

18/03/2019

Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à	
vous invite à	une assemblée générale de propriétaires
qui aura lieu le	zaterdag 06/04/2019 à 13h30 (fin prévue 15h30)
à l'endroit	feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 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. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de l'assemblée du 07/04/2018

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 6 et 7, sur la période 1/1/18 - 31/12/18.
Explication éventuel par le syndic, contrôle des comptes et 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 qu'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

5. Etude de béton et facade per ABG

Le bâtiment a plus de 50 ans. Les toits sous les terrasses des cinquième et sixième étages ont déjà été rénovés dans le passé. Mais il y a des problèmes: ils sont insuffisamment isolés et il y a des infiltrations d'eau à divers endroits, à la fois à travers les murs et à travers les plafonds.

Les façades des trois blocs ont également été rénovées: le béton a été restauré et les façades ont été repeintes. Fregate et Galion sont toujours en bonne état. Mais la façade de la Caravelle est confrontée à des problèmes: décollement de la peinture, rouille ici et là et infiltration d'eau de pluie à certains endroits.

Malgré les rénovations précédentes, toutes les façades sont mal isolées.

Les parties de façade occupées par des schistes souffrent également de maux: les schistes eux-mêmes contiennent de l'amiante et il n'y a pas d'isolement d'aucune sorte.

Le bureau d'études d'ABG betonconsultants a été chargé de réaliser une étude des problèmes généraux, y compris une estimation des coûts pour les résoudre. Cette étude a été transmise à tous les propriétaires. Son objectif est d'élaborer un futur plan d'entretien et de rénovation, fondé sur l'urgence. Par exemple:

phase 1:

renouvellement du toit d'étanchéité sous les terrasses des appartements des cinquième et sixième étages. Pour garantir l'étanchéité et l'isolation des murs, leur démolition est inévitable.

phase 2:

Rénovation de la facade Caravelle: la façade a déjà été peinte deux fois et la peinture se décolle de temps en temps. Donc, repeindre n'est pas une solution. Isoler et mettre un crépi est une solution possible.

phase 3:

Rénovation de la facade Fregate?

phase 4:

Rénovation de la facade Galion?

phase 5: parois latérales (schistes et isolation) et face arrière?

Des consultants concrets d'ABG seront présents à la réunion et fourniront une explication.

Décision à prendre: nommer un comité consultatif composé d'un maximum de 5 propriétaires afin de préparer un futur plan du bâtiment et le lier aux dates limites.

6. Rénovation: phase 1

L'étanchéité des toits et des façades des étages 5 et 6 est actuellement une priorité. L'eau passe à plusieurs endroits. Les seuils bleus sur les façades ne sont pas scellés, ce qui signifie que l'eau de pluie coule le long des façades. En vertu du code du logement, ces toits doivent également être suffisamment isolés.

Décision à prendre:

- diviser ce travail en une, deux ou trois phases
- attribuer une tâche à ABG: rédaction de cahiers des charges et de relevés de mesure
- déterminer les délais
- détermination du financement

7. Escalier de secours

Le nouveau décret sur les logements, qui s'applique à toutes les locations de vacances, énonce toute une série de règles que les propriétaires doivent respecter.

Un point que les propriétaires de la résidence sont actuellement incapables de respecter est la mise à disposition d'une sortie de secours réglementaire en cas d'incendie.

Pour cela, un escalier de secours doit être érigée contre la façade arrière.

8. Evaluation d'équipe d'entretien

Depuis l'année dernière, l'entretien de la résidence est assuré par PMR-cleaning. Le conseil de copropriété n'était pas satisfait des services et a demandé au syndic de résilier le contrat. Le syndic a demandé à d'autres entreprises de soumettre une proposition de prix.

9. drainage de l'eau des terrasses

Les appartements au 4ème et 5ème étage sont affectés avec des infiltrations d'eau causée par la saleté sous les carrelages des terrasses au-dessus d'eux.

Si vous trouvez qu'il n'y a pas d'espace pour drainage sous les carrelages, vous devrez retirer la saleté sous les carrelages. Si vous êtes incapable de le faire, veuillez en informer le syndic et nous pouvons envoyer quelqu'un pour exécuter les travaux. L'entretien de votre appartement et sa terrasse associée est une affaire privée, mais si négligé, cela pourrait endommager la communauté.

10. Conciergerie

La Conciergerie est louée depuis mai 2016 et le montant est transféré sur le compte de l'immeuble. La locataire d'origine est décédée. Les nouveaux locataires, qui ont emménagé en août 2017, sont incapables de payer leur loyer de manière cohérente. L'avocat Redy Belpame a été invité à engager une procédure en vue d'obtenir l'expulsion.

11. Galion: carrelages sur les paliers

Les carrelages autour des armoires des compteurs se sont affaissés sur différents étages de la résidence Galion.

L'entreprise de carrelage Vannieuwenhove a été invitée à vérifier cela. Les carrelages dans la même couleur ne sont plus disponibles.

12. Garages de toit arrière: toit vert

Le toit des garages à l'arrière de la résidence donne une impression plutôt désolante. Certains propriétaires ont suggéré de fournir un toit vert. Est-ce que cette idée est opportune (après la dernière phase des rénovations), mais si la capacité portante de la structure du toit est suffisante.

13. Nouvelle loi sur la copropriété 2019

Depuis le 1er janvier 2019, une nouvelle loi sur la copropriété est en vigueur. Les changements les plus importants sont énumérés ci-dessous:

- Majorité plus souple à l'assemblée générale

Des exigences de majorité plus souples s'appliqueront pour des décisions qui peuvent être prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires. C'est principalement le cas pour les décisions de rénovation des parties communes à l'intérieur du bâtiment. Si une décision à ce jour requiert la majorité des 3/4, une majorité des 2/3 devrait bientôt suffire. Pour les travaux devant respecter les exigences légales (comme l'isolation de la toiture), une majorité simple de plus de 50% est suffisante en vertu de la nouvelle loi.

- L'utilisation exclusive des parties communes peut être enlevée

Dans certains bâtiments, il arrive que certains copropriétaires obtiennent l'usage exclusif de certaines parties communes. Selon les projets de textes, l'association des copropriétaires peut mettre fin à ce droit d'usage à la majorité des 4/5 si elle y a un intérêt.

- Un certain nombre de questions qui faisaient partie du règlement sur la copropriété ont été transférées au règlement sur l'ordre intérieur. Cela facilite leur modification, car aucune intervention du notaire n'est nécessaire.

- Le fonds de réserve devient obligatoire

Le nouveau texte légal rend également obligatoire la constitution d'un fonds de réserve dans les immeubles d'habitation où la réception provisoire des parties communes du bâtiment date de plus de 5 ans... Ce fonds de réserve est une sorte de tirelire qui peut être utilisée si des réparations majeures ou des rénovations sont nécessaires sur les parties communes du bâtiment.

- L'administrateur peut plus facilement récupérer les arriérés

Plus précisément, le syndic pourrait prendre l'initiative d'intenter une poursuite devant le tribunal ou de faire appel à une agence de recouvrement des créances. Il n'aura plus besoin de la permission de l'assemblée générale des copropriétaires.

14. Règlement d'ordre intérieur (ROI) de 2019

Un amendement important à la loi consiste à alléger les statuts (l'acte de base et les règles de la copropriété). Le Règlement d'ordre intérieur est obligatoire. Ceci a été préparé et peut être trouvé en annexe.

15. 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.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Stijn de Kievith

Conceil de copropriété : Serge Mulkers (G 0508), Thierry Van Damme (G 0108), René Vermander (gar 17) et Edgar Vissers (C 0302).

Attention, décision de l'assemblée du 26/3/2016 :

Si une assemblée ne peut pas délibérer valablement à cause du fait que le quorum n'a pas été atteint, le syndic est obligé de passer à l'organisation d'une deuxième assemblée - après une attente d'au moins quinze jours. Le coût administratif d'une telle opération est de 500 Euro. L'assemblée décide de partager ce coût entre ces propriétaires qui n'étaient pas présents, ni représentés.

Attention ! Réglez le chauffage uniquement avec le thermostat! TOUJOURS laisser les robinets de radiateur OUVERTS.

