

26/06/2023

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires ACAPULCO, meeuwenlaan 5 à westende

donne rapport de l'assemblée extraordinaire
qui a eu lieu dimanche 25/06/2023 de 9h00 à 11h30
à location feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	22717.00	38
	représenté par procuration	7766.00	18
	absent	12220.00	32
	total	42703.00	88

1. Composition du bureau

Président : Mme Beatrice Ballon
Comptage de voix : Messieurs Jan Dhaeze et Marnix Seeuws
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

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

3. Rénovation de la façade arrière, du toit terrasse et du toit principal - assigner de l'entrepreneur

Elegast Dobbelaere du bureau d'étude du même nom apporte, une fois de plus (cf. AG 21/11/2021), de nombreuses précisions sur les recherches effectuées (voir page web rubrique 6).

En résumé, le projet comporte les éléments suivants :

Façade arrière

- Toute la façade arrière en briques est démolie. (g) Façade arrière
- Toute la façade arrière en briques est démolie. (g)
- Les balcons en béton en porte-à-faux seront également démolis. (g)
- Les locaux de stockage situés sur ce balcon seront démolis. (g)
- De nouveaux balcons en béton armé seront coulés en porte-à-faux. (g)
- La nouvelle finition du sol du balcon sera fournie sur ce balcon. (p)
- Nouvelles balustrades en aluminium et écrans si nécessaire sur la terrasse du balcon. (p)
- La façade arrière sera isolée thermiquement et recouverte d'ardoises après l'assainissement de la structure de base. (g)
- Si nécessaire, enduit décoratif sur les balcons à la place des ardoises. (g)

Toiture au-dessus de l'étage 10

- L'étanchéité existante du toit sera conservée (si cela est techniquement possible) et formera un pare-vapeur.
- Une couche d'isolation thermique sera ajoutée par-dessus. (g)
- Au-dessus de l'isolation, il y aura une nouvelle étanchéité avec des raccords périmétriques techniques appropriés. (g)
- Partie du toit au-dessus de l'étage 9, sous les terrasses de l'étage 10
- Les terrasses existantes seront brisées jusqu'au béton structurel. (g)
- Une nouvelle structure de toit complète avec une couche d'isolation thermique forme la nouvelle structure. (g)
- Un nouveau compactage complète la structure. (g)
- De nouvelles finitions (carrelage, garde-corps et cloisons) sont réalisées sur la nouvelle superstructure. (p)
- La connexion avec la façade avant sera modifiée avec un auvent en porte-à-faux pour permettre des travaux ultérieurs sur la façade avant tout en conservant ce nouveau bord de terrasse et ses accessoires. (g)
- La balustrade en béton en porte-à-faux sera également démolie. (g)
- Les locaux de stockage situés sur ce balcon seront enlevés. (g)
- De nouveaux balcons en béton armé seront coulés en porte-à-faux. (g)
- La nouvelle finition du sol du balcon sera fournie sur ce balcon. (p)
- Nouvelles balustrades en aluminium et écrans si nécessaire sur la terrasse du balcon. (p)
- La façade arrière sera isolée thermiquement et recouverte d'ardoises après l'assainissement de la structure de base. (g)

- Si nécessaire, enduit décoratif sur les balcons à la place des ardoises. (g)

Toiture au-dessus de l'étage 10

- L'étanchéité existante du toit sera conservée (si cela est techniquement possible) et formera un pare-vapeur.
- Une couche d'isolation thermique sera ajoutée par-dessus. (g)
- Au-dessus de l'isolation, il y aura une nouvelle étanchéité avec des raccords périmétriques techniques appropriés. (g)

Partie du toit au-dessus de l'étage 9, sous les terrasses de l'étage 10

- Les terrasses existantes seront brisées jusqu'au béton structurel. (g)
- Une nouvelle structure de toit complète avec une couche d'isolation thermique forme la nouvelle structure. (g)
- Un nouveau compactage complète la structure. (g)
- De nouvelles finitions (carrelage, garde-corps et cloisons) sont réalisées sur la nouvelle superstructure. (p)
- La connexion avec la façade avant sera modifiée avec un auvent en porte-à-faux pour permettre des travaux ultérieurs sur la façade avant tout en conservant ce nouveau bord de terrasse et ses accessoires. (g)

(g) = coûts communs / (p) = coûts privés.

Sur la base de ce cahier des charges, cinq entreprises de rénovation ont présenté des offres.

Le prix des travaux, coordination de sécurité, EPB et bureau d'études compris, s'échelonne de 2 311 000 € (Van Huele) à 2 523 000 € (Braet).

Des questions et réponses qui suivent, on retiendra ce qui suit :

- Les 5 entrepreneurs sont des entreprises très solides.
- Les prix établis sont soumis à une clause de révision.
- Les travaux sont couverts par la responsabilité décennale.
- La facturation de l'entrepreneur à VME se fait sur une base mensuelle et uniquement pour les travaux effectivement réalisés.
- Le suivi des travaux est assuré par E. Dobbelaere.
- Il y a une réunion de chantier hebdomadaire dont le compte-rendu sera publié.

L'assemblée vote la décision suivante : "Attribution des travaux à Van Heule (Ostende) et début des travaux en septembre 2024".

- votes oui : 55 propriétaires avec 29.683 actions
- votes non : personne
- abstention : un propriétaire (de Pottelberg)

Décision : Il a été décidé à l'unanimité que les travaux seront exécutés par l'entrepreneur Van Huele d'Oostede et débiteront en septembre 2024. L'achèvement des travaux est prévu pour le 30/6/2025.

Une répartition sommaire des coûts (arrondie à 2,5 millions d'euros) entre les différentes entités du bâtiment est jointe au présent rapport. Une nouvelle version, basée sur une mesure plus précise, sera préparée pour la réunion du 19/11. Cela permettra de décider du financement le 19/11/2023 ; combien et quand chaque propriétaire devra-t-il payer à la VME et pour quel montant le fonds de réserve (qui contient maintenant 258.000 euros) interviendra-t-il.

Un remplacement des fenêtres est approprié (pas obligatoire). Il se fait de préférence en groupe, lors de la rénovation et en sous-traitance. Ceux qui ne le souhaitent pas remplacent leurs fenêtres avant la rénovation. Le remplacement ultérieur est à éviter.

Volets : de préférence intégrés aux nouvelles fenêtres. Les volets existants ne peuvent pas être réutilisés.

4. Installation d'un élévateur à vélos dans le garage à vélos du sous-sol

Après discussion, il est procédé à un vote :

- 48 propriétaires avec 25.978 actions votent pour (8%)
- 8 propriétaires avec 4.505 actions (Dalemans, Dinnecourt, Du Ville, Dubous, Namur, Van Pottelbergh, Vanhoey, Werotte) votent contre (15%).

Décision : Un ascenseur à vélos sera installé.

Le financement se fera par l'imputation des coûts.

5. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * En cas de fortes chaleurs, le chauffage sera coupé.
- * Vérifier si et comment les conduites de chaleur peuvent être mieux isolées.
- * Le nettoyage périodique comprendra l'accès au cycle.
- * Aucun nettoyage de façade n'a été effectué les années précédentes. Raison : inconnue.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 26/07/2023 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 25/10/2023 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Des informations supplémentaires sur ces réunions ou sur les réunions précédentes sont disponibles sur le site www.laplage.be/syndic/acapulco.

Traduction par [deepl.com](https://www.deepl.com)

Acapulco
24/06/2023

* exacte opmeting is nog nodig

aandln	achtergevel *					dak(terras) *			gemeen 2,249,900	dorpels 12,900	chape 30,500	triflex 32,200	balustr 46,000	schermen 13,500	tegels 42,000	balustr 46,500	schermen 26,500	totaal 2,500,000
	dorpels	chape	triflex	balustr	tssnschot	tegels	balustr	schermen										
1 +008 (TV A)	800								42,150	0	0	0	0	0	0	0	0	42,150
2 0109 (1A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
3 0209 (2A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
4 0309 (3A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
5 0409 (4A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
6 0509 (5A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
7 0610 (6A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
8 0709 (7A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
9 0808 (8A)	800	3.5	15	15	4.8				42,150	795	2,383	2,516	5,750	0	0	0	0	53,593
10 0907 (9AV)	500					15	4	1	26,344	0	0	0	0	0	3,600	3,100	2,409	35,453
11 0908 (9AA)	310								16,333	0	0	0	0	0	0	0	0	16,333
12 +007 (TV BC)	760								40,042	0	0	0	0	0	0	0	0	40,042
13 0108 (1B)	500								26,344	0	0	0	0	0	0	0	0	26,344
14 0208 (2B)	500								26,344	0	0	0	0	0	0	0	0	26,344
15 0308 (3B)	500								26,344	0	0	0	0	0	0	0	0	26,344
16 0408 (4B)	500								26,344	0	0	0	0	0	0	0	0	26,344
17 0508 (5B)	500								26,344	0	0	0	0	0	0	0	0	26,344
18 0608 (6AB)	260								13,699	0	0	0	0	0	0	0	0	13,699
19 0609 (6BB)	240								12,645	0	0	0	0	0	0	0	0	12,645
20 0708 (7B)	500								26,344	0	0	0	0	0	0	0	0	26,344
21	0								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22 0807 (8BC)	770								40,569	0	0	0	0	0	0	0	0	40,569
23 0906 (9B)	810					50	20	2	42,677	0	0	0	0	0	12,000	15,500	4,818	74,995
24 0107 (1CD)	610								32,139	0	0	0	0	0	0	0	0	32,139
25 0207 (2C)	270								14,226	0	0	0	0	0	0	0	0	14,226
26 0307 (3C)	270								14,226	0	0	0	0	0	0	0	0	14,226
27 0407 (4C)	270								14,226	0	0	0	0	0	0	0	0	14,226
28 0507 (5C)	270								14,226	0	0	0	0	0	0	0	0	14,226
29 0607 (6C)	270								14,226	0	0	0	0	0	0	0	0	14,226
30 0707 (7C)	270								14,226	0	0	0	0	0	0	0	0	14,226
31 0905 (9C)	350					15	4	2	18,441	0	0	0	0	0	3,600	3,100	4,818	29,959
32 +006 (TV D)	330								17,387	0	0	0	0	0	0	0	0	17,387
33 0106 (1D)	0								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34 0206 (2D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
35 0306 (3D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
36 0406 (4D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
37 0506 (5D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
38 0606 (6D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
39 0706 (7D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
40 0806 (8D)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
41 0904 (9D)	350					15	4	2	18,441	0	0	0	0	0	3,600	3,100	4,818	29,959
42 +005 (TV E)	330								17,387	0	0	0	0	0	0	0	0	17,387
43 0105 (1E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
44 0205 (2E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
45 0305 (3E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
46 0405 (4E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
47 0505 (5E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
48 0605 (6E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
49 0705 (7E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
50 0805 (8E)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914
51 0903 (9E)	350					15	4	2	18,441	0	0	0	0	0	3,600	3,100	4,818	29,959
52 +004 (TV F)	330								17,387	0	0	0	0	0	0	0	0	17,387
53 0104 (1F)	340								17,914	0	0	0	0	0	0	0	0	17,914

111 BE12	6	316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316
112 BE13	14	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
113 BE14	14	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
114 BE15	14	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
115 BE16-30-31	29	1,528	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,528
116 BE17	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
117 BE18	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
118 BE19	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
119 BE22-23-24-25	39	2,055	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,055
120 BE28	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
121 BE29	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
122 BE32	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
123 BE33	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
124 BE34...	67	3,530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,530
125 BE36	13	685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	685
126 BE38	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
127 BE39	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
128 BE40-41-46	38	2,002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,002
129 BE42	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
130 BE43	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
131 BE44	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
132 BE45	9	474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
133 BE 47	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
134 BE 48	10	527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	527
135 BE 49	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
136 BE 51	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
137 BE 52	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
138 BE 53	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
139 BE 54	16	843	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	843
140 BE 55	19	1,001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,001
141 BE 56	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
142 BE 57	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
143 BE 58	15	790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
144 BE 59	13	685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	685
145 BE 60	10	527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	527
146 BE 61	14	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
147 BE 62	14	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
148 BE 63	14	738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	738
149 BE 64	10	527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	527

42703 56.8 192 192 38.4 18 175 60 11 2,249,900 12,900 30,500 32,200 46,000 13,500 42,000 46,500 26,500 0 2,500,000