

15/11/2019

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars WEST-END, koning ridderdijk 29-30 te westende

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**  
 die plaats had op **zaterdag 09/11/2019 van 16h00 tot 18h00**  
 op locatie **vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende**

### dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	610.00	15
	waren vertegenwoordigd	248.00	6
	waren afwezig	368.00	8
	<b>totaal</b>	<b>1226.00</b>	<b>29</b>

#### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Freddy Baillievier  
 Stemopnemer : Dhr Marc Deldaele  
 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 10/11/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Alle beslissingen werden uitgevoerd, ondermeer :

\* Kone plaatste een nieuwe lift. Die heeft nog wat last van kinderziektes.

\* Op de paliers werd een autonoom werkende LED-verlichting geplaatst. De bestaande noodverlichting blijft behouden.

#### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 9 (1/10/18-30/9/19) werd nagezien door Marc Deldaele.

De kosten liggen hoger dan vorig jaar. Dat komt door de palierverslichting en, voor de type xx01-appartementen, door de vernieuwing van de koud waterleidingen vanuit de kelder naar de eerste verdieping.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Deldaele (0601).

#### 5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2022.

#### 6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Freddy Baillievier (0802) en Paula Ickx (0503) zijn ontslagnemend.

Christian Dekeyzer (0801) en Ruth Van Cauwenberghe (0803) zijn kandidaat en worden door de vergadering unaniem aangenomen.

Peter Massie (0201), Marc Deldaele (0601) en Roseline Bodson (0703) worden bevestigd.

## 7. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.

De (nieuw samengestelde) raad zal het RIO verfijnen. Een Franse vertaling zal worden voorzien.

## 8. Bepaling van de eenheidsprijzen warm water en verwarming

De vergadering aanvaardt de door de syndicus voorgestelde prijzen : warmwater 20,00 Euro/m<sup>3</sup>, verwarming 0,60 Euro/h en het forfaitair bepaald warmteverlies 30%.

## 9. Druk koud en warm water

Er zijn op alle hogere verdiepingen problemen met de waterdruk. Een gespecialiseerd bedrijf zal worden aangesteld om het probleem te zoeken en oplossingen voor te stellen.

De appartementen 0901 en 0801 worden kennelijk van water voorzien op één leiding en dus ook op één teller. Op te lossen.

## 10. Dichting en terrassen boven de dakuitbouw van het gelijkvloers

Balustrades zijn geplaatst. Het TC heeft in algemeen overleg besloten af te stappen van het plaatsen van een vloer zoals voorzien was door de architect in het oorspronkelijk lastenboek .

De vloer zal vervangen worden door een epoxybekleding .

## 11. Gevelrenovatie, een stand van zaken

Het technisch comité gevelrenovatie geeft toelichting bij de lopende procedure.

\* Op 5 april 2019 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Brugge (Sie Burgerlijke rechtbank, vierde kamer) in de zaak De Baes tegen de VME een vonnis uitgesproken.

De rechtbank beveelt een deskundig onderzoek door ingenieur – architect Deconinck Ignace uit 8630 Veurne.

\* Op 1 oktober 2019 ging het eerste plaatsbezoek van de deskundige door ter plaatse in de Res West End. Alle vragen en opmerkingen van de deskundige worden beantwoord door het trio Baillievier Freddy, Deldaele Marc en Dekeyzer Christiaan in samenwerking met onze advocaat Mr Sinnaeve Lies (advokatenkantoor Crivits - Persyn : Ezelstraat 25 8000 Brugge )

## 12. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkeurecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

\* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhal (nooduitgang)

\* Privatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

In afwachting van een mogelijke controle zal de syndicus daar waar nodig verbeteringen laten uitvoeren. Een prijsaanvraag voor een gezamenlijke plaatsing van branddeuren zal worden gevraagd.

### 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* De verlichting in de stookplaats gaat niet (meer) uit.
- \* De verwarmingsketel valt bij wijlen en totaal onverwacht uit. De oorzaak hiervan is nog steeds onbekend.
- \* De kelderverluchting is na te zien.
- \* 0503 kan het koud water beneden niet afsluiten.
- \* Er staat geregeld grof vuil in het vuilnislokaal. Dit is niet de plaats daarvoor !!!!
- \* De bellen (beneden) werken niet.
- \* De syndicus zal een VREG-test uitvoeren voor de collectieve elektriciteit en de gas.
- \* De raad zal een verfraaiing van de inkom van het gebouw uitwerken.

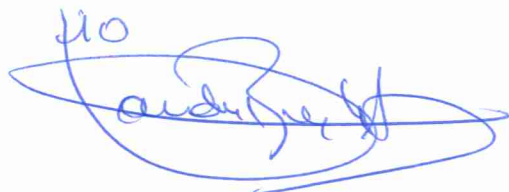
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 15/12/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 09/03/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Frank Rouseré', with a large, stylized flourish underneath.

15/11/2019

## Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires WEST-END, koning ridderdijk 29-30 à westende

donne rapport de  
qui a eu lieu  
à location

l'assemblée générale de propriétaires  
samedi 09/11/2019 de 16h00 à 18h00  
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	610.00	15
	représenté par procuration	248.00	6
	absent	368.00	8
	total	1226.00	29

## ordre du jour

### 1. Composition du bureau

Président : M. Freddy Baillievier  
Comptage de voix : M. Marc Deldaele  
Secrétaire : M. Frank Rouseré

### 2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

### 3. Rapport de l'assemblée du 10/11/2019

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

Toutes les décisions ont été exécutées, entre autre :

- \* Kone a installé un nouvel ascenseur. Il souffre encore de quelque maladies d'enfance.
- \* Un éclairage LED autonome a été installé sur les paliers. L'éclairage de secours reste en fonction.

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

Le décompte 9 (1/10/18-30/9/19) a été vérifié par Marc Deldaele.

Les frais sont élevé vs-à-vis l'année passé. La raison est l'installation de l'éclairage sur les paliers et - pour les appartements type xxx01, le renouvellement des conduites de l'eau froide de la cave au premier étage.

L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.

Commissaire aux comptes reste M. Deldaele (0601).

### 5. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 3 ans.

### 6. Renouvellement du comité de copropriété

Freddy Baillievier (0802) et Paula Ickx (0503) sont démissionnaire.

Christian Dekeyzer (0801) et Ruth Van Cauwenberghe (0803) sont candidats et sont accepté en unanimité par l'assemblée.

Peter Massie (0201), Marc Deldaele (0601) et Roseline Bodson (0703) sont confirmé.

## 7. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & ROI

La loi sur la copropriété a été modifiée. Le texte intégral est disponible sur le site du syndic. Le (nouveau composé) comité finira le ROI. Une version Francophone sera prévue.

## 8. Détermination du prix d'eau chaude et du chauffage

L'assemblée accepte les tarifs proposés par le syndic : l'eau chaude 20,00 Euro/m<sup>3</sup>, chauffage 0,60 Euro/h et la perte forfaitaire 30%.

## 9. Pression de l'eau l'eau froide et chaude

Tous les appartements des étages supérieurs ont des problèmes avec la pression de l'eau. Une firme spécialisée sera demandée d'examiner le problème et de présenter des solutions.

L'eau froide des appartements 0901 et 0801 est alimentée d'une conduite et de un compteur. Une solution est demandée.

## 10. Étanchéité et terrasses au-dessus de la partie arrière du rez-de-chaussée

Des balustrades ont été placées. Le TC a décidé, d'abandonner l'installation d'un carrelage comme prévu par l'architecte dans les spécifications d'origine.

Le TC remplacera le sol par un revêtement en époxy.

## 11. Renovation, un état des choses

Le comité technique pour la rénovation de la façade donne explication sur la procédure en cours.

\* Le 5 avril 2019, le tribunal de première instance de Brugge a prononcé un arrêt dans l'affaire de Baes contre l'ACP. Le tribunal a installé l'expert architecte-ingenieur Ignace Deconinck de Furnes.

\* Le 1 octobre a eu lieu la première visite sur place au West-End. Toutes les questions de l'expert ont été répondues par le trio Baillievier Freddy, Deldaele Marc et Dekeyser Christiaan en coopération de notre avocat Mr Sinnaeve Lies (advokatenkantoor Crivits - Persyn : Ezelstraat 25 8000 Brugge )

## 12. Contrôles effectués par la municipalité de Middelkerke et les pompiers

Le service du logement et les pompiers de Middelkerke sont actuellement occupés à inspecter les parties communes de tous les immeubles à appartements de Westende. Ils vérifient les infractions au code flamand du logement et à la sécurité incendie. Si plus de 15 points de pénalité sont attribués, il ne peut plus être loués dans l'immeuble. À partir de 30 points, une recommandation est déclarée inappropriée. Cela implique une déclaration d'inhabitabilité avec une indemnité de vacance éventuelle, la création d'un droit de préemption et d'un droit de gestion sociale par la commune. Pratiquement, les points ci-dessous doivent être corrects.

\* Commun:

- être en mesure de présenter des certificats d'inspection pour l'installation électrique et de gaz
- des détecteurs de fumée et des extincteurs à tous les étages
- signalisation et éclairage de secours
- des portes coupe-feu pour tous les appartements qui donnent directement sur la cage d'escalier (sortie de secours)

\* Privative (vous n'êtes pas obligé de les laisser entrer, mais si vous leur accordez un accès volontaire, vous devez vous conformer aux commentaires de leur rapport):

- 2 détecteurs de fumée optiques (sans piles remplaçables)
- Contrôle bi-annuel de conformité de la chaudière
- 2e sortie de secours complète (fenêtre à l'avant)
- pour toutes les autres réglementations, voir le code flamand du logement

En attendant d'un contrôle, le syndic fera là où possible des améliorations. Une offre collective pour des portes coupe-feu sera demandée.

### 13. Divers - propositions des propriétaires / locataires

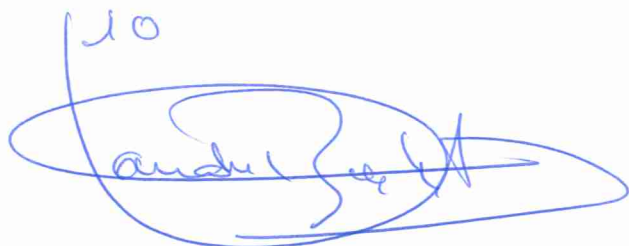
- \* l'éclairage dans la chaufferie ne s'éteint plus.
- \* Le chauffage tombe de temps en temps en panne. La raison est inconnue.
- \* La ventilation de la cave est à vérifier.
- \* 0503 ne peut pas couper l'eau froide dans la cave.
- \* Il y a des gros déchets dans la cave. Ceci n'est pas souhaité !!!!
- \* Les sonnettes (en bas) ne fonctionnent pas.
- \* Le syndic fera un teste VREG pour l'électricité et le gaz.
- \* Le conseil se penchera sur un embellissement du hall d'entrée.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 15/12/2019 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 09/03/2020 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

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

10  
A handwritten signature in blue ink, enclosed in a large blue oval. The signature appears to be 'Frank Rouseré'.

terug te vinden op [middelkerke.be](http://middelkerke.be). Een attest voor 2<sup>de</sup>-verblijvers kan verkregen worden bij de syndicus.

## 5. riolering

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC in de riolering geloosd.

## 6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

De individuele tellers voor elektriciteit staan in de kelder

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de kelder

Tellers en afsluitkranen voor warm water staan in de kast op de palliers

Tellers van de verwarming staan in de kelder.

## 7. Huisdieren

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

## 8. Verhuizen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meld uw verhuis bij de syndicus.

## 9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement

- **Licht de syndicus op voorhand in** van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- **Hang een nota** in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer **geen werken** uit die lawaai veroorzaken **tijdens schoolvakanties en weekends**. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het **afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten**. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- **Open in geen geval technische kokers**. Eén vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn.
- Bij het plaatsen van nieuwe ramen  
**Voorzie daarom eerst in de plaatsing van een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarop dan het raam wordt gezet**. Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

## 10. Defecten, problemen en klachten

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

### **B Beheer van het gebouw**

#### 1. De syndicus en zijn opdracht

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4.

Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

De zorg voor de privatieve delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

#### 2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :

- **Christian Dekeyzer (0801)**
- **Ruth Van Cauwenberghe (0803)**
- **Peter Massie (0201)**
- **Marc Deldaele (0601)**
- **Roseline Bodson (0703)**

Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

#### 3. De algemene vergadering

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op **de tweede zaterdag van november**

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber zijn, behalve de syndicus. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat



toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

#### **4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken**

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

### **C Privacy beleid**

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.