

13/03/2023

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 01/04/2023 à 9h00 (fin prévue 11h00)
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. Composition du bureau

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 02/04/2022

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Décomptes 14 et 15 sur la période 01/01/2022-31/12/2022.
Contrôle des comptes, approbation et décharge.
Désignation d'un nouveau commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.
En cas où 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 donnée à l'assemblée.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.
Il se compose actuellement de M. Van Damme Thierry (G0108) M. Monfils Daniël (G0303) M. Bruyneel Jan (F0502 et C0602) et Mme. Kerremans Martine (C0201).

6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Adaptations au ROI ?
Des ajustements ou des ajouts au ROI ?
* Ajout de l'interdiction de faire du skateboard, du vélo, de faire du roller, de jouer ou de flâner dans les garages, ni la nuit, ni le jour.
* Interdiction d'effectuer des travaux entre 18h00 et 08h00 du matin. Aucun travaux les dimanches et jours fériés.

7. Travaux de façade et de toiture: en cours d'exécution

Les travaux ont commencé en septembre 2022.
Première phase : l'éclatement. Celle-ci ne s'est pas déroulée sans accroc, en partie à cause d'un sous-traitant imprudent et d'une période de pluie persistante. 25 appartements ont été touchés par des dégâts des eaux et/ou des dégâts de construction.
La deuxième phase est en cours : les travaux d'isolation.
L'architecte accompagnateur Paul Hemans du studio d'architectes Vyvey assurera l'interprétation.

Un règlement des dommages dans les appartements concernés sera effectué en concertation avec l'assureur incendie et l'assurance responsabilité civile de l'entrepreneur.

8. Réparation de la zone d'accès à Fregate

La porte d'entrée Frégate a été endommagée pour permettre le passage des câbles électriques pour les travaux de toiture. De plus, une solution est requise pour :

- les carreaux cassés du trottoir au niveau de l'entrée La Frégate.
- des bacs à fleurs cassés au niveau de l'entrée La Frégate.

Discussion réparation, options alternatives ?

9. Contrôle du logement de la municipalité de Middelkerke

La commune de Middelkerke a effectué des inspections de logements à Caravelle et Galion, tant dans les parties communes que dans certains appartements. De nombreux points doivent être réglés d'ici le 01/05/2023. Il s'agit notamment des portes privées, qui doivent être résistantes au feu. Une approche collective est recommandée. Discussion/décision.

10. Déterminer les prochaines étapes de la rénovation

Il reste encore beaucoup de problèmes de construction à résoudre. Les plus importants sont actuellement les suivants

- Façade Caravelle : réparation du béton, isolation, nouveau revêtement
- Réparation du béton et imperméabilisation de l'accès aux garages souterrains
- Façade Caravelle : enlèvement du schiste, isolation et nouveau revêtement
- Enlèvement de l'isolation contenant de l'amiante autour des tuyaux de chauffage, éventuellement renouvellement des tuyaux

Détermination de la séquence et des modalités des prochaines étapes proposant :

1. de confier à un architecte/bureau d'études la réalisation d'un projet de rénovation de la façade de la Caravelle
2. de mandater un architecte/bureau d'études pour la rénovation de la zone d'accès au -1.

Discussion et décision.

Fonds de réserve, proposition d'augmentation des contributions

La réunion du 18/07/2020 a décidé d'augmenter la contribution semestrielle de 10'000 € à 25'000 € (juin et décembre) compte tenu des coûts futurs. Proposition de maintenir ces contributions. Discussion/décision.

12. Garages: création de places de parkings pour motos

Au niveau du parking +1, en haut de la pente, il y a de la place pour délimiter un ou deux espaces où les motos pourraient être garées. Ces emplacements pourraient ensuite être loués au prix de 600 euros par an. Discussion et décision.

13. Conciergerie

La conciergerie est louée à 500 euros par mois. Les locataires semblent être stables. Une proposition consiste à vendre la conciergerie. Mais il faut pour cela une majorité de 4/5. Cela implique également de modifier l'acte de base et de changer les parts. Discussion et vote.

14. Panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires sur le toit serait-elle un investissement rentable ? Discussion/décision.

15. Abonnement collectif Telenet

L'abonnement collectif avec Telenet sera-t-il maintenu ? Discussion/décision

16. Modernisation des boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres des trois bâtiments sont en assez mauvais état. Renouvellement ?
Discussion/décision

17. 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.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Alexandra Van den Bossche



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.

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.