

04/04/2023

**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 01/04/2023 de 9h00 à 13h00

feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	4845.00	57
	représenté par procuration	2125.00	35
	absent	2920.00	56
	<b>total</b>	<b>9890.00</b>	<b>148</b>

**1. Composition du bureau**

Président : Mme Martine Kerremans  
Comptage de voix : M. Thierry Van Damme  
Secrétaire : M. Frank Rouseré

**2. Composition du bureau**

L'assemblée satisfait à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

**3. Rapport de l'assemblée du 02/04/2022**

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.

**4. Examen, approbation et décharge des comptes**

Les décomptes 14 et 15 (2022) ont été examinées par Clare Wells (G 0102). Un rapport de cet examen a été publié. M. Mulkers demande des éclaircissements sur le calcul du (prix unitaire) de l'eau chaude et du chauffage. Il note que les relevés font apparaître un solde d'exploitation positif, ce qui n'était pas l'intention. L'assemblée n'a pas d'autres commentaires, approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes. M. Mulkers a été le seul à voter contre. Le nouveau commissaire aux comptes est Xavier Peckstadt (C 0402).

**5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété**

Les mandats des membres actuels du conseil d'administration Vandamme Thierry (G0108), Monfils Daniël (G0303), Bruyneel Jan (F0502/C0602) et Kerremans Martine (C0201) sont renouvelés individuellement et à l'unanimité.

**6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)**

Il a été décidé à l'unanimité d'ajouter les textes suivants au RIO :

- Il est interdit de faire du skate, du roller, de jouer ou de traîner dans les garages.
- Il est interdit d'effectuer des travaux de rénovation gênants dans les appartements après 18h00 et avant 8h00, les dimanches et jours fériés ainsi que tous les jours de juillet et août.

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

L'architecte qui supervise les travaux de rénovation, Paul Hermans, a participé à la réunion. Il a commenté (photos à l'appui) les travaux en cours. Ceux-ci n'ont pas eu de chance (en raison de pluies fréquentes et de sous-traitants défaillants), ce qui a entraîné des dégâts des eaux à plusieurs endroits. Les travaux de réparation sont en cours. Une expertise commandée par la compagnie d'assurance incendie pour déterminer les dégâts définitifs aura lieu le 16/5. L'exécution des travaux a également pris un peu de retard.

Outre le renouvellement complet de l'étanchéité sous les terrasses des étages 5 et 6, les travaux comprennent également des travaux d'isolation de la toiture et des façades. Ceux-ci peuvent faire l'objet d'une prime.

## 8. Réparation de la zone d'accès à Fregate

L'assemblée donne une procuration au conseil, limitée à 2 000 €, pour rénover la zone devant l'entrée de la Fregate. Votes contre : Neumann et Mulkers (245 actions). Tous les autres (6 725 actions) votent pour.

## 9. Contrôle du logement de la municipalité de Middelkerke

La commune de Middelkerke a effectué des inspections de logements à Caravelle et Galioen, tant dans les parties communes que dans certaines parties privées. D'ici le 01/05/2023, de nombreuses observations doivent être corrigées. Le syndic sera responsable de ces travaux dans les parties communes.

A Caravelle, tous les appartements doivent être équipés d'une porte coupe-feu. Une approche collective est recommandée. C'est pourquoi un formulaire est ajouté à ce rapport, dans lequel les propriétaires de Caravelle peuvent indiquer s'ils souhaitent ou non participer à un achat collectif.

## 10. Déterminer les prochaines étapes de la rénovation

Pour déterminer les prochaines étapes de la rénovation, la réponse à deux questions joue un rôle :

- La rénovation de plusieurs façades présente-t-elle un avantage en termes de prix ?
- Quelle est la pression temporelle concernant le désamiantage ?

L'assemblée décide de charger le bureau d'architectes Vyvey d'élaborer une proposition de rénovation pour la façade de la Caravelle (étages 1 à 4) ainsi que pour la zone entourant la rampe d'accès aux garages souterrains. Cette dernière présente d'importantes dégradations du béton et de la brique.

## Fonds de réserve, proposition d'augmentation des contributions

Les contributions semestrielles au fonds de réserve depuis le 30/6/2021 s'élèvent à 25.000 euro. Auparavant, 10.000 euro ont été épargnés par semestre. Bien que de nombreux travaux aient déjà été effectués, le fonds de réserve dispose de 130 000 euros au 31/12/2022.

Comme plusieurs propriétaires ont des problèmes pour payer leurs factures, l'assemblée décide de NE PAS augmenter les cotisations.

Votes contre : Buidin, De Kelver, Kest, Mauroit et Van Britsom (ensemble 285 parts).

Votes pour : 6.685 parts.

## 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 alors être loués à 600 € par an.

L'assemblée donne son accord à l'unanimité et autorise le conseil à étudier cette possibilité pour un, voire deux, parkings.

### 13. Conciergerie

Après discussion, il est procédé à un vote nominal :

- Vote pour la vente de la conciergerie : 35 propriétaires avec 2.945 actions
- Votes contre la vente de la conciergerie : 33 propriétaires avec 2.400 actions (Berten, Brosens, Bruyneel, Budts, Callebaut, Christiaens, Cofiles, Coppin, Dooms L, Duprez, Giacoppo, Goor, Herman, Imrode, Istas, Kerremans, Kest, Leonard, Monfils, Neumann, Nosedo, Rodim, Sandermans, Van Damme, Van de Brul, Van den Bossche, Van Leemput, Vanden Dries, Vanhooren, Van Walleghem, Vermander, Vermander, Westim)
- Abstention : 23 propriétaires (Beeuwsaert, Bogaert, Buidin, Clercx, De Leersnyder, De Marrez, Debras, Dobbelaere, Felix, Geldhof, Godderis-Ciene, Hoogendijk, Jacmain, Looockx, Mauroit, Mulkers, Norro, Ska, Tournay, Van den Eynde, Van Wynsberghe, Weilandt)

Décision : La majorité requise de 80% n'a pas été atteinte. La conciergerie ne sera pas vendue.

### 14. Panneaux photovoltaïques

Il y a quelques mises en garde :

- \* L'énergie produite est surtout utile comme électricité pour les pompes de l'installation de chauffage.
- \* Les panneaux solaires sur le toit nécessitent une structure de soutien supplémentaire.
- \* Les panneaux solaires contre le mur latéral de la Caravelle sont une option.

Cette dernière option doit être prise en compte lors de la planification de la rénovation du mur latéral.

### 15. Abonnement collectif Telenet

Après consultation, il s'avère que de nombreux propriétaires n'utilisent pas (activement) ce service collectif, ou qu'ils ont un contrat séparé avec Telenet et qu'ils paient donc peut-être deux fois.

Les avantages du maintien de l'abonnement collectif semblent l'emporter largement sur les inconvénients qu'il faudrait éliminer en le supprimant.

Plus d'informations auprès de Telenet Delanghe à Ostende au 059.70.13.98.

Numéros de clients :

- Galioen : 873.238.557
- Fregate : 873.231.382
- Caravelle : 874.347.185

### 16. Modernisation des boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres forment une unité avec l'entrée. Une rénovation serait non seulement coûteuse, mais pourrait également entraîner une perturbation stylistique.

Elles devraient être "nettoyées" et recevoir un marquage plus simple.

### 17. Divers - propositions des propriétaires / locataires

- \* Réparer les arrêts portes des portes d'entrée.
- \* Fonds de réserve ou en placer une partie sur un compte à terme ?
- \* Renouveler les tapis de sol dans les halls d'entrée.
- \* Ordre du jour 2024 : repeindre les paliers Galion.
- \* Ordre du jour 2024 : voitures électriques dans le bâtiment.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 04/05/2023 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 01/08/2023 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Information supplémentaire sur cette et précédentes réunions sur [www.laplage.be/syndic/gfc](http://www.laplage.be/syndic/gfc).

Attention ! Regler le chauffage UNIQUEMENT avec le thermostat. Laisser les vannes des radiateurs TOUJOURS ouvertes.