

07/04/2025

## 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 05/04/2025 de 10h00 à 13h25  
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

## agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	4915.00	56
	représenté par procuration	1900.00	37
	absent	3075.00	54
	total	9890.00	147

### 1. Composition du bureau

Président : M. Jan Bruyneel  
Comptage de voix : M. Thierry Van Damme en Daniel Monfils  
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 30/03/2024

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

A l'exception de la dernière sous phrase du point 8 (RIO) selon laquelle les travaux de rénovation ne doivent pas avoir lieu pendant les vacances scolaires, y compris celles de la Wallonie. Ce dernier point n'aurait pas fait l'objet d'un accord spécifique.

Le syndic a répondu que le fait de ne pas effectuer de travaux (qui causent des nuisances !) pendant les vacances est une forme de respect envers les personnes qui profitent des vacances.

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

Les décomptes 18 et 19 (2024) ont été revus par Serge Mulkers et Xavier Peckstadt.

Quelques commentaires retenus :

- \* Une attention particulière est demandée au syndic concernant les factures impayées des propriétaires.
- \* La prime pour l'isolation des toitures sont en attente.
- \* Les factures de gaz élevées en 2023 (89.000 €) et 2024 (25.000 €) ont causé un déficit sur l'opération de chauffage et d'eau chaude. Ce déficit n'est plus que de 5.000 € au 31/12/2024.
- \* La conciergerie est toujours louée. Les arriérés de loyer de 2023 ont été récupérés au 31/12/2024.
- \* Des réparations de la façade ont été effectuées pour 16.500 €. Cette somme était incluse dans les frais mais aurait pu être prise en charge par le fonds de réserve.

L'assemblée n'a pas d'autres commentaires et approuve les comptes à l'unanimité.

Les commissaires aux comptes Serge Mulkers et Xavier Peckstadt restent au conseil d'administration.

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

Les mandats de Monfils Daniël ( G0303), Bruyneel Jan (F0502 / C0602) et Kerremans Martine (C0201) ont été renouvelés à l'unanimité.

*Une autre candidate s'est présentée après la réunion : Lieve Geryl (F0301). Le syndic l'a cooptée au sein du Conseil.*

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

Accord unanime pour utiliser temporairement l'argent du compte du fonds de réserve en cas de déficit temporaire du compte courant (fonds de roulement).

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

Griet Hauspie du bureau d'architectes Vyvey de Nieuwpoort interprète le cahier des charges (travaux à réaliser) et les offres de prix de trois entrepreneurs.

Qu'est-ce qui sera fait ?

- Réparation de tout le béton endommagé, suivie de l'application d'une protection.
- Réparation et protection du mur en briques à côté de la pente.
- Réparation et reconstruction de la rampe d'entrée.
- Réparation et protection de la façade du bâtiment jusqu'au dessus de l'escalier de secours.
- Renouvellement et compactage de la partie de l'allée menant aux garages au niveau du sol.

Durée des travaux : estimée à 4 à 6 mois. Les garages peuvent ne pas être accessibles.

Répartition des coûts :

- partie pente, estimée à +/- 25.000 euros à charge de tous les garages
- le reste à charge de toutes les entités (Galioen/Fregate/Caravelle/garages) selon les quotes-parts
- > Un décompte sera établi après les travaux en tenant compte des clés de répartition spécifiques.

Décisions, toutes prises à l'unanimité :

- Attribution des travaux à la Finishing.
- Début des travaux : à partir de septembre 2025.

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

Griet Hauspie, du bureau d'architectes Vyvey, basé à Nieuport, explique la proposition de rénovation qu'ils ont préparée, qui comprend trois variantes de finitions. La proposition peut être consultée en ligne et est jointe à ce rapport.

La proposition comprend la rénovation de l'ensemble de la façade de la Caravelle, y compris le rez-de-chaussée et la mezzanine avec les garages. Une partie de la façade Fregate est incluse parce qu'il n'est pas possible d'arrêter les travaux à l'angle même.

Il n'est pas possible de placer des balcons à certaines fenêtres car le porte-à-faux de la façade s'élève déjà au maximum au-dessus du domaine public.

Une finition en crêpe n'est pas envisagée en raison de la difficulté d'accès pour l'entretien.

proposition 1 : finition en bandes de pierre. Identique à la proposition de l'année dernière. Prix total estimé 776.000 euros

proposition 2 : finition en bandes de pierre en 3D. Prix total estimé 867.000 euros

proposition 3 : finition en panneaux Dekton. Prix total estimé 909.000 euros

Reste à résoudre / à intégrer :

- Qu'en est-il des fenêtres des garages privés ? Les propriétaires concernés seront consultés.
- Renouvellement du fenêtrage de l'entrée du bâtiment.

## 9. Conserver l'abonnement collectif de la télédistribution?

Après discussion, il est procédé à un vote :

- 26 propriétaires préfèrent maintenir l'abonnement collectif
- 22 propriétaires préfèrent le supprimer.
- 45 propriétaires s'abstiennent (les garagistes s'abstiennent automatiquement).

Décision : L'abonnement est maintenu.

## 10. Locaux à poubelles: problématique

L'immeuble n'étant pas équipé de locaux à poubelles séparés, ceux-ci sont intégrés dans les sections de garage.

Il n'y a pas d'autre solution que de faire appel à la discipline des occupants de l'immeuble.

L'installation d'une caméra peut être envisagée.

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

Ce point est reporté à une réunion ultérieure.

## 12. Chauffage : renouveler le système de notation

## 13. Divers - propositions des propriétaires / locataires

\* Etat de l'enquête des pompiers : Une prolongation a été demandée et obtenue jusqu'au 01/07/2025. Tous les propriétaires de Caravelle sont priés de fournir les documents nécessaires aux pompiers via : philip.vandenbussche@zone1.be avec : une photo de la porte coupe-feu (côté étiquette), une photo du détecteur de fumée dans l'appartement, la deuxième voie d'évacuation (fenêtre) et l'inspection électrique de l'appartement. En ce qui concerne les parties communes, deux questions restent en suspens :

- Le contrôle électrique des parties communes (toujours prévu pour le 30/06/2025).
- L'installation d'alarmes incendie manuelles couplées. (Plusieurs entreprises ont été contactées, notamment : ACS, ADRD, Altebra, Alertis, Bevo-security, Dimex et Dewofire. A ce jour, en vain. Après avoir réglé ces deux derniers points, les parties communes de la caravelle devraient être en ordre et une réinspection peut être demandée.

\* Le syndic fera procéder à un grand nettoyage des vélos présents.

\* Couleur dans laquelle les nouvelles portes plates (portes coupe-feu) doivent être peintes : RAL 9010.

\* Le propriétaire d'un garage signale que l'isolation contenant de l'amiante autour des tuyaux de chauffage s'est détachée à certains endroits. Le syndic répond qu'il s'agit d'un problème à résoudre dans le futur et demande à tout propriétaire qui le constaterait de bien vouloir (en prévision) emballer les endroits concernés avec du plastique.

---

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 07/05/2025 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 05/08/2025 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré *i.o.v.*

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

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



