

11/03/2025

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 05/04/2025 à 10h00 (fin prévue 12h00)
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. 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 30/03/2024

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Décomptes 18 & 19 , sur la période du 01/01/2024 - 31/12/2024.

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 Monfils Daniël (G0303) Bruyneel Jan (F0502 / C0602) en Kerremans Martine (C0201).

6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Adaptations au ROI ?

- Demande d'autorisation du syndic pour emprunter temporairement de l'argent au fonds de réserve en cas d'insuffisance temporaire de liquidités sur le compte courant.

- Garages : en cas de dommages causés à des tiers, veuillez signaler/contacter le propriétaire concerné.

7. Galion, rénovation de la rampe du garage, attribution du chantier

L'atelier d'architecture Vyvey & Partners a estimé une rénovation à 100.000 euros, cf. AV 30/3/2024 point 10.

La répartition des coûts s'accompagne d'une particularité : les travaux sur la surface de roulement sont à la charge de tous les ! garages en fonction de leurs parts. Les frais de rénovation des murs et de l'ossature en béton sont supportés par toutes les entités (appartements et garages selon leurs parts).

Sur base du cahier des charges et de la fiche de mesure, 3 entrepreneurs ont fait une offre de prix.

L'architecte sera présent à la réunion et apportera des précisions.

A décider :

- Attribution des travaux à un entrepreneur
- Financement des travaux. 100.000 euros sont déjà disponibles (A18, 30/6/2024)
- Début des travaux à l'automne 2025.

8. Caravelle, façade, décisions des détails de la rénovation

Lors de la réunion du 30/3/2024, le bureau d'architectes Vyvey a interprété l'étude qu'il a réalisée sur la façade de la Caravelle.

Il a ensuite été demandé à l'architecte d'élaborer une proposition de rénovation comprenant quelques propositions de finition de la façade

Les balcons ne sont pas possibles car le bâtiment ne doit pas dépasser encore plus de la rue.

L'Architectenatelier Vyvey sera présent à la réunion et expliquera .

- le cahier des charges
- quelques finitions de façade
- l'estimation des coûts.

Décisions à prendre

- Quel doit être l'aspect de la façade. Brique, crêpi, bardage ?
- Renouvellement des fenêtres ?
- Qu'en est-il des volets ?
- Inclure la rénovation du socle (rez-de-chaussée et garages) ?
- Planification des travaux ? Attribution de l'entrepreneur en 2026 avec début des travaux à partir de septembre 2026.
- Financement complémentaire des travaux. Dans le décompte A19 (31/12/2024), 100 000 € ont été provisionnés.

9. Conserver l' abonnement collectif de la télédistribution?

Tout les appartements sont connecté a l'abonnement collectif de la télédistribution. (Telenet).

L' ACP reçoit 3 comptes (Caravelle, Fregate et Galion). L'abonnement collectif ne fournit qu'une connexion TV de base avec des chaînes numériques.

Cependant, les temps ont changé : davantage de services sont offerts sur le câble : télévision interactive, téléphonie et internet. Ceux-ci nécessitent des abonnements supplémentaires. Mais la télévision, la téléphonie et l'internet sont également disponibles chez Proximus. Il y a aussi l'internet sans fil.

Le syndic propose de supprimer ce type d'abonnement obsolète et de laisser le libre choix à chaque propriétaire/locataire. Discussion/décision.

10. Locaux à poubelles: problématique

L'immeuble est confronté à un problème général de mise à disposition des déchets, les sacs sont rarement triés, la propreté générale et le respect pour l'équipe de nettoyage qui sort les poubelles sont pratiquement inexistantes. L'équipe de nettoyage finit par être découragée de ce comportement incivil et si celle -ci jette l'éponge, il ne sera pas facile de trouver une nouvelle société d'entretien. De plus, régulièrement les dépôtsde meubles et autres déchets destiné aux encombrants s'accablent régulièrement.

Comment y remédier ? Mettre en place un conteneur ? Supprimer le local à poubelles ? Discussion/décision.

11. Fuites fréquentes dans les tuyauteries d'eau chaude et de chauffage

Les tuyaux qui vont de la chaufferie aux paliers ont 60 ans.

Ces dernières années, les problèmes de fuites de tuyaux, de vannes, de thermovannes ne fonctionnant plus ou trop bien se sont multipliés.

Un renouvellement des colonnes montantes, des vannes et des robinets est imminent.

Un devis est attendu avant l'assemblée générale.

Discussion/décision/mode de financement

12. Chauffage : renouveler le système de notation

Le système de mesure actuel fonctionne avec des compteurs d'heures : une horloge qui compte l'heure à laquelle le thermostat demande de la chaleur et les radiateurs reçoivent de la chaleur via une vanne, commandée par le thermostat. Légalement, ce type de mesure du chauffage n'est plus autorisé car trop imprécis. L'assemblée de 2024 a demandé au syndic d'approfondir cette question et a également autorisé le conseil à confier cette tâche, après avoir informé les propriétaires de la solution. Un état de la situation.

13. 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, 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.