

23/09/2021

Association des Copropriétaires ST JAMES, koning ridderdijk 32 à westende

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zaterdag 09/10/2021 à 10h00 (fin prévue 12h00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 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 10/10/2020

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Décompte 15 (1/8/2020 - 31/7/2021) sera encore envoyé.

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 Messieurs Leo Callebaut (démissionnaire) , Walter Vanden Enden et Peter Baumans, complété par un comité technique: Messieurs Alain Dubois, Jimmu Hendrickx et Mme. Dominique Jamar.

6. Prolongation du mandat du syndic

Renouvellement du mandat.

Détermination de la nouvelle durée (max. 3 ans).

Mandat au bureau de signer le contrat de syndic.

7. Certificat CPE pour les parties communes

À partir de 2022, il doit y avoir un certificat de performance énergétique (CPE) pour les parties communes de chaque immeuble d'appartements. Cette CPE indique à quel point les parties communes sont économes en énergie. Il contient également des recommandations visant à améliorer la performance énergétique. Les informations de CPE pour les parties communes seront utilisées à l'avenir lors de la vente ou de la location d'appartements. Prix: €484 ibtw.

8. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Adaptations au ROI ?

9. Contrôle la municipalité de Middelkerke et les pompiers

Le service du logement et les pompiers de Middelkerke travaillent actuellement à soumettre à une inspection les parties communes de tous les immeubles de Westende. Les violations du code flamand du logement et la sécurité incendie sont contrôlées. Si plus de 15 points de pénalité sont émis, le bâtiment ne peut plus être loué, à partir de 30, un avis de déclaration d'inaptitude est émis. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une éventuelle indemnité de vacance, la création de droits de préemption et de droits de gestion sociale par la commune.

Ce qui suit a déjà été mis en ordre:

- Inspection de l'électricité commune
- Installation d'un éclairage de secours à chaque étage avec sensor
- Installation de portes coupe-feu

Encore faut-il placer :

- Pictogrammes, détecteurs de fumée et extincteurs manquants (ordre a été donné à ACS).

10 000 euros a été budgété pour ces travaux, repris dans le décompte A15.

10. Facade arrière, rénovation

Un examen destructif des façades avant et arrière a révélé que l'état de la façade avant est (beaucoup) pire que celui de la façade arrière. La rénovation de la façade arrière est donc moins urgente que celle de la façade avant.

C'est pourquoi le comité a décidé de s'occuper d'abord de la façade avant.

Elle propose de postposer le dossier façade arrière vers 2030.

Quel est le point de vue de l'assemblée ?

11. Façade avant, rénovation

L'architecte Paul Hermans (atelier Vyvey) expliquera l'étude et la recherche lors de la réunion.

L'état du béton signifie que les coûts de rénovation sont considérablement plus élevés que prévu initialement.

Les prix reçus sur cahier des charges indiquent un prix (total) de 260 000 euros plus rénovation des garde-corps (+- 30 000 euros frais privés).

Proposition d'approche :

- * rénovation façade début sept 2024 (fin juin 2025)
- * réunion du propriétaire 2023 : contrat de mission et financement de mise au point
- * réunion des propriétaires 2022 : décider sur les options (crêpe, pierre naturelle, isolation, couleurs, types de balustrade,...)

L'étude, le cahier des charges et les offres sur www.laplage.be/syndic/stjames.

12. Fonds de reserve

Au 31/7/2021, le fonds de réserve contient +- 95 000 euros. Cela comprend la contribution de 25 000 du 31/7/2021.

En vue de la future rénovation de la façade, le syndic propose de porter la contribution épargne du 31/7/2022 à 50 000 euros.

13. Rénovation dans les appartements

Cela s'accompagne souvent de nuisances (poussière, bruit) et même de dommages aux parties communes (ascenseur, couloirs et escaliers).

Par conséquent, quelques conseils simples pour éviter les problèmes de rénovation :

- * Informez le gestionnaire immobilier à l'avance de vos travaux de rénovation, dites ce que vous ferez, quand vous prévoyez de commencer les travaux et quand vous pensez les terminer.
- * Accrochez une note à cet effet dans l'ascenseur ou sur le mur près de la porte d'entrée et mettez un numéro de téléphone sur lequel vous pouvez être joint si un problème apparaît ou si quelqu'un ressent de l'inconfort.
- * Ne pas effectuer de travaux qui causent du bruit pendant les vacances scolaires et les week-ends. Ne pas commencer avant 8h00 et s'arrêter à 18h00.

- * Commencez les travaux en scellant toutes les ouvertures de ventilation et les puits. Après tout, la poussière se propage vers le haut et en dessous des propriétés par cette voie.
- * En aucun cas des tubes techniques ouverts. Plusieurs fois, une pierre qui tombe endommage les tuyaux d'alimentation et de drainage avec des dégâts d'eau en conséquence.

14. Compteurs eau froide et chaude

croissante entre la somme des compteurs d'eau froide et chaude et la consommation sur le compteur d'eau principal. Cela indique une usure des comptes à rebours.

Un renouveau des compteurs d'eau est urgent.

Proposition de le financer dans les 10 000 euros proposés pour les travaux de sécurité.

15. Eau chaude, problème de température

L'eau chaude est parfois trop froide, parfois juste tiède et parfois trop chaude.

Qui d'autre a eu des problèmes avec ça ?

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, Ann Vanden Berghe

Comité de gestion : Leo Callebaut, Walter Vanden Enden en Peter Baumans, aangevuld met een technisch comité: de heren Alain Dubois, Hendrickx Jimmy en mme Dominique Jamar

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