

19/03/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars MENTON VILLEFRANCHE VALLAURIS, oorlogsinvalidenlaan 24 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 18/03/2023 van 16h00 tot 19h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	925.00	11
	waren vertegenwoordigd	215.00	4
	waren afwezig	460.00	9
	totaal	1600.00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bernard Rocher
Stemopnemer : Dhr Carl Firket
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

Noot. Op deze vergadering waren ook de eigenaars van de achtergelegen garages (die geen deel uitmaken van de VME, evenmin aandelen hebben en bijgevolg ook niet stemgerechtigd zijn) uitgenodigd en dit in het licht van agendapunt 9.

3. Verslag van de bijzondere vergadering van 11/06/2022

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

Uitvoering van de beslissingen :

- * Er zijn nog steeds problemen met de verlichting in Menton.
- * Het dak dat beschadigd werd door de storm van februari 2022 is door ATAB hersteld. Hoewel het dak nieuw was en de brandverzekeraar tussenkomst gaf in de kosten (5.222 euro) heeft dit herstel aan ATAB 9.862 euro gekost. ATAB wees herstel onder waarborg af en weigerde elke commerciële tussenkomst.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 1, over de periode van 01/02/2022 - 31/01/2023, werd nog niet nagezien door de rekeningcommissaris. Dit zal binnenkort gebeuren en resulteren in een (kort) controleverslag dat aan de eigenaars zal worden overgemaakt per mail. Goedkeuring van deze afrekening wordt bijgevolg verdaagd tot de volgende vergadering. Laurent Van Olmen blijft (voorlopig) nog rekeningcommissaris.

Noot. De bezinkputten op de koer werden door Sanders geruimd in September 2022. De kost (191 euro) werd over de 15 garages verdeeld, elk voor 1/15.

Voor de toekomst dringt een aanpassing van deze verdeling zich op. Langs die putten wordt immers ook het regenwater van de daken van de drie residenties afgevoerd.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Carl Firket is geen kandidaat meer. Niemand is bereid zijn plaats in te nemen.
De mandaten van Stefan Kindermans & Ingrid Gallot (Menton) en Bernard Rocher (Villefranche) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Er zou een reglement van interne orde moeten bestaan, opgemaakt door de vorige syndicus Muyle.
Een nieuw zal ontworpen worden en op de volgende vergadering voorgelegd.

8. Bepaling vaste datum vergadering

Maart is een maand die moeilijk ligt.
De datum voor de volgende vergadering wordt bepaald op **zaterdag 27 April 2024**.
Op die volgende vergadering zal een vaste datum worden vastgelegd.

9. Plaatsing van een garagepoort in de passage en wie zal de kosten dragen

De doorgang behoort bij de gemene delen van gebouwdeel Vallauris. Het komt bijgevolg de eigenaars van Vallauris toe te beslissen of daar een poort wordt geplaatst (of niet) en dit op basis van een 2/3 quorum.

Behalve de eigenaars van garages 4 en 5 is niemand van de Vallauris-appartementen eigenaar van een garage op de koer. Behalve hen heeft niemand van de stemgerechtigden belang bij het plaatsen van een poort en al zeker niet om daarvoor te betalen. De noodzakelijke meerderheid om er, op kosten van Vallauris, een poort te plaatsen zal bijgevolg niet worden gehaald.

Niettemin is de plaatsing van een poort gewenst en wel om volgende redenen :

- * Er parkeren te vaak auto's op de koer die daartoe geen recht hebben en daarbij de anderen hinderen
- * Wildplassen
- * Afval

Na overleg wordt met unanimiteit (van de Vallauriseigenaars) beslist toelating te geven dat "derden" in die passage een poort plaatsen onder de volgende voorwaarden :

- de kostprijs wordt betaald door de belanghebbenden.
- een elektriciteitsaansluiting voor die poort wordt eveneens op hun kosten aangelegd
- toekomstig onderhoud en herstelling worden eveneens door hen betaald.
- de Vallauris-eigenaars krijgen (middels een sleutel) toegang door die poort.
- de poort mag op geen enkele wijze de erfdienstbaarheid ten voordele van de 15 garage-eigenaars hinderen.

Aan dit verslag wordt een formulier toegevoegd waarop de eigenaars van de 15 garages, evenals de eigenaar van Menton 0001 - die uitweg langs de achterzijde heeft - hun engagement hierin kunnen bevestigen of weigeren.

Op basis van voldoende engagement kan aansluitend worden bepaald een poort te plaatsen. Of niet...

10. Bestemming isolatiepremie dakwerken

De premie van Fluvius van € 1966,68 zal aan het reservefonds worden toegevoegd.

11. Afwatering koer

Een volgende ruiming wordt gepland in 2025.
Zoals onder punt 4 gemeld zal ook een aangepaste verdeelsleutel worden bepaald.

12. Poetsdienst Aqua Clean

Nieuwe offertes worden gevraagd.
Vergadering geeft volmacht aan de raad om een nieuwe firma aan te stellen waarbij de overeenkomst met Aqua-clean zal worden opgezegd.
Mede-eigenaar De Cnop die kandideert kan ook een voorstel indienen.

13. Reservefonds

Momenteel bevat het reservefonds €8000.
Een bijdrage van 4.000 euro per jaar, 2.000 euro per semesterafrekening, wordt gehandhaafd.

14. Villefranche, beschadigingen in de trapzaal

Er wordt aangenomen dat de recente beschadigingen in de trapzaal zijn veroorzaakt door aangestelden van 0201. De eigenaar wordt bijgevolg verantwoordelijk geacht in te staan voor het herstel ervan.
Hij/zij wordt aangemaand dit herstel uit te voeren uiterlijk tegen 30/6/2023.
Indien niet, dan zal de syndicus herstel bevelen en de kosten aan 0201 aanrekenen.

15. Vallauris: schilderen van trappenhal, branddeuren inkom, brievenbussen,...

Ten gevolge van eerdere verbouwingswerken op de derde verdieping werden de muren beschadigd. Door de toenmalige eigenaars (Ooms) is toen een vergoeding betaald van 3.000 euro. Dit geld staat geparkeerd op rekening <300>.
Momenteel zijn er in 0302 renovatiewerken bezig.
Na afwerking ervan zullen de muren (en de deurstijlen) worden herschilderd. De vergoeding van Ooms zal hiervoor worden aangewend. Het supplement zal in de gemene kosten worden opgenomen.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De verzekerde waarde in de brandpolis is opnieuw te bepalen. Mogelijks is die onvoldoende.

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 19/04/2023

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 18/07/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Verdere informatie over deze of eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/mvfv.