

27/08/2022

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars CARLTON, distellaan 43a te westende**

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering  
zaterdag 27/08/2022 van 10h00 tot 13h00  
Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	947.00	15
	waren vertegenwoordigd	53.00	1
	waren afwezig	0.00	0
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>16</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Mvr Elly Prikker  
Stemopnemer : Dhr Jan Dhaeze  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

**3. Verslag van de vergadering van 18/6/2022**

De heren Dubbeloy en Sijnave zullen hun opmerkingen op het verslag overmaken zodat het aan dit verslag kan worden gehecht.

In de marge van punt 5 merkt Dhr Sijnave op dat het mandaat met (voormalig) syndicus Sissau niet door de VME is opgezegd maar dat hij op zelf zijn mandaat heeft neergelegd en daarbij niet heeft voldaan aan de voorwaarden van zijn contract.

**4. Mandaat syndicus, bepaling duurtijd mandaat**

Er is commotie omdat in het contract met Imasbo geen rekening is gehouden met de op de vergadering van 18/6 gevraagde en in het verslag van 18/6 (punt 5) genoteerde weglatingen en aanvullingen. Meerdere leden van de raad tekenden het zondermeer.

De duurtijd van het mandaat met ERA laPlage (venootschap Imasbo BV) wordt bepaald op één jaar (tot de volgende vergadering).

Eén tegenstem : Dubbeloy.

**5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen van boekjaar 2020**

Er is een afrekening opgemaakt maar de fysieke boekhouding zelf (facturen en bewijsstukken) is niet aanwezig en is bij Sissau onvindbaar. Een diepgaande controle is hierdoor niet mogelijk.

Op basis van de afrekening zelf is een analyse evenwel mogelijk.

Rekeningcommissaris Dobbelaere leest verslag voor van haar bevindingen.

Rekeningcommissaris Dubbeloy geeft lezing van een lijst van anomalieën die uit de afrekening blijken.

Omdat een aanpassing van de rekeningen onwaarschijnlijk is neemt de vergadering unaniem de afrekening aan zoals ze is. De rekeningen worden evenwel NIET goedgekeurd. Evenmin krijgt de syndicus (Sissau) kwijting.

## 6. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen van boekjaar 2021

Er is een afrekening opgemaakt maar de fysieke boekhouding zelf (facturen en bewijsstukken) is niet aanwezig en is bij Sissau onvindbaar. Een diepgaande controle is hierdoor niet mogelijk.

Op basis van de afrekening zelf is een analyse evenwel mogelijk.

Rekeningcommissaris Dobbelaere leest verslag voor van haar bevindingen.

Rekeningcommissaris Dubbeloy geeft lezing van een lijst van anomalieën in de afrekening.

Omdat een aanpassing van de rekeningen onwaarschijnlijk is neemt de vergadering unaniem de afrekening aan zoals ze is. De rekeningen worden evenwel NIET goedgekeurd. Evenmin krijgt de syndicus (Sissau) kwijting.

De slotbalans van deze afrekening zal gebruikt worden als basis voor de boekhouding 2022.

## 7. Oprichting van een werkingfonds en bepaling van haar grootte, boekjaar & aantal afrekeningen

Na overleg wordt unaniem beslist :

\* een werkingfonds op te richten en hierin (afgerond) 9.000 euro te begroten.

\* samen met dit verslag aan elke eigenaar zijn/haar aandeel op te vragen.

\* het aandeel te verdelen op die manier dat het per eigendom een reflectie is van de werkelijke kosten en een afgerond bedrag vormt.

\* 2 kostenafrekeningen per jaar op te maken : per 30/6 en per 31/12.

\* De eerste afrekening (kosten 1/1-31/7)\* op te maken en met dit verslag mee te zenden.

\* Toepassing van de op 19/1/2019 besliste rappelkosten te schrappen.

(\* ) Om praktische redenen zal de eerste afrekening lopen over 7 maanden. De volgende bijgevolg over 5 maanden.

## 8. Verdeling van de kosten van de lift

Vergadering beslist om de kosten van de personenlift niet aan te rekenen aan het gelijkvloerse appartement. Dit is een bevestiging van de tot op heden toegepaste methode.

## 9. Verdere aanvulling van het reservefonds.

Het reservefonds bevat per 31/12/2021 9.000 euro.

Vergadering beslist om de bijdrage aan te passen naar 2.000 euro per jaar, of 1.000 euro per semester.

## 10. Afsluiting dossier Sissau

Naar aanleiding van meerdere fouten in de uitvoering van het administratief beheer en mankementen in de boekhouding wordt beslist om de nog onbetaalde ereloonnota's van de eerste 6 maanden van 2022 niet te betalen. Het gaat om 2 keer 1.028 euro.

De syndicus zal Sissau een aangetekende zending richten met vermelding :

\* dat de 2 openstaande facturen worden geprotesteerd en bijgevolg niet betaald.

\* dat de afrekeningen van 2020 en 2021 niet zijn goedgekeurd en evenmin kwijting wordt gegeven.

(zie verder in deze dagorde)

\* dat het PID nog overgedragen dient te worden

\* dat een reservecilinder van de inkomdeur én de sleutelpas nog over te dragen zijn.

## 11. Geregelde leveringen en contracten

Contracten zijn te raadplegen op [www.laplage.be/syndic/carlton](http://www.laplage.be/syndic/carlton), rubriek 13.

- \* lift : Schindler
- \* fietslift : Triwa
- \* poetsen : Aqua Clean
- \* elektriciteit : Engie
- \* water : Farys
- \* verwarming : Dewulf Bredene
- \* ventilatie : Primeurs Avelgem
- \* dak : Danny Lefevre Westende
- \* Schrijnwerk : Van Hee Nieuwpoort

## 12. Collectief onderhoud van de privatieve verwarmingsinstallaties

Dewulf verwarmingstechniek uit Bredene zal worden verzocht om een gezamenlijk onderhoud aan de individuele verwarmingstoestellen uit te voeren.

De syndicus zal elke eigenaar vragen of hij wel of niet toetreedt waarna hij de lijst met te onderhouden toestellen doorgeeft. De verdere organisatie geschiedt verder door Dewulf. De facturatie is individueel.

## 13. Onderhoud van het ventilatiesysteem & de CLV kanalen

Omdat de (collectieve) CLV kanalen door de individuele verwarming worden gebruikt zal een onderhoud/controler ook aan Dewulf worden gevraagd. Uitvoering bij voorkeur samen met het verwarmingsonderhoud.

Een eventueel onderhoud van het ventilatiesysteem zal geagendeerd worden op de eigenaarsvergadering van 2024.

## 14. PID gemene delen, EPC gemene delen

Er bestaat een PID voor de gemene delen. Sissau heeft het evenwel nog niet overgedragen.

Een EPC gemene delen is verplicht tegen 1/1/2022, maar nog niet opgemaakt.

De syndicus zal er één laten opmaken door Pieterjan Verslype.

## 15. Procedure Jackson e.a versus VME

De zaak wordt gepleit op 6/10/2022. Ongeveer één maand later wordt het vonnis verwacht.

De VME is vrijwillig in het geding geroepen en heeft mr Ampe als advocaat. Er is na te vragen of zijn kosten door de rechtsbijstandsverzekeraar worden gedragen.

## 16. Reglement van interne orde (RIO)

De syndicus zal een RIO ontwerpen op basis van het RIO gehecht aan de basisakte, dat door Sissau opgesteld en zijn eigen voorstel en dit RIO voorleggen op de volgende vergadering.

Dit wordt alvast beslist :

- \* De syndicus heeft een eigen bevoegdheid tot 1.000 euro.
- \* Mededinging is vereist voor kosten die wellicht de 2.500 euro te boven gaan.
- \* De vaste datum voor de jaarlijkse vergadering wordt bepaald op 1e zaterdag Februari.

## 17. Schilderen van de inkom van het gebouw

Bespreking van het onderwerp wordt verdaagd naar de volgende vergadering.

## 18. Afhandeling van de punten voorgelegd op de vorige vergadering door Dubelloy/Van Halle/Sijnave/Veldeman

Dhr Dubelloy overloopt een reeks sinds lang onbeantwoorde vragen en (nog steeds) onopgeloste problemen. Te onthouden alvast hierbij is :

- \* een verzoek tot definitieve oplevering van de gemene delen.
- \* SIMmodule (telefoon) lift : inbegrepen in onderhoudscontract ?

## 19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* De handdispenser in de inkom wordt wegenomen.
- \* De syndicus zal ACS fire protection (Brugge) opdracht geven de brandblussers en haspels te controleren.
- \* De brandverzekeringpolis zal geanalyseerd worden.
- \* Deurstops op beide inkomdeuren zijn wenselijk. De syndicus zal een voorstel voor elektromagnetische deurstops aanvragen. Elke eigenaar zal in kennis worden gesteld. De raad oordeelt in alle wijsheid.
- \* In de waterafrekeningen rekent Farys een vergoeding aan voor een waterverzachter terwijl er geen aanwezig is. Op te lossen.
- \* De brasserie heeft buiten op trottoir enkele vuilniscontainers staan. Die zorgen niet alleen voor visuele hinder maar ook voor geurhinder. De uitbater Dinnecourt zou alvast beloofd hebben tegen volgende zomer een vast dak te voorzien. Voor de geurhinder zou het alvast helpen als hij risicovol afval in zijn daartoe voorziene kelder stockeert in afwachting van ophaling.

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 27/09/2022

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 27/12/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen op [www.laplage.be/syndic/carlton](http://www.laplage.be/syndic/carlton).

## Vergadering 27/08/22 Laplage: Opmerkingen verslag van 18/06/2022

Zo beheerd!

**ERA LAPLAGE**

**VME Carlton**  
Distellaan 43  
8434 Westende

16 appartementen, 1 winkel

bouwjaar 2010

syndicus vanaf 18/6/2022

vaste datum jaarlijkse vergadering : derde zaterdag Januari.

rpr:0822.130.923

1. Wie heeft er een mandaat gegeven en waar zijn de aanpassingen in zijn contract waaronder Art. 5 verwijderen en Artikel 10 en 14 en de gevraagde tekst toe te voegen aan het nieuwe contract.

De website vermeldt dat dhr. Rouseré reeds Syndicus is vanaf 18/06/2022.

Dit is een probleem zonder contract? Verslag 18/06/2022 opgemaakt door secretaris Nele Dobbelaere. Vorm / inhoud/omschrijving niet OK

Artikel 5 zal niet verwijderd worden maar indien het verslag 18/06/2022 geen quorum vermeld is dit unaniem goedgekeurd. Waar is het contract?

Contract moet nog ondertekend worden na aanpassing? Datum kan slechts ingaan na correcte afsluiting contract Sissau.(kwijting Agence Sissau : inclusief afrekeningen.)  
Zie punt 10 afsluiting contract Sissau.

Dit verslag geeft niet de juiste weergave.

2. Verslag vermeldt dat de samenwerking met Sissau de wensen overlaat toch is er zelfs vlak voor de AV van 18/06/2022 contact met Mevr. Deveuster.

Het verslag schrijft dat de dossierbeheerder en verantwoordelijke van het kantoor niet meer bereikbaar zijn en we niet anders kunnen de samenwerking stop te zetten.

Tijdslijn:

Op 1/03/2022 hebben de mede-eigenaars een schrijven ontvangen voor een AV.

Op 16/04/2022 stuurt Mevr. Deveuster dat het een vergissing is? Hoe kan ze dit weten zonder contact met dhr. Sissau? Op 17/04/2022 antwoord van Dhr. Deveuster: Inderdaad, het klopt dat normaal gesproken de A.V. in de eerste helft van februari plaats vindt.

Maar..... door alle corona perikelen hebben alle syndici véél werk en daarom zijn wij nog niet aan de beurt. Hopelijk is het aan ons in de maand mei of juni.

Als u in een verslag voordien schrijft RVMe 2020(09.022021) dat u (RVMe, RC, en syndicus)beslist heeft dat er geen dringende punten zijn en dus geen vergadering?

Op 19/04/2022 antwoord Karel Sissau: Ik kan bevestigen dat de algemene vergadering inderdaad 'niet doorgaat', een nieuwe datum is voorzien voor juni, doch nog géén exacte datum.

Op 28/04/2022 volgt er een aangetekend schrijven vanuit 1/5 Mede-eigendom aanvraag AV

Met de agendapunten die Dhr. Rouseré weigert te behandelen.

Op 30/04/2022 Melding ontslag Sissau en melding dhr. Deveuster:

Op deze vergadering wordt Karel ontheven van zijn taak en gaan wij stemmen voor La Plage. Zonder enige reactie was dhr. La Plage enige kandidaat door deze RVMe.

Op 3/05/2022 antwoord Karel Sissau:

Mag ik zovrij zijn hierbij mijn mail naar de RvM door te sturen. Verder heb ik Uw aangetekend schrijven dd 28 april 2022 ontvangen en deze doorgestuurd naar de Voorzitter.

Uw aangetekend schrijven zal deel uitmaken van de bespreking op de komende algemene vergadering.

Op 13/06 stuurt Mevr. Deveuster volgende dat ze zonder veel woorden al tot voorzitter was verkozen al in december. Mening van AV doet niet ter zake.

Op 14/06 stuurt dossierbeheerder een betalingsuitnodiging.

Marc nogmaals bedanken voor het plaatsen van de rookmelders. Maar hoe komt het dat de brandweer plots een controle uitvoert (die de syndicus contacteert als beheerder) en niet de RVMe. Hoe komt dit verslag bij de RVMe? Welke Algemene Vergadering is hier van op de hoogte gesteld? U heeft toch geen contact meer met Syndicus, dossierbeheerder,..... Het verslag van de brandweer en het plaatsen van brandmelders. Geen contact.

3. Waar is het bewijs van aangetekend schrijven aan dhr. Sissau opgesteld door dhr. Sijnave.

4. Aan de hand van de notulen blijkt nergens uit dat er naar de mede-eigenaars is geluisterd. D1 wil duidelijk de tekortkomingen opgelost zien.

B2 wenst ook dat alles boekhoudkundig wordt opgelost en hem in gebreke te stellen.

C1 wenst dat de cijfers kloppen. Dit is het probleem.

A1 ze verstaat de frustraties. Dingen moeten opgelost worden. Probleem Gelijkvloers

Waar vindt ik in de agenda dat we dhr. Sissau voor de Rechtbank gaan dagen voor zijn fouten recht te zetten? Deze belofte heeft dhr. Rouseré gemaakt op 18/06/2022 Quorum 50+1

Of we doen het niet en we starten van nul?

4. Dhr. Rouseré weigert te antwoorden op de vraag van een definitieve oplevering. U ging nu ineens daarvoor de verzekering contacteren. Wat is het resultaat?

5. Dhr. Rouseré belooft tegen de volgende vergadering de boekhouding grondig na te zien en antwoorden te geven. Wat blijft hier van over na melding dat facturen verloren zijn.

6. Het verslag RVMe, begroting, reservefonds leveringscontracten bespreking? Dhr. Rouseré belooft deze punten te bespreken 27/08/22. Hij vermeldt dat er geen fysiek verslag van de RVMe moet aanwezig zijn. De vermelding op de AV dat er geen verslag is volgens Dhr. Rouseré voldoende. Helaas is de wet duidelijk

Art. 577.8/1§4 Tijdens de Algemene vergadering bezorgt de Raad van Mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Wat met de opvraging van de kosten, het verslag van RVM 2020 dat verstuurd is na het verslag van RVM 07.03.2020. En dan spreek ik nog niet over de brief die dhr. Deveuster op datum van 27.07.21 verstuurd heeft met de boodschap:

Volgens de raadsman van onze syndicus **moeten wij hierop reageren!**

Daarom hebben de Raad van Mede Eigendom ende Rekeningcommissaris beslist om de digitale Algemene Vergaderingen van 8 mei en 5 juni 2021 aan te vechten voor de vrederechter.

Wij, als VME hebben hiervoor een verzekering.

De raadsman informeerde ons dat hij de uitdrukkelijke vraag van de mede-eigenaars nodig heeft om een procedure op te starten.

Hij kan dus wel degelijk een verslag maken met al deze feiten. De beslissing zal zeker niet via een digitale vergadering zijn genomen? Wie heeft advocaat Lambert betaald?

De verzekering van de VME in elk geval niet.

6. Het voorleggen van de leveringscontracten. Het voorleggen van uittreksels van het reservefonds. Waar zijn deze documenten? Waar is de begroting?

7. Mevrouw Nele Dobbelaere haalt terecht aan dat er een keuring dient te gebeuren van de personenlift. Hoe komt het dat de voorbije jaren dit onder dezelfde RVMe dit nooit is opgemerkt? Ze haalt dus zelf aan dat ze voor de eerste keer de contracten naast elkaar heeft gelegd en nu uiteindelijk opmerken dat er geen keuring gebeurd is.

Opmerking zal terugkomen van huidige RVMe en verwijzen naar eerdere jaren. Antwoord: De leveringscontracten zijn nooit aangeleverd door Agence Sissau. Meermaals gevraagd en toegedekt door dhr. Deveuster. Vb : dhr. Deveuster wist niet welke brandverzekering, nakijken via facturen. Ik heb gemeld dat het niet mogelijk was te wijzigen zonder goedkeuring AV. Dit potje is toegedekt door Dhr. Deveuster.

Zie verslagen AV 2017/2018 nooit aangeleverd:

De vergadering neemt nota dat de voorzitter de leveringscontracten heeft nagezien en goed bevonden.

8. Op de vergadering is door Mevr. Dobbelaere gemeld dat de antwoorden op deze vragen één jaar geleden werden verstuurd. Wanneer komt hiervan het bewijs. De mail is nooit aangekomen. Kan Mevr. Dobbelaere haar verzonden mail tonen van één jaar geleden. Haar verslag meld nu juist het omgekeerde van wat ze heeft beweerd in de vergadering. Dit is niet de correcte weergave van de vergadering.

9. Tevens hebben gezegd dat we akte nemen dat dhr. Sissau niet aanwezig is en dat er geformuleerd wordt dat hij zijn termijn van 3 maanden ingaan vanaf 1 juli 2022. Brief opgemaakt door dhr. Sijnave en verstuurd door de Voorzitter AV : Mevr. De prikker. Bewijs aanleveren van verzending (e-mail op 21/06/2022)

10. Wijziging Wet van Mede-eigendom: Goedkeuring ontwerp Reglement Interne orde.

Totaal verkeerde weergave van het besproken punt.

Ik heb aangehaald dat op de vergadering van 15/02/2020 meerdere wijzigingen zijn voorgesteld en dat hierop gereageerd worden tegen 31 mei 2020.

Hierop heb ik op deze AV gezegd dat ik niet akkoord ga met de wijziging die dhr. Sissau voorstelde.

- Bedrag van Mededinging €1000
- Schrapping artikel Lawaai hond.

Mijn vrouw haalt aan dat de wettelijke wijzigingen wel moeten gebeuren.

Resultaat geen wijzingen. Ik vermoed dat deze genomen beslissing unaniem is genomen, daar het in het verslag geen quorum is vermeld.

12. Is de heer Sissau uitgenodigd zoals gevraagd op de AV. Waar staat dit in uw verslag? Bewijs van de uitnodiging.