

30/06/2020

Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

**une assemblée générale de propriétaires
zaterdag 18/07/2020 à 14h00 (fin prévue 16h00)
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 06/04/2019

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 8 et 9, sur la période 1/1/19 - 31/12/19.

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 qu'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.

Il se compose actuellement de Vandamme (G0108), Roland (F0202), Leonard (C0101). Monsieur Vermander (Gar 17) souhaite mettre fin à son mandat.

6. Règlement d'ordre intérieur

Y a-t-il d'autres commentaires à mentionner sur le ROI?

7. Rénovation, plan d'action

Le rapport d'ABG a fait les commentaires suivants l'année dernière- vieillissement des joints et fissuration des briques de façade.

- altérence des joints souple.
- fuites dans l'étanchéité en dessous des terrasses du cinquième et sixième étage.
- la peinture des façades s'écaille.
- oxidation des profiles et attaches
- manque d'isolation en dessous des terrasses et dans les façades
- de la menuiserie vétuste, parfois encore avec du vitrage simple.
- hauteur des balustrades insuffisante

Un comité technique a été formé pour établir un plan d'action. Il est composé de Raymond Van der Cammen (F0601), Jean-Pierre Dupont (F0501), Johan De Meyer (F0201), Serge Mulkers (G0508) et Jan Bruyneel (F0502). Ils se sont

11. Fonds de réserve: contribution

Au 31/12/2019, il y avait environ 74 000 € dans le fonds de réserve. Compte tenu des coûts futurs, l'augmentation de la contribution du fonds de réserve de 10 000 € à 25 000 € par semestre semble appropriée.

12. Conciergerie

Suite à l'expulsion du locataire précédent parce qu'elle n'a pas payé correctement, des discussions sont actuellement en cours avec de nouveaux locataires potentiels pour le concierge.

13. Déchets

L'état des locaux des déchets est tout simplement scandaleux. Bouteilles en verre, casseroles et poêles, effets ménagers complets, cuvettes de toilettes, ... vous ne pouvez pas l'imaginer.
Ce comportement antisocial coûte inutilement à la communauté et doit cesser! Le contrôle social peut offrir une solution ici, mais il nécessite également un changement de mentalité chez les copropriétaires.

14. Portes de garage côté rue

Plusieurs propriétaires de l'immeuble sont ennuyés par l'état des portes de garage côté rue et ont demandé au syndic de demander aux propriétaires de nettoyer et / ou repeindre leur porte.

15. Frégate - Moteur de l'ascenseur

Depuis 2016, les commentaires suivants ont été notés sur les inspections périodiques de SGS: "Fuite d'huile sur le moteur".

Ce sont des remarques pour lesquelles une intervention est nécessaire, mais dans lesquelles l'installation de l'ascenseur peut continuer à être utilisée.

Dans le passé, Cosmolift a tenté en vain de réparer la fuite dans le moteur. Ils proposent de remplacer l'ensemble de le moteur d'ascenseur.

Un deuxième avis a été demandé à la firme «De Lift» et ils ont également indiqué que le remplacement est imminent.

Prix ??Cosmolift: 9037 € vs. Prix ??De Lift: 9 699 €

16. Divers - propositions des propriétaires / locataires

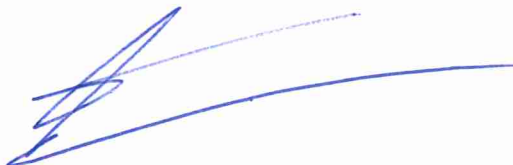
Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

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) et Marie-Ghilaine Roland (F 0202).

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.



réunis quelques fois mais un plan d'action n'a pas été établi.
Quelques membres ont vendu entretemps ou envisagent de vendre leur appartement.

8. Etanchéité et isolation des terrasses aux étages 5 et 6

En ce qui concerne l'isolation et la rénovation des toitures-terrasses, le bureau d'études ABG a établi un devis pour deux options de réalisation différentes.

- Option 1: Planchers de terrasse continus: 950 000 €
 - Option 2: Reconstruction des murs de parapet, analogue à l'état actuel: 1 135 000 €
- Devis TTC, frais ABG et 10% de frais imprévus.

Ce dossier est assez urgente car plusieurs appartements ont des murs extérieurs humides et au moins un appartement - G 0506 - a une infiltration permanente à travers le plafond.

Decider :

- Choix entre les deux options
- Elaboration d'un cahier des charges
- Elaboration d'un plan d'épargne pour rendre ces travaux possibles. Proposition 50 000 euros par semestre.

Toute la documentation est disponible sur <http://www.laplage.be/syndic/gfc.html>

9. Contrôle de la municipalité de Middelkerke et des pompiers

La commune et les pompiers de Middelkerke inspectent actuellement les parties communes de tous les immeubles à appartements de Westende. Les violations du code du logement flamand et de la sécurité incendie sont contrôlées. Si plus de 15 points de pénalité sont émis, il ne peut plus être loué dans l'immeuble, à partir de 30, un avis de disqualification est émis. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec éventuelle indemnité de vacance, la création d'un droit de préemption et d'une loi de gestion sociale par la commune.
En pratique, les points ci-dessous doivent être en ordre.

*Parties communes:

- être en mesure de présenter des certificats d'inspection des installations électriques et gazières
- détecteurs de fumée et extincteurs à tous les étages
- signalisation et éclairage d'urgence
- portes coupe-feu pour tous les appartements s'ouvrant directement sur l'escalier (sortie de secours)

* Privative (vous n'êtes pas obligé de les laisser entrer, mais si vous leur accordez un accès volontaire, vous êtes obligé de respecter les commentaires sur leur rapport):

- 2 détecteurs optiques de fumée (sans piles remplaçables)
- évaluation biennale de la conformité des chaudières
- 2ème sortie complète (fenêtre à l'avant)
- pour toutes les autres réglementations, voir le Code flamand du logement

La résidence n'a pas encore été vérifiée, mais mieux vaut prévenir que guérir. Discussion.

10. Escalier de secours

Chaque appartement doit avoir au moins deux voies d'évacuation. Le premier se fait par l'escalier, le second par la fenêtre côté rue (où peut aller l'échelle de pompiers). Pour les appartements ne donnant pas sur la rue, une solution doit donc être trouvée sous la forme d'un escalier de secours. L'entreprise JOMY préparera une offre.