

20/03/2026

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 04/04/2026 à 09h30 (fin prévue 11h30)
De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

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 05/04/2025

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Décomptes 20 & 21 , sur la période du 01/01/2025 -31/12/2025.

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.

Le fonds de fonctionnement s'élève à 83.700 euro. Les derniers montants de règlement s'élevaient à 101.000 euros. Le fonds de roulement est trop faible. Proposition d'augmenter le fonds de roulement de 100 eur. par entité.

5. Recouvrements des dettes

Au moment de la rédaction de cette convocation, 28 propriétaires présentent un décompte impayé, pour un total de 100.000 euros. Treize d'entre eux dépassent les 3.000 euros.

Bien que des intérêts soient appliqués sur les montants en souffrance, des mesures s'imposent.

6.. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Renouvellement du mandat du conseil de copropriété.

Il se compose actuellement de Daniel Monfils (G0303), Jan Bruyneel (F0502 / C0602) en Lieve Geryl (F0301).

Neyens Paul (C0104), Scheyltjens Hans et Raemakers Jessica (G0108) se portent candidats comme membres du Conseil de Copropriété.

7. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

Rappel / confirmation de :

- date fixe assemblée annuelle : 1er samedi des vacances de Pâques
 - montant pour lequel le syndic est compétent : 2.000 eur.
 - montant à partir duquel des appels d'offres sont requis: 5.000 eur.
- Autres ajustements?

Ajouts :

- Détecteur de fumée défectueux : en cas d'alarme provoquée par un détecteur de fumée défectueux, le syndic est autorisé à entrer dans l'appartement pour désactiver l'appareil, pour autant qu'il dispose d'une clé. Il n'est pas toujours possible de prévenir à l'avance. Le propriétaire en sera informé ultérieurement.

8. Création d'un Comité Technique

Proposition de créer un petit Comité Technique qui, en collaboration avec le bureau d'architecture et le syndic, examinera les différentes options pour les travaux prévus de façade et des balustrades.

Ce comité serait idéalement composé de quelques copropriétaires disposant d'un profil technique ou d'une expérience dans le domaine de la construction, afin de permettre une comparaison claire des possibilités sur les plans technique, esthétique et financier.

Discussion et décision concernant la composition et le mode de fonctionnement de ce comité.

9. Caravelle: rénovation de la façade

Griet Hauspie, du bureau d'architectes Vyvey & Partners, sera présente pour présenter l'ensemble du projet.

Trois offres sont soumises à la discussion : Braet, John Saey et Van Huele, avec une exécution prévue à partir de septembre 2027.

Le cahier des charges est consultable en ligne.

Discussion / décision / attribution / financement

10. Caravelle renovation: volets

Afin d'éviter tout dommage aux volets, ceux-ci seront retirés avant le début des travaux.

La dépose sera effectuée par l'entrepreneur.

Les propriétaires qui souhaitent conserver leur volet pourront le stocker dans leur propre appartement.

Il est toutefois important de souligner qu'aucune garantie ne peut être donnée quant au retrait sans dommages. Tout dommage éventuel survenant lors de la dépose n'est pas intentionnel et ne peut donc pas être imputé à l'entrepreneur.

La remise en place d'un ancien volet coûte pratiquement autant que l'installation d'un nouveau volet.

Toute personne souhaitant faire réinstaller son volet roulant doit contacter elle-même un entrepreneur.

Toute personne souhaitant commander un nouveau volet peut le faire via l'architecte, à condition d'en informer le syndic en temps utile.

Les nouveaux volets seront installés du côté intérieur.

11. Frégate: possibilités de réparation de la façade – solution temporaire

Les propriétaires du F0403 signalent des dommages dans leur appartement suite à des infiltrations provenant de la façade. Il est supposé que d'autres appartements pourraient présenter des dommages similaires.

Discussion concernant la possibilité d'effectuer des réparations aux façades des bâtiments Frégate et Galion, en attendant la rénovation définitive de ces façades.

Discussion / décision / modalités de financement.

12. Caravelle: contrôle de la commune et les pompiers

Il reste un dernier point à régler afin d'obtenir la revalidation du bâtiment selon les anciennes exigences des pompiers, à savoir : l'installation d'un système d'alarme incendie audible dans l'ensemble du complexe.

Plusieurs devis ont été demandés, mais un seul a été reçu. En raison de la complexité du projet, certaines entreprises ont décliné l'offre.

Le devis obtenu provient de Dewofire Security pour un montant de 37.055 € HTVA (21 %).

Un contrat d'entretien annuel obligatoire (également requis par les pompiers) est proposé pour 450 € HTVA (21 %).

Les pompiers ont également confirmé que cette offre répond aux exigences.

Le bâtiment pourrait ainsi être conforme ; la commune a accordé un délai jusqu'au 01/05/2026.
Discussion / décision / mode de financement.

13. Renouveler les colonnes montante

Les conduites reliant la chaufferie aux paliers ont 60 ans. Ces dernières années, les problèmes se sont multipliés : conduites qui fuient, vannes qui fuient, vannes thermostatiques qui ne fonctionnent plus ou qui fonctionnent trop fortement. Un renouvellement des colonnes montantes, des vannes et des robinets s'impose. Des offres ont été demandées à trois entreprises, dont Vemo Solutions, Warm et Vanbetsbrugge.

Une offre de Vemo Solutions a déjà été reçue et peut être consultée en ligne. Pour Galion, cela représenterait : 122.500 eur, pour Fregate : 58.500 eur, et pour Caravelle : 77.500 eur.

Les autres offres sont encore attendues.

Discussion / décision / adjudication / modalités de financement.

14. Installer des calorimètres

Étant donné que les compteurs horaires pour le chauffage ne sont plus autorisés légalement, il est proposé d'installer des calorimètres. Cette installation va de pair avec le renouvellement des colonnes montantes. Des offres ont été demandées à : SPM Technologies, Moliterm et Techem.

À ce jour, seul SPM a soumis une proposition après une visite sur place : coût de 4.695 € hors TVA de 6 %. L'offre peut être consultée en ligne. Discussion / décision / adjudication / modalités de financement.

15. Etablir un acte de base modificatif

Les entités Galion 0403 et 0404 ont été vendues.

Lors de la vente, il est apparu que l'acte de base actuel mentionne les deux appartements comme une seule entité, alors qu'il s'agit en réalité de deux appartements distincts situés l'un en face de l'autre. Cela a entraîné des problèmes administratifs lors du transfert.

La commune n'a pas autorisé ces deux lots comme une seule entité, tandis que la province les considère bel et bien comme deux unités séparées.

Pour cette raison, il est proposé de faire établir un acte de base modificatif afin de régler correctement la répartition des quotes-parts pour les lots concernés (0403 et 0404). Aucune nouvelle répartition n'est nécessaire pour le reste du bâtiment. Approbation : Les copropriétaires doivent accepter cette modification lors de l'Assemblée Générale (majorité requise : 4/5, conformément à la législation sur la copropriété).

Discussion / décision / mode de financement.

16. Galion: Vandalisme placement de camera et demande de contrôle social

Le bâtiment Galion est confronté à des dommages répétés aux portes ainsi qu'à un sentiment général d'insécurité, causé par le comportement perturbateur de certains occupants/visiteurs. Les résidents sont invités à contacter la police en cas de nuisances graves.

Proposition d'installation d'un système de vidéosurveillance : trois entreprises ont été sollicitées (Seacom, JVSecurity, Blackdog).

Blackdog Security a soumis une proposition détaillée : 4 caméras avec monitoring, contrat d'entretien, coût d'installation de 4.400 € hors TVA de 6 %.

En supplément : connexion internet à prévoir par la copropriété + abonnement annuel pour la vidéoverification et licence : 2.600 €/an. Discussion / décision / adjudication / modalités de financement.

17. Vandalisme: coût et réparations

Il est proposé de facturer les coûts au propriétaire lorsqu'il apparaît qu'il est lui-même responsable des dommages causés aux parties communes

18. Frégate: ascenseur rafraîchir l'intérieur?

À la demande des propriétaires de l'appartement F0103, il est proposé d'embellir la cabine de l'ascenseur, éventuellement en la repeignant. Discussion / décision.

19. Abonnement collectif Telenet supprimer?

Maintenir l'abonnement collectif, le supprimer?

20. Galion: locaux à poubelles

Il existe un problème persistant dans l'immeuble concernant les déchets qui ne sont pas présentés correctement. Les nouveaux propriétaires de l'appartement G0108 proposent de placer un conteneur.

La question est de savoir si cela constituera une solution adéquate. D'autres alternatives?
Discussion / décision.

21. Galion: système de badges pour le local à déchets au rez-de-chaussée

Proposition des propriétaires de l'appartement G0106 de modifier le système de badges du Galion vers les garages du rez-de-chaussée et de ne pas fournir de badge aux locataires, afin que le local à déchets soit réservé uniquement aux propriétaires.

22. Caravelle: renovation inventaires des fenêtres

Lors des travaux de rénovation, il est également nécessaire de respecter les prescriptions des services d'incendie. À cet effet, les fenêtres oscillo-battantes s'ouvrant vers l'extérieur doivent être équipées de garde-corps conformes aux exigences en matière de sécurité et de hauteur. Pour cette raison, il est indispensable d'établir un inventaire de tous les appartements disposant de ce type de fenêtres.

Afin de pouvoir dresser cet inventaire, l'accès à tous les appartements du côté Fregate (appartements 02 et 03) ainsi qu'à ceux du bâtiment Caravelle est nécessaire. Les propriétaires qui ne peuvent pas être présents sur place pour cette opération sont invités à remettre une clé au syndic. La date exacte de l'inventaire sera communiquée préalablement par e?mail.

23. Divers - propositions des propriétaires / locataires

24. Fin de l'assemblée générale

Lecture du procès-verbal.

Signature par le président et le secrétaire, ainsi que demande de signature aux copropriétaires et mandataires présents.

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.