

24/07/2020

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à**

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 18/07/2020 de 14h00 à 17h40
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	3190.00	35
	représenté par procuration	3940.00	64
	absent	2760.00	50
	total	9890.00	149

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 06/04/2019

Remarques, ajouts au le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 8 & 9 ont été vérifiés par Serge Mulkers.

Il remarque que:

- les frais de prcedure contre Batsleer (façade Caravelle) se montent à 13.182 euro.
- le dédommagement assigné à GFC (35.519 euro) n'a pas encore été reçu.
- l'expulsion du précédent locataire de la conciergerie a coûté 2.045 euro
- les frais de réparation du chauffage central s'accroissent et laissent prévoir un remplacement pur et simple de l'installation.
- Les contributions élevées au fonds de réserve font monter les frais communs.
- les arriérés chez les propriétaires s'accroissent.

L'assemblée n'a pas d'autres remarques. Elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Le Commissaire aux comptes reste M. Mulkers.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Le conseil est constitué dès aujourd'hui de Daniel Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201) & Thierry Van Damme (G 0108).

Le conseil est complété par Serge Mulkers (G 0508), commissaire aux comptes.

6. Règlement d'ordre intérieur

Le RIO est à adapter et doit mentionner:

- le nouveau conseil de gérance
- un code de comportement en cas de travaux de rénovation dans le bâtiment
- un règlement plus clair concernant le stockage des immondices

7. Rénovations, plan d'action

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

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

Le comité technique, formé l'année passée, a échoué dans sa mission. Ceci prouve la difficulté de la mission. Serge Mulkers (G0508), Jan Bruyneel (F0502) et le nouveau comité sont chargés de la mission suivante :

- phaser le projet
- par phase, détailler ce qui est à faire
- préparer un financement
- déterminer le partage des frais sur base de l'acte de base
- prendre conseil afin de désigner un second bureau d'études afin d'obtenir un deuxième avis
- juger quel bureau d'études sera désigné pour le suivi

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

Aucune des deux options, proposées par ABG pour la rénovation des toitures et terrasses des étages 5 et 6 ne semblait convenir au comité technique précédent.

L'assemblée décide de demander "une deuxième opinion" à un autre bureau d'études.

Le syndic consultera plusieurs sociétés de rénovation afin d'obtenir les références qualitatives d'un bureau. Le conseil en désignera un.

Afin de pouvoir financer des travaux futurs de rénovation, l'assemblée décide à l'unanimité de contribuer tous les 6 mois par un montant de 50.000 euro à un fonds de rénovation. La première contribution sera imputée rétroactivement au décompte du 30/6/2020.

9. Contrôle de la municipalité de Middelkerke et des pompiers

Le service du logement de 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, aucune location ne sera plus autorisée dans l'immeuble ; à partir de 30 points de pénalité, un avis de disqualification est émis. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une éventuelle indemnité d'inoccupation, 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 les certificats de conformité des installations électriques et de gaz
- détecteurs de fumée et extincteurs à tous les étages
- signalisation et éclairage de secours
- portes coupe-feu pour tous les appartements avec accès direct sur la cage d'escalier (sortie de secours)

* Parties privatives (vous n'êtes pas obligé de laisser entrer les inspecteurs, mais si vous leur accordez volontairement l'accès volontaire, vous êtes obligé de vous conformer aux remarques de leur rapport):

- 2 détecteurs optiques de fumée (sans piles remplaçables)
- évaluation biennale de la conformité des chaudières

- 2ème véritable sortie de secours (fenêtre à l'avant)
- pour toutes les autres réglementations, voir le Code flamand du logement

La résidence n'a pas encore été contrôlée à ce jour. Le syndic ne va pas attendre ce contrôle pour agir et, en concertation avec le conseil, entamer les préparatifs nécessaires.

10. Escalier de secours

Chaque appartement doit avoir au moins deux voies d'évacuation. La première est la cage d'escalier, la seconde, la fenêtre côté rue (accessible par 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.

11. Fonds de réserve: contribution

Le 31/12/2019, le fonds de réserve contient 73.856 euro.

En prenant en compte les investissements futurs (par exemple le renouvellement de la chaudière), l'assemblée décide d'augmenter la contribution semestrielle de 10.000 euro à 25.000 euro et cela avec effet rétroactif au 30/6/2020.

12. Conciergerie

- A partir du 15/7/2020, la conciergerie est louée pour 3 mois, cette location est prolongeable.

- D'ici à la prochaine assemblée, il faut examiner si et sous quelles conditions la conciergerie peut être privatisée et vendue.

13. Déchets

L'état des locaux de stockage des immoncides est tout simplement scandaleux. Bouteilles en verre, casseroles et poêles, ustensiles et appareils ménagers en tout genre, cuvettes de W.C., ... vous ne pouvez pas être assez imaginatifs. Ce comportement antisocial impose des coûts inutiles à la communauté et doit cesser! Le contrôle social peut offrir une solution ici, mais un changement de mentalité des copropriétaires est fondamental.

14. Portes de garage côté rue

Les propriétaires d'un garage en front de rue dont la porte est sale sont priés et ayant une de la nettoyer.

15. Frégate - Moteur de l'ascenseur

Depuis déjà 2016, apparaît sur les rapports périodiques de SGS le commentaire suivant: "Fuite d'huile au moteur". Il s'agit d'une remarque pour laquelle une intervention est nécessaire, mais qui n'empêche pas la continuité dans l'utilisation de l'ascenseur.

Dans le passé, Cosmolift a tenté en vain de colmater la fuite au moteur. Ils proposent de remplacer le moteur de l'ascenseur.

Un deuxième avis a été demandé à la firme «De Lift» qui a également signalé que le remplacement était imminent.

Prix « Cosmolift »: 9037 € comparé au prix de « De Lift »: 9 699 €

Les représentants et/ou propriétaires présents de la résidence Frégate ont décidé à l'unanimité de faire exécuter les travaux par "Cosmolift".

16. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- * Les grandes vitres des halls d'entrée donnent une impression de saleté. A nettoyer.
- * Des pannes régulières du chauffage central indiquent la potentielle fin de vie de l'installation actuelle. Le renouvellement est à estimer à 60.000 euro.
- * Galion, palier quatrième étage : des carrelages s'affaissent.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 24/08/2020 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 18/11/2020 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.

c.o.

