

22/10/2023

## Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires TURRITELLE, k. ridderdijk 66 à westende

donne rapport de  
qui a eu lieu  
à location

l'assemblée générale de propriétaires  
samedi 21/10/2023 de 18h00 à 20h50  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	540.00	12
	représenté par procuration	336.00	5
	absent	124.00	4
	total	1000.00	21

### 1. Composition du bureau

Président : M. Roger Theylaert  
Scrutateurs : M. Christ Ooghe  
Secrétaire : M. Frank Rouseré

### 2. Validité de l'assemblée

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

### 3. Rapport de l'assemblée du 15/10/2022

Il n'y a pas de commentaires ou d'ajouts au rapport à noter.

Cependant, le résumé de l'OIR doit encore être affiché dans le hall d'entrée.

- un résumé de l'OIR doit encore être affiché dans le hall d'entrée.
- les compteurs électriques ne sont toujours pas joints (commande à Sarrazijn le 21/4/22 et 3 rappels entre-temps).

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

Les règlements 175 à 178 (7/22-6/23) ont été examinés par Nathalie Vanhaverbeke. Le rapport d'audit a été publié. 2 commentaires suite à l'audit :

- En cas de mutations, le vendeur paie sa part à l'acheteur. En tant que nouveau propriétaire à la date du règlement, il/elle se voit facturer la part des coûts. Lors de chaque mutation, le fonds d'exploitation est appelé auprès du nouveau propriétaire et est soit remboursé à l'ancien propriétaire, soit réglé lors du décompte final.

Au cours de la période auditée, il y a eu 2 mutations :

1. -002 (p1) le 14/3/23 : la part des coûts 1/1/23-14/3/23 était de 147,38 euros. Après compensation avec le fonds d'exploitation de 260 euros, le solde a été remboursé au vendeur le 8/7/23.
2. 0202 (p7) le 17/10/22 : Le mouvement a coïncidé avec A175, pour 0202 505,41 euros. Après compensation avec le fonds d'exploitation (312 euros), il restait 193,41 euros à payer. Cependant, le vendeur ne l'a pas payé, après quoi il a été transféré le 30/6/23, sous la référence 8393, sur le compte fiduciaire R/C <450000>.

Lors de la tempête du 24/2/22, la cloison entre Scalaire et Turritle au septième étage a de nouveau volé en éclats. Van Gils a déblayé le verre (317,99 €, réf. 8100, A175), après quoi il a été demandé à deux reprises (24/2/22 et 28/2/22) au syndic de l'immeuble voisin de rembourser 50 % de cette somme (159 €). Ce remboursement n'a jamais eu lieu. Le voisin a fait une déclaration à sa compagnie d'assurance, qui a peut-être pris en charge la réparation. Cependant, le voisin n'a jamais demandé à intervenir pour la moitié de l'exonération. L'exonération était proche de 300 €, la moitié aurait coûté 150 € à Turritle...

L'assemblée n'a pas d'autres commentaires, approuve les comptes et donne quitus au syndic et au commissaire aux

comptes.

La commissaire aux comptes reste Nathalie Vanhaverbeke.

## 5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Les mandats de Christ Ooghe (0002) Roger Theylaert (0101) et Jan Van Crombrugge (0801) ont été renouvelés à l'unanimité.

## 6. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 1 an.

Mandat au bureau de signer le contrat de syndic.

## 7. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Pas d'adaptation.

Accrocher une version abrégée à l'entrée du bâtiment.

## 8. Appartements: porte coupe-feu

Certains propriétaires envisagent de remplacer la porte de leur immeuble par une porte coupe-feu.

Le syndic demande plusieurs devis. Parmi ceux-ci, le conseil choisit le plus approprié après quoi ceux qui le souhaitent peuvent décider de participer à une commande groupée.

## 9. Jointures façade avant: situation actuelle

Les devis disponibles ne sont pas utilisables : celui de Saey est un chèque en blanc et celui de Bozica est hors de prix.

D'autres entreprises (Bodima et Betotec) peuvent être interrogées.

Un propriétaire s'est demandé s'il ne serait pas opportun de refaire en même temps le revêtement des bords en béton.

## 10. Contrat de nettoyage: évaluation

PMR clean ne fait pas non plus du bon travail.

Les personnes ayant des commentaires peuvent les transmettre aux membres du Conseil, qui trouveront une solution.

## 11. Ascenseur: contrat d'entretien & travaux de modernisation

Une analyse de risque a été réalisée en 2019. Celle-ci impose des travaux de modernisation. Le devis de Cosmolift (l'entreprise de maintenance), d'un montant de 10.500 euros TVAi, a été approuvé pour exécution le 17/3/23. Cosmolift a programmé les travaux pour mai 2024.

L'assemblée décide de les financer avec le fonds de réserve.

Plusieurs pannes d'ascenseur indiquent un problème avec les contacts (de porte) au quatrième étage ou aux alentours. Il sera demandé à Cosmolift d'enquêter sur ce point.

## 12. Façade arrière: explications de l'étude

Paul Hermans, de l'Architectenatelier Vyvey & Partners, basé à Nieuport, a participé à la réunion et a expliqué l'étude visuelle et la proposition de rénovation sommaire qui en découle.

Une compréhension plus claire et plus complète ne peut être obtenue qu'après une étude destructive.

Paul demandera des devis à cet effet. L'assemblée autorise le conseil à allouer cette somme.

D'autres décisions seront prises lors de la prochaine réunion.

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

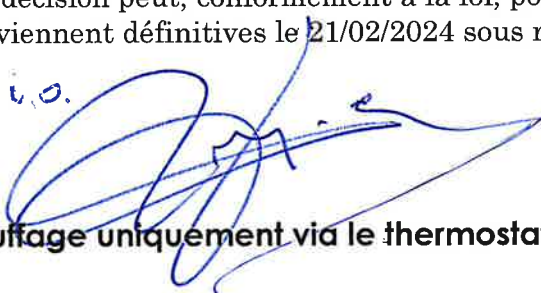
- \* Envisager de placer 75 000 euros du fonds de réserve sur un compte à terme.
- \* Le contrat de gaz est conclu avec Eneco et est de type variable.

ps : Le dernier relevé date du 18/8 et indique un remboursement de 8 856 euros.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 22/11/2023 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 21/02/2024 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

*l.o.*  


**Attention ! Ne régler le chauffage uniquement via le thermostat. Ne fermez pas les vannes des radiateurs !**

Plus d'informations sur cette réunion et les précédentes à l'adresse [www.laplage.be/syndic/turritelle](http://www.laplage.be/syndic/turritelle).

**!! Traduction par Deepl.com**