

01/04/2017

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires GFC GALIOEN-FREGATTE-CARAVELLE, portiekenlaan à**donne rapport de
qui a eu lieu
à location**l'assemblée générale de propriétaires
samedi 01/04/2017 de 09h30 à 11h40
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende**

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	3305,00	39
	représenté par procuration	3895,00	56
	absent	2690,00	53
	total	9890,00	148

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

Président : M. Serge Mulkers
Comptage de voix : M. Thierry Vandamme
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

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

3. Rapport de l'assemblée du 26/3/2016

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
Toutes les décisions ont été exécutées.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 2 et 3 ont été vérifiés par Serge Mulkers.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste M. Mulkers (G 0506).

5. Ventilation chauffage et eau chaude

* Le partage du chauffage et l'eau chaude est basé sur le relevé des compteurs individuels : pour le chauffage un compteur qui compte les heures et pour l'eau chaude un compteur d'eau.
Suite à un contrôle, il est paru que presque 20% des compteurs ne fonctionnent pas convenablement. Ces appareils seront réparés ou remplacés. Les frais sont privatifs.

Un contrôle nécessite l'accès à l'appartement ou le studio contrôlé. En cas où le syndic n'a pas l'accès; il demandera la clé. Si le propriétaire concerné ne la donne pas, ou il ne coopère pas, le chauffage et l'eau chaude seront coupés.

Le syndic estimera de façon raisonnable la consommation de l'année écoulée dans ces propriétés ou aucune consommation a été enregistrée mais dont on sait qu'ils ont été habités.

* Dans le décompte du 30/6/2017, les consommations du 1/7/16 au 30/6/17 seront repris. Ensuite les consommations semestriels seront repris dans chaque décompte.

6. Etat des conduites communes du chauffage et l'eau chaude

Edgar Vissers vérifie très régulièrement l'état des conduites, vannes et accessoires afin d'éviter du possible dégat suite à une fuite éventuelle.

7. l'état de la toiture - isolation

* Après délibération, l'assemblée attribue le renouvellement du toit complet du 6ième étage à ATAB Gistel. Le prix s'élève à 37.031 Euro TVAi et comprend une isolation de 9 cm PIR. Les travaux peuvent encore être fait avant les grandes vacances.

* Afin d'inclure des suppléments imprévus, un budget de 40.000 Euro (4 Euro per part) est prévu. A chaque propriétaire, selon leur parts dans le bâtiment, sa part sera demandé ensemble avec ce rapport, payable au plus tard pour le 31/5/2017. Paiement après cette date sera augmenté avec 1% d'intérêt par mois de retard commencé.

* Le syndic suicera les travaux ensemble avec le TC (Edgar Vissers (C 0302), Jean-Pierre Dupont (F 0501) et Frans Christiaens (C 0503).

8. Peinture de la façade Caravelle

* Le 12/1/2016, la SA Isignia (le peintre) tout comme le bureau d'étude ons été condamné pour payer une indemnité de 47.000 Euro pour le mauvais travail. Les parties sont allées en appel le 9/6/16.

L'avocat Versyp toutefois y est arrivé pour avoir les montants dû sur un compte bloqué. Il s'agit de 49.765 Euro.

* La firme A2Z a repeint la façade en 2012. Le travail n'est pas bon non plus. A2Z a promis de passer à des retouches en 2015 mais ils ne l'ont jamais fait. Le syndic les a contacté plusieurs fois, sans succès. Avocat Lambert les a mis en demeure. Egalement sans succès.

L'assemblée décide de clôturer ce triste dossier et de ne pas poursuivre A2Z renovation devant le tribunal.

9. Réparation - renouvellement des façades

L'assemblée donne procuration au comité de charger un bureau d'étude d'élaborer de plusieurs solutions pour les façades (p.e. crepie ou couvertures en plaquettes (trespa, céramique). Prévoir de l'isolation est impératif.

Le but est de présenter des différentes possibilités à l'assemblée prochaine.

Afin d'avoir la façade convenable côté arendlaan, le syndic verra si retoucher localement est faisable.

10. Parlophone - renouvellement du système

La rénovation est attribuée à Sarrazijn de Lombardzijde.

La rénovation nécessite dans chacun des 3 halls l'installation d'un tableau digital avec caméra video et dans chaque appartement/studio un parlophone (mains-libres).

Chaque copropriétaire peut opter pour un videophone moyennant supplément.

Nous allons vérifier toutes les données techniques et les envoyer par courrier séparé à chaque copropriétaire ainsi que la demande de choix parlophone vs videophone.

11. Protection contre le feu

Le bâtiment daté de 1965 et ne satisfait pas aux normes actuelles incendie. Plusieurs améliorations sont possible:

- remplacer les portes des appartements/studios par des portes coupe-feu. => privatif : les propriétaires intéressés sont priés à informer le syndic. En cas ou il y en a plusieurs intéressés, une commande en groupe peut être envisagée. Un prix indicatif monte à 1.000 Euro.
- installer un éclairage de secours dans les escaliers et sur les paliers. => commun.
- installer une alarme, p.e. sur base d'une détection de fumée. => commun.
- Placer des détecteurs de fumée est obligé en cas de location => privé.
- Placer un extincteur dans les bien en location de vacances est également obligé => privé.

12. Electricité dans les garages

Il y a des propriétaires qui ont déjà le courant dans leur garage. Il est à examiner qui en a et comment cette électricité est mis à charge.

Des autres propriétaires aimeraient avoir de l'électricité.

A ce rapport, un formulaire est attaché, demandant de fournir de l'info afin de décrire la situation.

Ensuite, il est à voir comment cela peut être accompli et combien cela coutera.

13. Destination des loyers de la conciergerie

* Les loyers reçus en 2016 (3.325 Euro) seront imputés comme revenu dans le décompte du 30/6/2017 afin de compenser les frais à la conciergerie dans la même année.

* Les loyers reçus et encore à percevoir en 2017 et les années après seront ajoutés systématiquement au fonds de réserve.

14. Rénovation des appartements et studios

Lors des récents travaux de rénovation, pas mal de nuisance et du dégât ont été provoqués. Les propriétaires qui rénoveront doivent suivre ces consignes :

* Informez d'avance le syndic des travaux, dites ce que vous allez faire, quand ces travaux commenceront et quand vous pensez les finir.

* Mettez un message dans l'ascenseur ou dans le hall en bas et indiquez-y votre numéro de téléphone de sorte que vous pouvez être contacté en cas ou il y a des problèmes.

* Ne faites pas des travaux bruyant pendant les weekends et les vacances scolaires. Ne démarrez pas avant 8h00 et terminez à 18h00.

* Commencez les travaux en bien fermant les aérés et les bouches d'air. De la poussière trouve son chemin dans des autres domiciles via ce chemin.

* N'ouvrez en aucun cas des aérés technique. Des pierres tombantes risquent casser une conduite.

15. Divers

* Le propriétaire des deux flats 0403 et 0404 dans le Galion demande la permission de placer une porte dans le couloir au 4ième étage afin de pouvoir réunir les deux flats. La demande est autorisée en unanimité.

* Il y a pas mal de débris sur le toit des garages. A nettoyer.

* Les évacuations des terrasses toitures sont à vérifier. Il y aurait de l'herbe sur la terrasse f 0502 pouvant bloquer l'évacuation.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 01/05/2017 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 01/08/2017 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

