

21/03/2022

Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à
vous invite à une assemblée générale de propriétaires
qui aura lieu le zaterdag 02/04/2022 à 10h00 (fin prévue 12h00)
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 17/07/2021

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Décomptes 12 et 13, sur la période 1/1/21 - 31/12/21.
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 q'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 Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201), Thierry Van Damme (G 0108) et Jan Bruyneel (C 0602 & F 0502).

6. Terrasses et toitures : allocation

À exécuter:

- démolition jusqu'à la chape de béton des constructions des terrasses
- démolition complète des murs existants des 5ème et 6ème étages, là où il y a des terrasses.
- Les parties de toit à l'arrière (au-dessus du 4ème étage) sont conservées ainsi que les murs. Ces parties seront isolées et pourvues d'une nouvelle étanchéité. Les panneaux existants en amiante seront éliminés et remplacés par de nouveaux panneaux.

Les travaux débiteront de préférence en septembre 2022 afin d'être finalisés le 30 juin 2023.

L'architecte Paul Hermans (du bureau Vivey) a rédigé un cahier des charges. Trois entrepreneurs on remis offre sur base de ce cahier des charges: ATAB, dakwerken Durieux et Tectum Constructors.

Les trois propositions ont été analysées dans un tableau comparatif (veuillez vous référer au tableau sur le site Laplage du bâtiment HYPERLINK "<http://www.laplage.be/syndic/gfc>"www.laplage.be/syndic/gfc)

Le comité technique a comparé ces propositions, et après discussion, a marqué sa préférence d'octroyer les travaux à

ATAB.

Explication et décision soumise au vote.

7. Terrasses et toitures : répartition des coûts

Lors de la réunion du 17.07.2021 il a été décidé ce qui suit à 92 %:

Les coûts totaux de rénovation des toitures et de la rénovation de l'isolation des murs de façade des 5ème et 6ème étages sont à charge de toutes les entités de l'immeuble, chacune selon ses quotités. Cette rénovation comprend la démolition des terrasses existantes et le démontage des balustrades et des parois de séparation. Etant donné que les balustrades existantes ainsi que les parois de séparation ne peuvent être réinstallées (suite à une nouvelle réglementation) les coûts de ces éléments sont à charge privative des propriétaires concernés. Les coûts de placement de ces éléments reste communautaire. Les carrelages existants seront remplacés dans la mesure du possible. Les propriétaires optant pour un nouveau revêtement paient le prix de ce nouveau revêtement. Le placement de ce revêtement reste communautaire.

Personne n'a demandé au juge dans les 4 mois de faire casser cette décision, la rendant définitive et irrévocable.

Jean-Marie Kest, propriétaire du garage 51, demande néanmoins explicitement au syndic de permettre à l'assemblée de se prononcer sur la décision prise au point 9 de l'ordre du jour. En d'autres termes, il demande que la décision prise soit soit révoquée, soit ratifiée. En principe, ce n'est (plus) possible.

En substance, M. Kest demande, malgré la décision prise l'an dernier, d'exclure les garages de la participation aux frais spécifiques (isolation, façades). Afin de donner suite à sa demande d'inscription de ce point à l'ordre du jour, l'assemblée est invitée à voter sur « L'exclusion de la participation aux frais des garages pour l'isolation des façades et les travaux sur les façades des cinquième et sixième étages. »

Le quorum nécessaire pour exclure les garages est de 80 %.

8 Terrasses et toitures : financement des travaux

Par l'allocation des travaux à ATAB, les coûts budgétisés s'élèvent à 735000 €, T.V.A. et frais d'architecte inclus.

Afin de couvrir des frais imprévus le chantier est budgétisé à 750000 €.

Grâce aux divers appels de fonds, 300000€ sont actuellement disponibles.

La moitié, soit 150000 €, a été demandée lors du dernier décompte A13 (31.12.2021).

Il faut donc encore réunir 450000 €.

- Le syndic propose, voir tableau:

- Appel de 150000 € pour le décompte A14 (30.06.2022)

- Appel de 150000 € pour le décompte A15 (31.12.2022)

- Solde de la partie communautaire ainsi que la partie privative pour les appartements terrasses le 01.03.2023.

Explication et décision.

9. Escalier de secours

Un escalier de secours a été commandé auprès de la firme JOMY (jomy.be). Le prix est de 108000 €, T.V.A. incluse et est financé entièrement par le fonds de réserve.

Le placement de cet escalier sera effectué lors de la rénovation des toits sous la supervision de l'architecte Paul Hermans (du bureau Vyvey).

Puisque le financement s'effectue par le fonds de réserve, les garages portent leur part de cet investissement.

Personne n'a demandé au juge dans les 4 mois de faire casser cette décision, la rendant définitive et irrévocable.

Jean-Marie Kest, propriétaire du garage 51, demande néanmoins explicitement au syndic de permettre à l'assemblée de se prononcer sur la décision prise au point 12 de l'ordre du jour. En d'autres termes, il demande que la décision prise soit soit révoquée, soit ratifiée. En principe, ce n'est (plus) possible.

En substance, M. Kest demande, malgré la décision prise l'an dernier, d'exclure les garages de la participation aux frais de cet escalier de secours. Afin de donner suite à sa demande d'inscription de ce point à l'ordre du jour, l'assemblée est invitée à voter sur « Exclusion de participation aux frais d'installation de l'escalier de secours par les garages »

Le quorum nécessaire pour exclure les garages est de 80 %.

10. Installation de chauffage/eau chaude – renouvellement

Une nouvelle installation de chauffage/eau chaude a été commandée chez De Preter NV à Oostende (depreter.eu).

L'offre de prix s'élève à 74000 € T.V.A. incluse.

Le financement de ces travaux sera demandé aux propriétaires des appartements (exclusion des garages) au début des travaux. Délai de paiement: un mois.

Pour le moment, la date du début des travaux par De Preter n'est pas encore connue étant donné les problèmes de livraison de certaines pièces essentielles.

11. Frégate - moteur de l'ascenseur

Lors de la réunion précédente, il a été décidé ce qui suit:

"Les propriétaires du bloc La Frégate ont décidé ce qui suit: si la firme DeLift a une meilleure proposition que Cosmolift, alors allouer les travaux à DeLift, si non allouer les travaux à Cosmolift.»

Ce dossier est (pour le moment) en attente étant donné qu'il semble qu'il n'y ait plus de problème avec cet ascenseur. Un nouveau devis de DeLift peut être consulté sur le site web.

12. Propreté des locaux de recyclage

La propreté et l'état des locaux de recyclage est vraiment problématique!!!!

Voici la liste des directives (pourtant évidentes):

- Les bouteilles en verre ne sont PAS traitées par l'équipe de nettoyage et doivent être portées par chacun dans les bulles à verre des environs
- Le polystyrène n'est pas du carton ni du PMC et doit être considéré comme ordures ménagères. S'il s'agit de grandes quantités vous devez les emmener au parc de recyclage.
- Les gros déchets ménagers doivent être emmenés au parc de recyclage! Des badges d'accès pour les secondes résidences peuvent être obtenus par le site de la commune de Middelkerke.
- Tous les déchets doivent être triés (PMC, papier/carton, ordures ménagères) et stockés de façon ordonnée. Pas de liquides!

13. Renouvellement de l'éclairage des paliers

Proposition de remplacer l'éclairage commun existant par des armatures LED individuelles avec détecteur, avec un éclairage de secours. Estimation de prix par point d'éclairage: 250 €, installation comprise.

Explication et décision.

Les garages sont encore actuellement éclairés par des anciens tubes TL. Proposition de remplacement par un éclairage LED à détection.

Explication et décision.

14. 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, Charissa Delys

Conceil de copropriété : Daniël Monfils (G 0303), Martine Kerremans (C 0201), Thierry Van Damme (G 0108) et Jan

Bruyneel (C 0602 & F 0502).

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.

Les documents pertinents liés à cette réunion sont publiés sur www.laplage.be/syndic/gfc ou peuvent être consultés auprès du gestionnaire immobilier pendant les heures de bureau.

L'assemblée décide de partager ce cout entre ces propriétaires qui n'étaient pas présent, ni représenté.