

09/04/2026

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 04/04/2026 de 09h30 à 13h20
De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

agenda

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	3485.00	38
	représenté par procuration	3070.00	44
	absent	3335.00	67
	total	9890.00	149

1. Composition du bureau

Président : M. Jan Bruyneel
Comptage de voix : Mme Lieve Geryl
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 05/04/2025

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.

4. Examen, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 20 et 21, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025, ont été examinés par Messieurs Mulkers et Peckstadt.

Ils indiquent que les comptes sont corrects et qu'il n'y a qu'un seul problème?: trop de copropriétaires avec trop d'arriérés. L'assemblée n'a pas d'autres remarques et approuve les comptes.

M. Peckstadt reste commissaire aux comptes, M. Mulkers se retire. Il est remercié pour ses années de service.

Le fonds de roulement sera porté à 100.000 euros par un appel unique dans le décompte du 30/06/2026.

Deux copropriétaires (Kest et Bodson), tous deux représentés par procuration, votent contre.

5. Recouvrements des dettes

Il existe deux types d'arriérés :

Des décomptes qui n'ont pas été payés par oubli ou des factures payées par tranches. Ceux-ci ne constituent pas un problème immédiat.

Des décomptes qui n'ont déjà pas été payés à plusieurs reprises consécutives et pour lesquels les copropriétaires concernés ne répondent pas aux rappels. Ceux-ci constituent un problème et seront transmis à un avocat en vue du recouvrement.

Les biens suivants seront transmis pour recouvrement au plus tard le 15/04 : G0104, G0601, garage 22 et garage 82.

6.. Renouvellement du mandat du conseil de copropriété

Les mandats de Daniel Monfils, Jan Bruyneel et Lieve Geryl sont prolongés.

M. Paul Neyens rejoint le conseil.

Les candidatures de Hans Scheyltjens et Jessica Raemakers sont reportées à la prochaine réunion.

7. Règlement d'ordre intérieur (RIO)

– Date fixe de l'assemblée générale annuelle : le premier samedi des vacances de Pâques.

– Montant pour lequel le syndic est compétent : 2.000 euros.

– Montant à partir duquel une mise en concurrence est requise : 5.000 euros.

À intégrer dans le RIO concernant les détecteurs de fumée défectueux :

En cas d'alarme provoquée par un détecteur de fumée défectueux, le syndic est autorisé à pénétrer dans l'appartement afin de désactiver l'appareil, à condition qu'il dispose d'une clé.

Un avertissement préalable n'est pas toujours possible.

Le propriétaire sera informé a posteriori.

8. Création d'un Comité Technique

Un petit comité technique (CT) est créé avec pour mission d'examiner plus en détail, en collaboration avec le bureau d'architectes et le syndic, les différentes options pour les travaux prévus aux façades et aux balustrades.

Les personnes suivantes se portent candidates, sont acceptées et constituent dès lors le CT :

Kristof Degros, Patrick Warnez, Danny Lievens et Jean-Claude O'Brien.

9. Caravelle: rénovation de la façade

Mme Griet Hauspie, du bureau d'architectes Architectenatelier, donne des explications concernant :

– le concept de la rénovation, plus particulièrement la finition en plaquettes de parement ;

– de nombreux détails d'exécution (notamment le choix des pierres, les portes/faux des terrasses au niveau intermédiaire à des fins d'évacuation, les balustrades du côté des châssis basculants, ...) ;

– les offres reçues à cet effet, à savoir :

• John Saey : 1.150.000 euros

• Van Huele Ostende : 1.060.000 euros

• Braet Nieuwpoort : 1.030.000 euros

Après questions et concertation, il est décidé et approuvé à l'unanimité ce qui suit :

– Le début des travaux est reporté à septembre 2027.

– Pour le financement (*), un montant de 100.000 euros sera appelé dans le décompte du 30/06/2026 et 100.000 euros dans le décompte du 31/12/2026.

La part du fonds de réserve ainsi que les modalités du financement ultérieur seront décidées lors de l'assemblée de 2027.

– Le conseil de copropriété, en collaboration avec le comité technique (CT) et l'architecte, reçoit pleine délégation pour attribuer les travaux à un entrepreneur dès que tous les détails contenus dans les offres seront connus et qu'il aura été répondu à toutes les demandes d'informations complémentaires.

(*) État des fonds :

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 300.000 euros. Il est alimenté à hauteur de 25.000 euros tous les six mois.

Pour le fonds façade Caravelle (compte 319), un montant de 400.000 euros a déjà été appelé antérieurement.

Après déduction des frais déjà engagés (architecte, coordinateur de sécurité), le solde s'élève à 378.000 euros.

La copropriété (ACP) dispose donc déjà effectivement de 678.000 euros pour cette rénovation.

Le cahier des charges est consultable en ligne.

Discussion / décision / attribution / financement.

10. Caravelle renovation: volets

La rénovation ne peut pas être réalisée si les volets roulants restent en place.

Les nez en béton derrière lesquels ils sont installés doivent en effet être démolis.

Afin d'éviter tout dommage aux volets roulants, ceux-ci doivent être démontés avant le début des travaux.

L'entrepreneur désigné peut se charger du démontage des volets roulants et de leur stockage dans l'appartement concerné.

Il ne peut toutefois donner aucune garantie quant à un démontage sans dommage.

Toute personne souhaitant réinstaller ultérieurement le volet roulant existant devra en assurer elle-même l'organisation et les frais.

18. Frégate: ascenseur rafraîchir l'intérieur?

Il s'agit du repeinturage de la face intérieure des portes d'ascenseur et des panneaux intermédiaires.
Un devis sera demandé.

19. Abonnement collectif Telenet supprimer?

Il est probable que Telenet ne renouvelle pas l'abonnement collectif. Dans ce cas, celui-ci sera laissé expirer.

20. Galion: locaux à poubelles

Après concertation sur les solutions possibles, il apparaît que le système existant est le plus approprié (ou le moins mauvais). Il est donc maintenu.

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

La proposition est rejetée.

22. Caravelle: renovation inventaires des fenêtres

Traité au point 9 de l'ordre du jour.

23. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Les copropriétaires souhaitant remplacer leur porte d'appartement par une porte coupe-feu (RAL 9010) peuvent s'adresser aux fournisseurs suivants :

- TVO Interieur : tvo.interieur@gmail.com
- Deurencentrum : info@deurencentrum.be
- Rovani : rovan@hotmail.be

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.

Ce rapport est une version plus lisible et mieux documentée du procès-verbal rédigé lors de la réunion. Ce procès-verbal porte les signatures requises par la loi. En cas de discussion sur le contenu, le procès-verbal fait foi.

Si une décision prise ne mentionne pas spécifiquement un quorum, la décision a été prise à l'unanimité.

Veuillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 09/05/2026 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 04/08/2026 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Roussé



Information supplémentaire sur cette et précédentes réunions sur www.laplage.be/syndic/gfc.

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

La société de menuiserie Sarrazijn, établie à Lombardsijde, a déjà posé plusieurs nouvelles fenêtres avec volets roulants dans l'immeuble.

Il est possible qu'elle soit disposée à prendre en charge ces travaux.

Il est toutefois préférable de supprimer les volets roulants.

Cela améliorera l'esthétique du bâtiment et permettra de meilleures performances thermiques.

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

Dans une première phase, la façade du côté Caravelle (ainsi qu'une petite partie du côté Frégate) sera rénovée. Les autres façades seront traitées ultérieurement.

Il est possible qu'il y ait (déjà) des problèmes de décollement d'éléments de façade ou d'infiltrations d'humidité dans les autres sections.

Le cas échéant, il est demandé de le signaler au syndic à l'adresse syndic@laplage.be, avec la mention «?GFC problème de façade?».

12. Caravelle: contrôle de la commune et les pompiers

La proposition de Dewofire visant à l'installation d'un système de détection incendie dans l'ensemble de l'immeuble est approuvée.

Le financement se fera par imputation, à raison de la moitié dans le décompte du 30/06/2026 et de l'autre moitié dans le décompte du 31/12/2026.

13. Renouveler les colonnes montante

Les canalisations allant du local de chauffage vers les paliers ont 60 ans et présentent de plus en plus de fuites. Les conduites qui passent à travers les garages sont en outre isolées avec un matériau contenant de l'amiante. Le système de comptage du chauffage fonctionne encore avec des compteurs à horloge (voir point 14) et il est préférable de le remplacer par un système mesurant la consommation en kWh.

Les offres reçues ne sont pas suffisamment détaillées et ne peuvent dès lors être considérées que comme indicatives.

Le projet doit être approfondi et mieux élaboré et est par conséquent reporté.

14. Installer des calorimètres

Voir le point précédent de l'ordre du jour.

15. Etablir un acte de base modificatif

L'assemblée prend connaissance du fait que les appartements 0403 et 0404, situés dans le bloc Galioen, constituent depuis la construction de l'immeuble deux appartements distincts, alors qu'ils sont décrits comme un seul appartement dans l'acte de base.

Elle accepte cette scission à l'unanimité et marque son accord pour la faire acter dans un acte de base modificatif.

Aucun frais ne sera porté à charge de l'ACP pour cette modification.

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

En raison de possibles effets secondaires indésirables, cette décision est reportée.

17. Vandalisme: coût et réparations

Lorsque des frais sont causés par une personne identifiable, il est évident que ces frais sont imputés au lot lié à cette personne.