

05/04/2022

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à**

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 02/04/2022 de 10h00 à 13h30
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
présent	3580,00	43
représenté par procuration	2350,00	39
absent	3960,00	66
total	9890,00	148

1. Composition du bureau

Présidente: Mme. Martine Kerremans
Comptage de voix : Mr. Daniel Monfils
Secrétaire : Mr. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée satisfait à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 17/07/2021

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.

Toutefois quelques propriétaires (entre autres Kest) manifestent par écrit leur désaccord par rapport aux décisions prises sous les points 9 et 12 de l'agenda, surtout la décision d'inclure les garages dans la répartition de la totalité des coûts. Le propriétaire Bodson-Radoux signale que son choix via procuration n'a pas été honoré par son mandataire.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Suite à l'absence d'un commissaire aux comptes pour l'année 2021 et à la demande expresse du syndicat, Serge Mulkers a parcouru les comptes et factures des décomptes 12 et 13 (année fiscale 2021). Il n'a eu aucune remarque spécifique sauf pour les factures du nettoyage des parties communes et l'insalubrité des locaux de recyclage. Un problème pour lequel des consultations avec le conseil ont lieu.

L'assemblée n'a pas d'autres remarques, approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.

Madame Clare Wells (G0101) deviant le nouveau commissaire aux comptes.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Les mandats des membres actuels (Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201), Thierry Van Damme (G 0108)) et Jan Bruyneel (C 0602 en F 0502) sont prolongés à l'unanimité.

6. Terrasses et toitures : allocation

Paul Hermans (Bureau d'architectes Vyvey) est présent à la réunion. Il nous fait un rapport des problèmes du 5ème et 6ème étage et des solutions, conformément à l'option 4 choisie l'année dernière.

Quelques lignes directrices:

- Isolation mur : 12 cm
- Isolation toit : max 21 cm près du mur, diminuant graduellement vers le bord des terrasses
- Le syndic s'occupe des demandes potentielles de primes
- Sol terrasse. Le but est de réutiliser les dalles existantes. De nouvelles dalles représentent un coût privatif. Les propriétaires concernés seront contactés en temps voulu.
- Deux nouveaux tuyaux d'évacuation des eaux pluviales sont rajoutés : un au milieu de la façade Galion et un milieu de la façade Frégate
- Balustrades ; Hauteur totale (muret + balustrade) 120 cm au 5ème étage et 110 cm au 6ème étage.

Quelques points d'attention:

- Pendant les travaux de démolition, il en sera pas agréable de résider dans le bâtiment à cause du bruit.
- Les terrasses doivent être complètement libérées de tout mobilier ou autre par les propriétaires.
- Il faudra encore considérer s'il vaut mieux crépir les murs de la cour intérieure plutôt que des panneaux

Affectation d'un entrepreneur :

- 3 entrepreneurs ont été consultés et ont fourni une proposition de prix (ATAB 726k, Tectum 719k en dakwerken Durieux 774k)
 - Après analyse des propositions et en accord avec l'architecte la proposition d'ATAB semble la meilleure et donc à choisir.
 - L'assemblée suit ce point de vue et attribue avec une majorité de 100 % les travaux à ATAB.
- Personne ne vote contre, un propriétaire (Vandendriesche) s'abstient.

Concrètement :

- Les travaux démarrent en septembre 2022, fin prévue juin 2023.

7. Terrasses et toitures : répartition des coûts

En complément de la décision prise au point 9 de l'agenda de la réunion du 17.07.2021 chacun expose son point de vue à la suite de quoi le syndic passe au vote par appel nominatif sur la déclaration suivante : Décision d'exclure les garages en fonction de leur parts des coûts d'isolation des façades, du bardage et du crépi de façade.

Chaque voix est notée sur la liste des présences.

Résultat :

- Votent pour : 11 propriétaires avec 225 parts ou 4%
- Votent contre : 69 propriétaires(*) avec 5675 parts ou 96%
- S'abstiennent : 2 propriétaires(**) avec 30 parts

Décision : les garages participent à tous les frais communs des travaux aux appartements terrasses.

(*) Allaert, Bauchau, Beeuwsaert, Behiels, Bogaert, Boratho, Brosens, Bruyland, Bruyneel, Budts, Buidin, Bytebier, Christiaens, Clercx, Cofiles, Comblin, Coppin, De Kelver, De Kesel, De Leender, De Marrez, Devogeleeer, Devos, Dobbelaere, Doods, Doods.A, Duprez, Flemal, Geldhof, Godderis-Coene, Goor, Goris, Gozdek, Greven, Imrode, Istars, Jacmain, Janssens, Kerremans, Leonard.G, Lievens, Lombard, Maes, Magerman, Mauroit, Mertens, Monfils, Mt Coatings & Consul, Neumann, Peckstadt, Rodim, Sandermans, Sibille, Ska, Taverniers, Thijs, Tokarski, Tournay, Van Damme, Van Den Bossche, Van Der Meirsch, Van Erum, Van Leemput, Van Wynsberghe, Vanden Dries, Vanwallegem, Verhegge, Warnez, Wells

(**) Norro, Vandendriessche

8 Terrasses et toitures : financement des travaux

Les travaux qui vont être effectués par ATAB, TVA et architecte compris s'élèvent à 735000 €. En tenant compte de possibles circonstances imprévues le prix total est de 750000 €.

Par l'appel de fonds lors de différents décomptes 300000 € sont actuellement disponibles.
La moitié, 150000 €, était incluse dans le relevé A13 (31.12.2021).

Afin de combler le besoin supplémentaire de 450 000 euros, la réunion décide à l'unanimité de:
Demander 150000 € dans le décompte A14 (30.06.2022)
Demander 150000 € dans le décompte A15 (31.12.2022)
Demander séparément le solde incluant la partie privée pour les appartements terrasses pour le 1er mars 2023.

9. Escalier de secours

Un escalier de secours a été commandé auprès de la firme Jomy (jomy.be). Le prix est fixé à 108000 €, TVA incluse et est financé intégralement par le fonds de réserve.

Le placement se fera lors du renouvellement des toits et sous la direction de l'architecte Paul Hermans (bureau d'architectes Vyvey).

Lors de la réunion du 17.07.2021 il a été décidé, après consultation et à l'unanimité que les garages participeraient aussi à la répartition des coûts. Le fonds de réserve couvrirait le financement.

À la demande d'un propriétaire un débat est mené afin d'exclure les garages de ces coûts. Chaque personne qui le souhaite exprime son point de vue à la suite de quoi le syndic passe au vote par appel nominatif sur la déclaration suivante :

Décision d'exclure les garages des coûts de l'escalier de secours.

Chaque voix est notée sur la liste des présences.

Résultat :

- Votent pour : 10 propriétaires avec 255 parts ou 4%
- Votent contre : 70 propriétaires(*) avec 5570 parts ou 96%
- S'abstiennent : 2 propriétaires (**) avec 105 parts

Décision : les garages participent au placement d'un escalier de secours pour le bâtiment.

(*) Allaert, Beeuwsaert, Behiels, Boratho, Brosens, Bruyland, Bruyneel, Budts, Buidin, Bytebier, Callebaut, Christiaens, Clercx, Cofiles, Comblin, Coppin, De Kelder, De Kesel, De Leender, De Marrez, Devogeleer, Devos, Dobbelaere, Doods, Doods.A, Duprez, Flemal, Geldhof, Godderis-Coene, Goor, Goris, Gozdek, Greven, Imrode, Istas, Jacmain, Janssens, Kerremans, Leonard.G, Lievens, Lombard, Maes, Magerman, Mauroit, Mertens, Monfils, Mt Coatings & Consul, Rodim, Sandermans, Sibille, Ska, Taverniers, Thijs, Tokarski, Tournay, Van Damme, Van Den Bossche, Van Der Meirsch, Van Erum, Van Leemput, Van Wynsberghe, Vanden Dries, Vanwallegem, Verhegge, Vermander, Vermander, Warnez, Wells (***) Neumann, Norro

10. Installation de chauffage/eau chaude – renouvellement

Une nouvelle installation de chauffage/eau chaude est commandée chez De Prêter NV à Ostende (depreter.eu).

L'offre de prix se monte à 74000 € TVA incluse.

De Preter nous informe entretemps qu'ils vont commencer les travaux le 9 mai. Il est attendu que la nouvelle installation sera opérationnelle le 17 mai.

Le financement des travaux sera effectué par appel de fonds aux propriétaires des appartements (pas des garages) au début des travaux. Délai de paiement d'un mois.

Pour la facilité administrative, l'appel de fonds est joint à ce rapport

11. Frégate - moteur de l'ascenseur

Il semble qu'il n'y ait plus de problèmes importants signalés avec l'ascenseur. Cependant un nouveau moteur n'a pas été placé.

Il est possible que les problèmes étaient dus à un manque d'entretien, un point déjà avéré par Cosmolift auparavant. Si de nouveaux problèmes apparaissent, le syndic demandera de procéder d'abord à un examen indépendant.

12. Propreté des locaux de recyclage

La propreté dans et autour des immondices est par moment problématique !!!!!

Voici encore une fois la liste des directives (pourtant évidentes) :

- Les bouteilles en verre ne sont PAS traitées par l'équipe de nettoyage et doivent être portées par chacun dans les bulles à verre des environs
- Le polystyrène n'est pas du carton ni du PMC et doit être considéré comme ordures ménagères. S'il s'agit de grandes quantités vous devez les emmener au parc de recyclage.
- Les gros déchets ménagers doivent être emmenés au parc de recyclage ! Des badges d'accès pour les secondes résidences peuvent être obtenus par le site de la commune de Middelkerke.
- Tous les déchets doivent être triés (PMC, papier/carton, ordures ménagères) et stockés de façon ordonnée. Pas de liquides

13. Renouvellement de l'éclairage des paliers

Une proposition a été faite de remplacer l'éclairage commun par des armatures LED individuelles avec détecteur comprenant l'éclairage de secours. Un ordre de prix par point s'élève à 250 €, placement compris.

L'assemblée donne procuration au comité de finaliser ce projet et de procéder si besoin est.

La même chose se fera pour l'éclairage des garages qui pour le moment a encore lieu avec de vieux tubes TL.

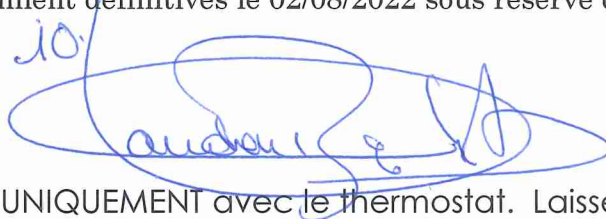
14. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- L'étanchéité de la surface en pente et du mur de soutènement avec les garages au rez-de-chaussée peut être restaurée.
- Un morceau de zinc se détache de la cheminée.
- Bodson-Radoux propose à nouveau de procéder au vote avec bulletin. Le syndic n'est pas partisan de cette méthode à cause de la (sur)charge administrative qu'occasionne ce système.
- Le nettoyage n'est pas toujours satisfaisant.
- Les barreaux de la porte vers les garages de la Frégate sont détachés.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 05/05/2022 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 02/08/2022 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré



Attention ! Regler le chauffage UNIQUEMENT avec le thermostat. Laisser les vannes des radiateurs TOUJOURS ouvertes.