

09/04/2024

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 30/03/2024 de 9h00 à 13h10
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
présent	4650.00	53
représenté par procuration	2350.00	37
absent	2890.00	56
total	9890.00	146

1. Composition du bureau

Président : Mme Martine Kerremans
Comptage de voix : M. Jan Bruyneel
Secrétaire : M. 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 01/04/2023

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

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Les décomptes¹⁶ et 17 (2023) ont été examinés par Xavier Peckstadt. Il n'a pas de commentaires à faire. Serge Mulkers (G0508) constate que la facture de chauffage d'exploitation est passée d'un excédent de 11 000 € à un déficit de 33 000 €. Le syndic répond que c'est le résultat d'une forte hausse du prix du gaz, qui s'est traduite par un décalage de la facture de chauffage. L'assemblée n'a pas de commentaires, approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes. Seul Serge Mulkers a voté contre le poste des frais de chauffage. Messieurs Peckstadt (C0402) et Mulkers (G0508) sont nommés commissaires aux comptes.

A la demande de certains propriétaires interprétation sur :

- La conciergerie : Louée à 500 euros plus 50 euros d'avance sur consommation. Pour 2023, le loyer est en retard de 3 mois. Les loyers sont ajoutés au fonds de réserve.
- Le renouvellement du système de chauffage et les travaux de rénovation de la toiture ont-ils eu un impact sur la consommation de gaz ? Il est difficile de répondre à cette question car la consommation dépend de la température extérieure et de l'occupation. Le point 12 énumère la consommation de gaz au cours des dernières années.

5. Créances de dettes

Au 11/3/21, l'ACP a un solde dû aux propriétaires de 46.000 € (arrondi). Ce montant correspond principalement à des avances impayées sur les travaux de rénovation. Certains propriétaires indiquent qu'ils n'ont pas (encore) payé la facture parce que les dommages qu'ils ont subis n'ont pas encore été indemnisés. Le syndic précise que l'un n'est pas lié à l'autre et demande aux intéressés de solder leur comptes. En cas de refus manifeste, un encaissement forcé sera inévitable.

6. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Les mandats de Monfils Daniel (G0303), Bruyneel Jan (F0502/C0602) et Kerremans Martine (C0201) sont renouvelés à l'unanimité. Aucune candidature n'a été présentée pour succéder à Vandamme Thierry (G0108).

7. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 3 ans.
Mandat au bureau de signer le contrat de syndic.

8. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

- * La liste des propriétaires sur la section sécurisée du portail ne comprendra plus que des noms et des adresses, et non plus des numéros de téléphone et des adresses électroniques.
- * Il est rappelé que les escaliers et les couloirs doivent toujours être exempts de vélos, de chaussures, etc.
- * Il est fortement déconseillé de recharger les voitures électriques dans les box des garages. Non seulement en raison des conséquences possibles d'un incendie de la batterie, mais surtout parce que le circuit électrique qui alimente les garages en électricité n'est pas dimensionné à cet effet.
- * Rappel pour les travaux de rénovation : PAS pendant les vacances scolaires, y compris celles de Wallonie.

9. Rénovation étages 5 & 6 : décompte final

Les travaux sont terminés et les factures des différents entrepreneurs ont été payées.
Le coût total s'est élevé à 734 770 euros.

- architecte et coordinateur de la sécurité : 53.282 euros
- entrepreneur principal ATAB : 673.848 euros
- frais divers : 7.639 euros (*)

Les frais divers comprennent : l'utilisation des appartements comme baraquements de chantier, le raccordement de l'évacuation supplémentaire des eaux de pluie à l'égout, les petites interventions et réparations par des tiers, l'installation électrique de chantier...

Certains appartements ont opté pour un nouveau carrelage et non pour le remplacement des anciens. Le prix de ces carrelages (44 euros/m²) a été facturé à titre privatif.

Des balustrades entièrement neuves ont été installées. Ces balustrades ont elles aussi été facturées à titre privatif. Il en va de même pour les cloisons.

Sur la base des coûts réellement encourus, une ventilation de ces frais a été effectuée. Après déduction des différentes avances demandées, on obtient le décompte final par bien.

Pour éviter les désagréments qui pourraient survenir à l'avenir, les différents coûts du décompte final ont été arrondis à 10.000 euros.

La répartition finale préparée par le syndic a été adoptée à l'unanimité. Les soldes seront inclus dans le règlement du 30/6/24. Le solde (principalement pour les appartements qui ont préféré un nouveau carrelage) sera demandée séparément.

10. Galion rampe de garage: proposition de rénovation

Seppe Neyts, du cabinet d'architectes Vyvey, explique l'étude. Elle est publiée sur la page web du bâtiment.
Une rénovation des murs, des structures en béton et de la surface de la chaussée peut être estimée à 100.000 euros.

Répartition des coûts : la surface de la chaussée est à la charge des garages. Les murs et les structures en béton sont à la charge de toutes les entités.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité

- de faire établir par Vyvey un cahier des charges avec fiche de mesure pour "réparer et protéger le béton" et de lancer un appel d'offres.
- Les travaux seront attribués à un entrepreneur lors de la prochaine réunion avec pour objectif un démarrage en septembre 2025.
- de financer les travaux par l'inscription de 100.000 € dans l'état de frais du 30/6/2024.

11. Caravelle: rénovation de la façade

Seppe Neyts, du cabinet d'architectes Vyvey, explique l'étude. Elle est publiée sur la page web du bâtiment.

Une rénovation comprend :

- la démolition des parties de la façade en briques.
- la restauration des parties en béton endommagées
- de préférence, l'enlèvement des volets.
- isolation complète suivie d'un revêtement en bandes de pierre, crepie, dekton ou une combinaison de ceux-ci.
- le renouvellement éventuel des fenêtres. Les propriétaires qui envisagent de le faire ont intérêt à le faire en même temps que la rénovation.

Le coût de cette opération est estimé à 750.000 €.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité

- de charger le bureau d'architectes Vyvey d'affiner le dossier, en élaborant quelques types de finition. Quelques balcons pourraient éventuellement être envisagés dans ce cadre.
- de sélectionner une de ces propositions pour exécution lors de la réunion de 2025, après quoi un cahier des charges sera établi et un appel d'offres sera lancé.
- d'attribuer les travaux à un entrepreneur lors de la réunion de 2026, en vue d'un démarrage en septembre 2026.
- de demander une première avance de 100 000 € pour le financement dans le règlement du 31/12/2024 et de déterminer le financement ultérieur lors de la prochaine réunion.

12. Calculs des coût de chauffage

Le bâtiment achète le gaz et l'eau et fournit l'eau chaude et le chauffage.

Toute la chaleur n'est pas fournie par l'eau chaude et le chauffage dans les appartements ; une partie est répartie de manière indéterminée dans le bâtiment.

La perte de chauffage est estimée à 50% et distribuée aux entités habitables en fonction des parts.

Pour le calcul de l'eau chaude, on suppose que 7 m3 de gaz permettent de chauffer 1 m3 d'eau. Par conséquent, le prix de l'eau chaude est le prix de l'eau froide + 7 m3 de gaz.

Le reste du prix du gaz est réparti entre les heures de chauffage (facturées).

Consommation de gaz depuis 2020, selon les factures.

19 août-20 août : 42 180 m3

20 août-21 août : 50 230 m3

13. Renouveler les mesures du chauffage

Le système actuel fonctionne toujours avec un compteur d'heures. Légalement, cela n'est pas autorisé et doit être modifié. Les mesures sur les tuyaux de départ et d'arrivée seront conservées.

Le syndic va approfondir cette solution. L'assemblée autorise le conseil des copropriétaires à confier cette tâche après que les propriétaires aient été informés de la solution.

14. Caravelle : Enquête municipale & des pompiers

Pour les parties communes, la plupart des points ont été traité

Les points restants sont les suivants :

- installer des alarmes incendie manuelles
- faire une ventilation extérieur pour le compteur de gaz
- contrôle électrique des parties communes (prévu en juillet ou août).

Pour les propriétaires qui ont commandé une porte coupe-feu par l'intermédiaire du syndic, le bon de commande a déjà été envoyé aux pompiers.

Les propriétaires qui ont reçu une lettre (recommandée) de la commune doivent prendre eux-mêmes les mesures nécessaires et en envoyer leur documents à la commune et les pompiers.

15. Certificat amiante parties communes

Le certificat d'amiante pour les parties communes sera demandé.

16. Galion : renouvellement des tuyaux sur les paliers

Les tuyauteries dans les couloirs ont déjà 58 ans. Le risque de fuites augmente. Pour éviter cela, les tuyaux pourraient être remplacés à chaque étage et les sols renouvelés.

Par analogie avec la rénovation du premier étage du Galion, le coût de cette rénovation serait partagé entre les propriétaires de l'étage concerné.

Cette question sera examinée plus en détail à l'avenir.

Lors de la rénovation de son propre appartement, il est conseillé de faire renouveler en même temps les canalisations sous le sol.

17. Galion : paliers travaux de rafraîchissement

Lors de la rénovation de la tuyauterie dans les sols, un rafraîchissement général des murs peut être intégré. L'utilisation de liège pulvérisé peut être envisagée.

18. toiture de la cour : agencement

La rénovation future de la cour intérieure pourrait intégrer un toit vert.

19. Frégate : rénovation de la porte d'entrée et des fenêtres

A intégrer dans la rénovation de la façade à l'avenir.

20. Caravelle : Renouvellement des plantes d'entrée

Mise en attente pour l'instant.

21. Approche collective annuelle du nettoyage des volets

En raison d'une organisation trop compliquée et d'un règlement trop coûteux, cette proposition est rejetée.

22. Divers - propositions des propriétaires / locataires

* Depuis plusieurs mois, il y a un problème avec l'égout de Fregate qui passe par la salle de comptage d'eau. Il se bouche régulièrement.

* Lors des travaux de rénovation du G 0401, il a été constaté que des pierres sont tombées dans le conduit. Cela entraîne un risque de fuites en raison de la perforation des joints transversaux dans la gaine.

* L'éclairage du Galion doit être vérifié. Il réagit souvent trop lentement et trop tard.

* L'éclairage de La Caravelle doit également être revue, pas assez de sensors.

* Peinture des portes en RAL 9010 !

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 09/05/2024 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 30/07/2024 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

i.o.v.



Information supplémentaire sur cette et précédentes réunions sur www.laplage.be/syndic/gfc.

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

