

19/11/2023

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires ACAPULCO, meeuwenlaan 5 à westende**

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
dimanche 19/11/2023 de 10h00 à 12h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	26414.00	48
	représenté par procuration	6544.00	14
	absent	9745.00	26
	total	42703.00	88

1. Composition du bureau

Président: Mme Beatrice Ballion
Compte des voix: Mr. Michel De Trogh et Marnix Seeuws
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 20/11/2022

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

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

Une erreur doit être corrigée dans le rapport : au point 4 de l'ordre du jour, il est indiqué qu'une majorité de 8 % a décidé d'installer un élévateur de bicyclettes. Le pourcentage correct est de 85%.
La commande de cet élévateur à vélo sera passée par le syndic très prochainement.

5. Examen, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 78 & 79 ont été vérifiés par Gerda De Busscher.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
Commissaire aux comptes reste Mme De Busscher.

6. Fond de reserve - placement

Le 13/10/23, le syndic a placé 400.000 euros sur un compte à terme auprès de Fintro pour une durée de 11 mois à un taux d'intérêt de 3,5 % (moins 30 % de précompte mobilier).
À la mi-septembre 2024, le placement arrivera à échéance et aura produit 9 800 euros d'intérêts.

7. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Les mandats de Bea Ballon (+008), Marnix Seeuws (0202), Michel De Trogh (0408), André Bonnel (0707) en Jan dHaeze (0901) sont prolongés à l'unanimité.

8. Règlement d'ordre interieur

Pas de changements.

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.

10. Peintures des escaliers et paliers

Les travaux de renouvellement des portes des compteurs sont en cours.

Une mise à jour des propositions de prix existantes sera demandée après quoi, se référant à la décision 10 de la réunion du 21/11/2021, le conseil délibérera et attribuera les travaux.

Les coûts seront imputés dans le décompte individuel.

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.

Répartition des coûts

L'ensemble des coûts de rénovation est partagé, à l'exception de la reconstruction des terrasses des appartements de type A et I. Sont considérés comme des terrasses : la passerelle/le carrelage, les balustrades et les cloisons/clôtures.

Le coût de la repose des dalles de terrasse sur le toit a été supprimé du tableau car les propriétaires concernés peuvent être amenés à reposer eux-mêmes les dalles.

Le montant du contrat est inclus dans un tableau de répartition qui vous est présenté ici.

Travaux dirigés

Un propriétaire a fait remarquer que le cahier des charges prévoit beaucoup de travaux en régie, budgétisés à 1 heure. Cela pourrait causer des surprises. Il sera demandé au bureau d'études Dobbelaere d'y prêter une attention particulière. Par exemple, en faisant une estimation réaliste à l'avance.

Financement du projet

Le tableau comprend également :

* 250.000 euros à imputer au fonds de réserve.

* 750.000 euros à distribuer en fonction des actions qui seront appelées le 1/7/24, payables 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, soit 404.000 euros, à répartir selon le tableau de distribution, à appeler le 2/1/25, à payer le 31/3/25.

A l'issue des travaux, le décompte final sera établi et soumis à l'approbation de l'assemblée des propriétaires en novembre 2025.

L'assemblée a procédé à un vote nominal sur le partage des coûts (accord avec le tableau) et le financement (accord avec la proposition) :

- votes pour : 56 propriétaires avec 29.823 actions

- votes contre : 4 propriétaires avec 2.086 actions (Dinnecourt, Eggers, Neuville, Werotte).

- Personne ne s'abstient.

Il a en outre été décidé que

- les contributions d'un montant de 25 000 € au fonds de réserve dans les règlements des coûts seront gelées dans les règlements du 30/9/24 et du 31/3/25.

- un comité technique sera créé parmi les propriétaires avec pour mission de suivre de près les travaux et, si possible, d'être présent le plus possible aux réunions de chantier.

- les primes doivent être recherchées autant que possible. Les propriétaires individuels peuvent consulter le site

premiezoeker.be.

12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- Question de Dinnecourt : pourquoi la façade avant n'a-t-elle pas été nettoyée en 2023 également ?
- Plusieurs compartiments à clés ont été placés contre le mur du hall d'entrée, à droite des boîtes aux lettres. Il s'agit d'une utilisation non autorisée d'un bien commun. De tels systèmes devraient être installés DANS les boîtes aux lettres. Ou bien la porte de la boîte aux lettres peut être équipée d'une serrure à code. Néanmoins, le conseil cherchera une solution collective à ce problème.
- L'éclairage du sous-sol doit être optimisé. Il y a des zones sombres.
- L'ascenseur R "gronde" entre les étages 2 et 3. A examiner.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 19/12/2023 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 19/03/2024 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

i.o.v.



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