

03/11/2023

Association des Copropriétaires ACAPULCO, meeuwenlaan 5 à westende

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zondag 19/11/2023 à 10h00 (fin prévue 12h00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

ordre du jour**1. Composition du bureau**

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités.

3. Rapport de l'assemblée du 20/11/2022

Remarque, ajouts sur le rapport. Execution des décisions.

4. Rapport de l'assemblée extraordinaire du 25/6/2023

Remarque, ajouts sur le rapport. Execution des décisions .

5. Examen, approbation et décharge des comptes

Décomptes 78 en 79, sur la période 1/10/22-30/9/23.

Explication éventuel par le syndic, contrôle des comptes, approbation et décharge.

Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

6. Fond de reserve - placement

Le 1/9/23, le fonds de réserve contenait 257 864 €, à augmenter des 165 000 € provenant de la procédure contre Alural (jugement octobre 2016), soit 422 864 €.

Le 13/10/23, le curateur a placé 400 000 € sur un compte à terme auprès de Fintro pour 11 mois au taux d'intérêt de 3,5 % (moins 30 % de précompte mobilier).

7. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété, composé de Bea Ballon (+008), Marnix Seeuws (0202), Michel De Trogh (0408), André Bonnel (0707) et Jan dHaeze (0901).

8. Règlement d'ordre interieur

Adaptations ?

9. Problème de rats

Une infestation de rats dans le sous-sol a été signalée en novembre 2022.

Un tour de trois traitements par Rentokil n'a rien donné.

Un contrat d'un an a été signé en mars.

Entre-temps, plus aucun rat n'a été observé.

10. Peintures des escaliers et paliers

La mise en œuvre était prévue après le renouvellement des portes des compteurs. Ces portes ont été installées en octobre. Le conseil avait été préalablement mandaté pour prendre les décisions nécessaires à cet effet. Un état des choses.

11. Rénovation de la façade arrière et les toitures

Les travaux ont été confiés à l'entreprise Van Huele d'Ostende. Le contrat de rénovation a été signé le 10/10/23. Le prix du contrat s'élève à 2.028.250 euros, 6% TVAi.

Les travaux seront suivis par l'expert en construction Elegast Dobbelaere. Ses honoraires s'élèvent à 5,77% du prix du contrat, à majorer de 21% de TVA.

Le début des travaux est prévu pour septembre 2024.

Principe de répartition des coûts

Les travaux (de rénovation) sur les parties communes sont des coûts communs. Si des parties privées (terrasses, menuiseries, etc.) doivent être démontées et remplacées après la rénovation, ces coûts sont également communs. Si cette réparation privée n'est pas possible, le nouveau prix est privé et l'installation est commune.

Les panneaux de terrasse supplémentaires, les espaces de stockage, les jardinières, etc. placés par les propriétaires à un stade ultérieur sont considérés comme une aggravation de la servitude initiale et doivent donc être démontés et enlevés par les propriétaires concernés avant le début des travaux.

Complication dans le carrelage des terrasses et des toits-terrasses

Les nez de béton sur lesquels reposent les terrasses des types A et I sont compactés à l'aide d'un système liquide (type Triflex) sur lequel une couche de roulement est appliquée.

En principe, les tuiles existantes sur les toits peuvent être remises en place pour restaurer les terrasses. Le prix de cette opération est identique à celui de la pose de nouvelles tuiles.

Cependant, les studios et les magasins n'ont aucun lien avec les terrasses et préfèrent ne pas y contribuer.

Une solution de compromis est donc nécessaire.

Discussion/décision.

Proposition de financement des travaux

Le paiement des travaux se fera sur la base d'états d'avancement mensuels. Les travaux réalisés seront donc facturés mensuellement. Un simple calcul montre qu'environ 250 000 € par mois seront nécessaires.

Proposition de contribution à charge des propriétaires.

* 250 000 euros à prélever sur le fonds de réserve.

* 750.000 euros, à répartir en fonction des parts, à appeler le 1/7/24, à payer pour le 30/9/24.

* 750.000 euros, à distribuer en fonction des actions, à appeler le 1/10/24, à payer pour le 31/12/24.

* Le solde, s'élevant à +75.000 euros, à distribuer selon un tableau de distribution encore à affiner, à appeler le 2/1/25, à payer le 31/3/25.

Après achèvement des travaux et réception de l'étude finale, le décompte final sera préparé et soumis à l'approbation de l'assemblée des propriétaires en novembre 2025.

Discussion/décision.

12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/acapulco of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.