

08/11/2023

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires WEST-END, koning ridderdijk 30 à westende

donne rapport de	l'assemblée générale de propriétaires
qui a eu lieu	samedi 04/11/2023 de 16h00 à 19h00
à location	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	542.00	13
	représenté par procuration	123.00	3
	absent	561.00	13
	total	1226.00	29

1. Composition du bureau

Président : M. Marc Deldaele
 Comptage de voix : Mme Ruth Van Cauwenberghe
 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 12/11/2022

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

La copropriétaire Bodson-Radoux a fait remarquer par lettre du 14/11/22 que le vote sur certains points n'avait pas pris en compte les préférences exprimées dans sa procuration à cet égard. Elle a également mentionné que la procuration ne devrait pas être utilisée uniquement pour permettre à une réunion de se dérouler valablement.

Le mandataire a vérifié : l'absence de vérification n'a pas eu d'incidence sur les décisions finalement prises.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Le décompte 3 (10/22-9/23) a été examiné par Marc Deldaele.

Il fait deux observations :

1. Le coût du renouvellement de la litière au-dessus de l'extension du rez-de-chaussée a été beaucoup plus élevé que prévu dans le budget initial. Voir aussi le point 7.
2. Les frais d'avocat et d'expert de la procédure concernant les travaux de façade, qui dure depuis six ans, atteignent maintenant 47.000 euros.

L'assemblée n'a pas d'autres commentaires, approuve les comptes, à l'exception des éventuels coûts supplémentaires déraisonnables pour la rénovation de la toiture, et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes reste M. Deldaele.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Peter Massie a mis son mandat à disposition par courrier.

Les mandats de Marc Deldaele (0601), Roseline Bodson (0703), Christiaan Dekeyzer (0801) et Ruth Van Cauwenberghe (0803) ont été renouvelés à l'unanimité.

Willy Vander Donck (0203) et Philippe Vercauteren (0303) ont rejoint le Conseil à l'unanimité.

6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Pas d'ajustement de l'OIR.

Le syndic préparera un OIR abrégé à l'intention des propriétaires qui louent.

7. Renouvellement toiture rez-de-chaussée

La structure du toit a été entièrement démolie jusqu'à la voûte en béton et reconstruite avec une isolation et un nouveau compactage de la toiture.

Les travaux ont été réalisés par l'entreprise APD d'Ardoois et ont été budgétés à 28 502 euros TTC.
Or, la rénovation a coûté 48.097 euros, soit un surcoût de 19.600 euros.

L'explication de ce surcoût est la suivante

1. un surcoût chez APD de 5.285 euros (démolition de locaux de stockage et surcoût dû à l'épaississement de la toiture)
2. contrôle du chantier par Trema : 1.936 euros
3. compactage liquide (au lieu de la toiture) sous les fenêtres : 1.130 euros.
4. moulage d'un socle de balustrade par Borms Support : 11.200 euros.

Les frais (supplémentaires) pour le socle sont jugés exagérés, surtout les frais de coffrage (1.400), d'armature (1.300) et de béton (7.900). Une correction sous forme de note de crédit est attendue.

Quelques anomalies peuvent être relevées :

- * Le syndic n'a pas suffisamment informé le conseil de copropriété de la réalisation de ces travaux.
- * Borms Support est le fils de l'organisme de contrôle Trema.

Comme indiqué plus haut, ce projet a été financé par le fonds de réserve.

Les boutiques n'ayant pas contribué à ce fonds mais participant néanmoins à ces frais, leur part dans ces travaux a été incluse dans A13 : 2 668 € pour la boutique et 2 786 € pour Bacara.

Les terrasses ont été refaites aux frais des propriétaires du premier étage et ainsi agrandies, cf AV 12/11/2022.

Enfin, il est noté deux infiltrations dans le restaurant Bacara depuis la fin des travaux : en août après de fortes pluies et le week-end où se tient cette réunion.

Le syndic soupçonne un tassement sous une fenêtre d'en être la cause.

L'assemblée décide de mettre en demeure par lettre recommandée les entrepreneurs impliqués dans cette rénovation.

8. Prix de l'eau chaude et du chauffage

Les prix du gaz sont encore très volatiles, ce qui rend impossible la détermination d'un prix de vente de l'eau chaude et du chauffage.

Pour l'année 22/23 (A13), sur base des calculs, le chauffage était de 1,90 € par heure.

La part des pertes était auparavant fixée à 30 %. En réalité, elle se situe plutôt entre 40 et 50%.

Le syndic a proposé d'augmenter le taux de perte à 40 % (*) et de fixer le prix unitaire pour l'année à venir sur la base de la consommation réelle d'eau et de gaz, liée au coût du moment.

L'assemblée a rejeté la demande d'augmenter la part des pertes à 40%.

(*) Le syndic justifie cela en se référant aux VME qui, grâce à un système de comptage en KWh, sont en mesure de déterminer assez précisément la part des pertes par le biais du comptage :

Acapulco : 54% vont au chauffage des particuliers et 14% à l'eau chaude. Perte de 32%.

Las Vegas : 50,3 % vont au chauffage privé. 49,7% de pertes.

Hippocampes (I) : 60% vont au chauffage et 20% à l'eau chaude. Pertes donc 20%.

Roderick (II) : 50% pour le chauffage et l'eau chaude, 50% de pertes.

Wembley : 55% pour le chauffage, 19% pour l'eau chaude : perte 37%.

(I) Pas de système de capteurs. Le chauffage par appartement part de la chaufferie.

(II) Bâtiment de 2016 avec une performance énergétique optimale.

9. Abonnement collectif Telenet

Grâce à l'abonnement collectif, chaque appartement dispose d'un signal sur le câble. Qu'il soit utilisé ou non, il est là et Telenet facture pour 28 appartements.

Lorsqu'ils sont résiliés, le signal est déconnecté et toute personne souhaitant une connexion avec Telenet doit souscrire un abonnement. Ou avec Proximus....

Après une (interminable) discussion, il est décidé de reporter ce point à la prochaine réunion.

10. Procédure versus Debaes et Bodima

M. Dekeyzer a expliqué l'état d'avancement de la procédure.

Un point important à retenir : un examen du compactage sous la terrasse arrière du 1001 a montré que de l'eau s'en échappait. Il en résulte un problème d'humidité non négligeable dans les chambres à coucher du 0903. L'expert a imposé une rénovation complète.

Entre-temps, un nouveau problème est apparu : l'écaillage du revêtement en pierre naturelle de la façade avant. Les problèmes se produisent principalement aux étages 7, 8 et 9. L'expert estime que cela est dû à un manque de ventilation. Or, cette ventilation a été imposée dans le cahier des charges.

L'assemblée n'est pas favorable à recommencer une procédure pour cela. D'autres solutions seraient souhaitables. M. vander Donck prendra contact avec l'entreprise de pierre naturelle Rovana pour obtenir des conseils et des solutions.

11. Divers - propositions des propriétaires / locataires

* Il y a un problème avec l'eau chaude. Elle devient parfois très chaude au coût. Cause à rechercher.

* Le nouveau propriétaire de l'espace commercial situé à gauche envisage de diviser l'espace en trois entités : un magasin à l'avant, un garage à l'arrière et un espace pour les vélos au milieu. Cet espace pourrait alors être loué par la VME comme espace de stockage supplémentaire pour les vélos. D'autres démarches suivront en fonction des autorisations.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 08/12/2023 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 04/03/2024 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

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

Tout traduit avec www.DeepL.com/Translator (version gratuite)