

07/04/2018

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 07/04/2018 de 14h00 à 16h30
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	3950,00	46
	représenté par procuration	3070,00	54
	absent	2870,00	47
	total	9890,00	147

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : M. Serge Mulkers
Comptage de voix : M. Thierry Van Damme
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 01/04/17

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

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 4 et 5 ont été vérifiés par Serge Mulkers.

Remarques :

- le supplement des travaux à la toiture ne provenait pas de l'isolation mais était dû à l'élévation du bord et du placement plus éloigné des murs.
- Infrac donne une prime de 2.121 Euro pour l'isolation. Cette prime sera ajouté au fonds de réserve.
- Depuis le 1/1/2018 il y a une nouvelle firme de nettoyage (PMR Clean).
- Au 31/3/2018, 15 propriétaires n'ont pas encore (entièrement) payé leur part dans les frais. Le montant total ouvert s'élève à 7.500 Euro.

L'assemblée n'a pas d'autres remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.

Commissaires aux comptes deviennent Serge Mulkers et Daniel Monfils.

5. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 3 ans, jusqu'en 2021.

6. Conseil de copropriété

Le conseil est constitué comme suit :

- * Serge Mulkers (G 0508) & Daniel Monfils (G0303), commissaires aux comptes
- * Edgar Vissers (C 0302), représentant Caravelle
- * Marie-Ghilaine Roland (F 0202), représentant Fregate
- * Thierry Van Damme (G 0108), représentant Galion
- * René Vermander (gar 17), représentant garages

7. Réparation/rénovation des façades

La peinture de la façade de la Caravelle décaille fort. A plusieurs endroits il y a des taches de rouille et dans quelques appartements il y a des infiltrations.

Il est préférable de trouver une solution qui résoud tous les problèmes en une fois, qui rend la façade durable pendant au moins 25 ans, qui l'isole afin de satisfaire aux qualifications futures.

Telle opération ne pourra réussir que quand elle est suivie par un architecte ou un bureau d'étude spécialisé. Le conseil de copropriété propose de désigner ABG betonconsultants de Kortrijk (abg.be) ayant comme mission :

- analyse de l'état du béton
- rendre étanche la façade et les fenêtres
- couvrir la façade avec des matériaux durables tout en donnant une plus-value esthétique
- analyser l'étanchéité et l'isolation des toitures en dessous des terrasses
- chiffrer le coût éventuel

En fonction de ces propositions, il est à déterminer quelle solution est préférable, si on continue avec ce bureau d'étude, et... dans un futur lointain, si on applique cette solution à toutes les façades à étaler sur un délai de 10 ans.

Le prix d'un tel examen monte à 12.000 Euro, 21% TVAe.

L'assemblée délibère sur la proposition et passe au vote via appel des noms :

- sont d'accord avec la proposition : 97 propriétaires ayant 6825 parts, ou 98,8%
- votent contre : 2 propriétaires (Bernard & Broers) ayant 85 aandelen, ou 1,2%
- s'abstiennent : 1 propriétaire (Sibille)

Décision : ABG betonconsultants sera chargé de la mission.

8. Etat des portes de garages et la vue vers l'extérieur des garages à l'entre-étage

Quelques portes de garages ont été renouvelées, d'autres ont déjà 50 ans. Quelques sont propres, les autres sales ! A travers quelques fenêtres de garages, on ne voit que de la saleté. Ceci affecte l'esthétique du bâtiment négativement. On demande aux propriétaires d'enlever les encombrants, ou de couvrir la fenêtre, embellir des anciennes portes ou de renouveler la porte.

Le syndic veillera sur les portes de garages communes : nettoyer si possible, peindre si nécessaire.

Afin de rendre plus beaux les vitres des garages à l'entre-étage, le syndic demandera une proposition pour y coller des autocollants laissant passer la lumière.

9. Distribution et l'internet: transformation de ligne en réseau

Galion, Frégate et Caravelle sont munis d'un réseau moderne.

10. Garage 86 : nouvelle porte

Le garage 86 est situé à l'étage, avec accès coté Caravelle. Le propriétaire préfère placer une nouvelle porte et demande la permission de l'avancer un peu vers l'avant à cause de la poutre en béton qui rend difficile un placement facile. La porte sera avancée de 36 cm.

L'assemblée accorde en unanimité.

11. Garages: connexion électrique individuelle

Les garages ayant déjà de l'électricité et les garages y intéressés sont mis répertoriés.

Le coût d'une connexion sera étudié.

Chaque propriétaire recevra une lettre demandant leur décision finale.

12. Remplacez les compteurs défectueux d'eau chaude et chauffage

Suite au grand nombre de compteurs défectueux, un inventaire correct sur la consommation réelle était impossible. La firme Maertens de Oostende - qui fait l'entretien de l'installation depuis de nombreuses années - a été demandé pour contrôler le fonctionnement des compteurs de chauffage et de remplacer tous les anciens compteurs d'eau chaude. Ce travail est en cours. Dû au genre du travail, tout comme l'urgence, il était impossible d'avoir une offre. Avec du respect pour l'acte de base et le règlement de copropriété, le conseil déterminera de quelle façon les frais seront à partager.

13. Augmentation des contributions au fonds de réserve

Le fonds de réserve est alimenté par des contribution périodiques, incorporé dans les décomptes, avec les loyers de la conciergerie et par des revenus uniques. Le 31/3, le fonds disposait de 24.282 Euro.

Après délibération et vote, l'assemblée décide de doubler les contributions semestrielles.

Les nouvelles contributions deviennent 10.000 Euro.

- votent pour : 95 propriétaires ayant 6570 parts, ou 94,7%

- votent contre : 4 propriétaires (Bernard, Christiaens, Van Leemput, Vandendriessche), ou 5,3%

14. Divers - propositions des propriétaires / locataires

* Dans une assemblée précédente il a été décidé de remplacer les serrures de toutes les portes d'entrées. Dû à des problèmes plus importants, cette décision n'a pas été exécutée.

Le conseil examinera la proposition de régler l'accès au bâtiment par des badges type Salto.

* De plus en plus de propriétaires passent à une rénovation de leur propriété. Ceci entraîne du dommage aux escaliers, aux couloirs et aux ascenseurs. Mais surtout cela provoque de l'embarras. Pour cette raison, les conseils suivants :

- *Infomez le syndic de vos intentions de rénovation avant le début de vos travaux, dites lui ce que vous allez faire, quand vous commencerez et quand vous pensez les terminer.*

- *Informez les autres habitant via affichage dans l'ascenseur ou le hall d'entrée. Ajoutez votre numéro de téléphone de sorte que pouvez être prévenu en cas d'un problème ou d'une perturbation.*

- *Ne faites pas de travaux bruyant pendant les vacances scolaires et les week-ends. Ne commencez pas avant 8h00 et terminez avant 18h00.*

- *Commencez par bien fermer toutes les bouches d'aération. Ceci évitera la poussière d'entrer dans les autres appartements*

- *N'ouvrez en aucun cas les aérés technique. Des particules tombant endommagent très souvent des conduites provoquant à leur tour des dégâts des eaux.*

* Les propriétaires des appartements au cinquième et sixième étage sont (de nouveau) rappelés de garder bien propres leurs terrasses et d'y veiller à ce que rien ne bloque l'évacuation de l'eau en dessous des carrelages.

* Le décret sur les locations impose un escalier de secours à l'arrière du bâtiment à hauteur des flats donnant uniquement à l'arrière du bâtiment. Une solution est cherchée. Plus d'information sur www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet.

* Il est à examiner si l'isolation des conduites de chauffage dans les parties commune contient oui ou non de l'amiante.

* La procédure en appel dans l'affaire GFC contre Batsleer sera traitée le 19/3/2019.

* Afin d'augmenter la sécurité incendie :

- une amélioration de l'éclairage (de secours) sera examinée.

- les propriétaires intéressés (ceux qui louent) sont obligés de placer une porte coupe-feu. Ils sont priés d'en informer le syndic.

* L'acte de base est rédigé en Français. Existe-t-il en Néerlandais? à vérifier.

* Les boîtes aux lettres doivent être numérotés de façon uniforme et claire.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 07/05/2018 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 07/08/2018 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

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

