

14/10/2023

Extrait du registre des assemblées de propriétaires**Association des Copropriétaires ST JAMES, koning ridderdijk 32 à westende**

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 14/10/2023 de 10h00 à 12h50
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
présent	745,00	17
représenté par procuration	185,00	4
absent	70,00	3
total	1000,00	24

1. Composition du bureau

1. Composition du Bureau
Président : M. Walter Van den Enden
Scrutateur : M. Peter Bauwmans
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

2. Validité de la réunion
L'assemblée respecte la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 08/10/2022

3. Compte rendu de la réunion du 08/10/2022
Il n'y a pas de commentaires ni de compléments à apporter au procès-verbal.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

4. Examen, approbation et décharge des comptes
Les comptes 17 (1/8/22-31/7/23) ont été examinés par Alain Dubois et Julien Liégeois.
L'assemblée n'a pas d'observation à formuler, approuve les comptes et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes.
Les vérificateurs des comptes restent MM. Dubois et Liégeois.

5. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

5. Renouvellement du conseil de copropriété
Les mandats des membres du conseil de copropriété, Peter Bauwmans (0501) et Walter Vanden Enden (0701).
De même, ceux du comité technique rénovation, Alain Dubois (0201), Jimmy Hendrickx (0203) et Dominique Jamar (0303), sont renouvelés à l'unanimité.

6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

6. Règlement d'ordre intérieur (RIO)
Pas de changement.

7. Inspection de la commune de Middelkerke et les pompiers

7. Contrôle de la municipalité de Middelkerke et des pompiers

Le président précise :

- Des portes coupe-feu ont été installées là où elles étaient nécessaires.
- Des détecteurs de fumée ont été installés.
- L'installation électrique commune a été mise en ordre et inspectée.
- L'escalier de secours du 8 au 7 a été installé.
- Le dépassement du bâtiment à l'étage 8 a été régularisé.
- Un contrôle des installations de gaz aura lieu lundi (16/10).

Les observations faites lors de l'inspection par le responsable du logement et les pompiers devraient être corrigées à cette occasion.

8. Technique et 8ème étage

8. Technique et huitième étage

Le huitième étage sans permis a été régularisé le 13/6/2023.

9. Facade avant

9. Rénovation de la façade

Paul Hermans de l'atelier d'architecture Vyvey de Nieuport donne une interprétation (il l'a également fait le 9/10/21) de l'examen visuel et destructif qui a été effectué en 2020/2021 sur la façade avant et la façade arrière.

Les principales conclusions sont les suivantes :

- Le béton de la façade avant est fortement affecté par les chlorures, une rénovation est tout à fait urgente.
- Le béton de la façade arrière ne l'est pas, ce qui rend la rénovation moins urgente.

En raison de la détérioration due aux chlorures, le béton de la façade avant doit être enlevé de loin. Cela fait grimper le prix de la rénovation d'environ 75 000 euros.

En outre, il faut tenir compte des exigences en matière d'isolation, qui seront de plus en plus strictes dans les années à venir.

Pour une rénovation, il existe plusieurs options :

- rénovation avec ou sans pose d'isolation.
- rénovation avec isolation et finition en crépe : estimée à 384.000 euros
- rénovation avec isolation et bardage en Dekton : estimé à 495.000 euros
- rénovation avec isolation et revêtement en pierre naturelle ou en briques en bandes ou en Eternit...
- garde-corps en barreaux, en verre ou une combinaison des deux

Après discussion, l'assemblée décide UNANIQUEMENT ce qui suit :

- Une rénovation avec isolation des façades, finition en crépie.
- Faire exécuter les travaux à partir de septembre 2025 avec pour objectif de terminer au plus tard le 30/6/2026.
- Pour ce faire, le cahier des charges devrait être prêt pour Pâques 2025, les appels d'offres (*) pour l'été 2025, les offres disponibles pour septembre 2025 afin que les travaux puissent être confiés à un entrepreneur lors de la réunion d'octobre 2024.

Avec le rapport, le syndic enverra un formulaire sondant l'intention de chaque propriétaire pour les fenêtres et les volets.

Les détails concernant les couleurs, le type de balustrade, les fenêtres, les volets et le financement des travaux seront reportés à la réunion de 2024.

(*) Les propriétaires qui connaissent des entrepreneurs spécialisés dans la rénovation de bâtiments sont priés d'envoyer leurs coordonnées au syndic ou à l'architecte au plus tard à Pâques 2025.

Atelier d'architecte Vyvey, Kaaiplein 1 Nieuwpoort - paul@architectenatelier.be

10. Fond de reserve

10. Fonds de réserve

Aux fins de la rénovation imminente de la façade avant, une contribution d'épargne de 50 000 euros (*) a été incluse dans les règlements du 31/7/22 (A16) et du 31/7/23 (A17).

Pour le prochain règlement (A18, 31/7/24), il est proposé d'inclure 75 000 euros.

Votes pour : 17 propriétaires avec 770 actions

Votes contre : 4 propriétaires avec 160 actions (#0202 Radoman-Liekens, #0302 De Smet, #0501 Immo Adimar, #0603 Rampelbergh)

Abstention : personne

Décision : A18 comprendra une contribution d'épargne de 75.000 euros pour la rénovation de la façade.

(*) Comme les deux magasins ne contribuent pas à la rénovation de la façade, ils ne contribuent pas non plus à ces contributions.

11. Hall d'entrée : automatisation de l'éclairage

11. Hall d'entrée : automatisation de l'éclairage

L'assemblée décide d'automatiser l'éclairage du hall d'entrée et d'ajouter un point lumineux sous l'escalier menant au sous-sol.

12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

12. Divers - propositions des propriétaires/locataires

* L'éclairage des galeries s'éteint trop rapidement, la durée sera prolongée.

* L'attestation EPC parties communes ne semble pas prendre en compte l'isolation de la toiture récemment installée. Le syndic fait procéder à des ajustements.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 14/11/2023 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 14/02/2024 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré



FINAL

Des informations pertinentes sur cette réunion et les réunions précédentes peuvent être trouvées sur www.laplage.be/syndic/stjames..