

21/09/2019

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars SAVOY, k. ridderdijk 16 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 21/09/2019 van 14h00 tot 15h45  
op locatie Appartement 0401

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	492.00	4
	waren vertegenwoordigd	265.00	2
	waren afwezig	243.00	2
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>8</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr André Van Laethem  
Stemopnemer : Dhr Alain Delbrouck & Wim Claes  
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 06/10/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

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

Afrekeningen 29 & 30 (1/9/18-31/8/19) zijn nog na te zien door de rekeningcommissaris.  
Onder voorbehoud van opmerkingen die zouden blijken uit de controle keurt de vergadering de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Laethem (0201).

### 5. Lift: procedure VME Savoy / Matrix

Op 20/9 vond in het kantoor van de syndicus een overleg plaats tussen meester Ampe, Cosmolift (Jonas Versluys) en eigenaars Monheim, Claes en Van Laethem.  
De door de rechtbank aangestelde expert (Tom Christiaens) maakte verslag van eerste bevindingen na plaatsbezoek en doornamen van de stukken van alle partijen. Mr Ampe is van oordeel dat een aantal van die bevindingen foutief zijn. Ze dienen dus weerlegd te worden.  
De syndicus zal oplijsten :  
- alle door Cosmolift uitgevoerde werken  
- alle hem gemelde pannes & problemen aan de lift  
Cosmolift garandeert, zij het niet schriftelijk, dat zij alles doen om de lift veilig en in werking te houden.

## 6. Splitsing gelijkvloers

De eigenaar van de winkel heeft de intentie om zijn pand in twee entiteiten te splitsen : een winkel vooraan en een berging/woning achteraan.

Alle aanwezigen stemmen hiermee unaniem in.

Verdere details volgen.

## 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.

Het RIO wordt wat vereenvoudigd en een nieuwe versie in bijlage gevoegd.

Een uittreksel uit de rubriek "bewoning, gebruik en leefbaarheid" zal in twee talen in de inkom worden geafficheerd.

## 8. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* Een nieuwe ladder laten plaatsen vanop de palier 7de naar de liftmachinekamer.

\* Een risicoanalyse laten uitvoeren op de lift, maar niet door Vincotte.

\* De huurder van 0301 heeft enkele "vervelende" gewoontes : eten in de brievenbus, vuilnis op niet reglementaire momenten buiten zetten, lawaai (vooral TV extreem luid), geur, ...

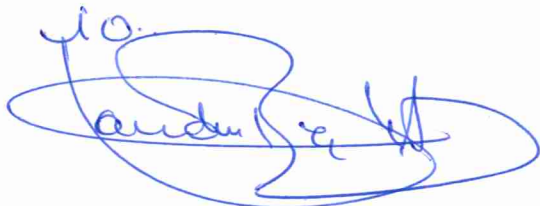
\* De minuterie aan de trapdeur in de kelder voorzien van een IR-schakelaar.

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 21/10/2019

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 21/01/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré



21/09/2019

## Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires SAVOY, k. ridderdijk 16 à westende

donne rapport de  
qui a eu lieu  
à location

l'assemblée générale de propriétaires  
samedi 21/09/2019 de 14h00 à 15h45  
Appartement 0401

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	492.00	4
	représenté par procuration	265.00	2
	absent	243.00	2
	total	1000.00	8

## ordre du jour

### 1. Composition du bureau

Président : M. André Van Laethem  
Comptage de voix : M. Alain Delbrouck & Wim Claes  
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 06/10/2018

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.  
Toutes les décisions ont été exécutées.

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

Les décomptes 29 & 30 (1/9/18-31/8/19) sont encore à vérifier par le commissaire aux comptes.  
Sous réserve de remarques qui pourraient se révéler lors du contrôle, l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au syndic.  
Commissaire aux comptes reste M. Van Laethem.

### 5. Ascenseur: procédure VME Savoy / Matrix

Le 29/9, dans les bureaux du syndic un entretien a eu lieu entre l'avocat Ampe, Cosmolift (Jonas Versluys) et les propriétaires Monheim, Claes et Van Laethem.

L'expert désigné par le juge (Tom Christiaens) a rapporté son avis préliminaire après une première visite et après avoir pris connaissance du dossier lui donné par les parties. M. Ampe est d'avis que quelques éléments dans ce rapport sont faux. Ils sont à réfuter.

Le syndic sera une liste avec :

- tous les travaux fait par Cosmolift
- toutes les pannes et problèmes lui connu.

Cosmolift entretemps garantit, par par écrit, de tout faire afin de pouvoir utiliser cet ascenseur en sécurité.

## 6. Diviser rez de chaussée

Le propriétaire du magasin a l'intention de diviser son bien en deux entités : un magasin devant et un débarras/habitation à l'arrière.

Tous les présents sont d'accord en unanimité.

Plus de détails suivent.

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

Le texte de la loi sur la copropriété est à trouver sur le site du syndic.

Le ROI est simplifié. La nouvelle version en annexe.

Un extrait de la rubrique "habitation, utilisation et vivabilité" sera affiché dans le hall d'entrée en deux langues.

## 8. Divers - propositions des propriétaires / locataires

\* Faire placer une nouvelle échelle du palier au septième vers le local de l'ascenseur.

\* Faire faire une analyse du risque de l'ascenseur.

\* Le locataire du 0301 a quelques comportements étranges : de la nourriture dans la boîte aux lettres, les immondices aux endroits non appropriés, du bruit (la télé surtout), odeurs, ...

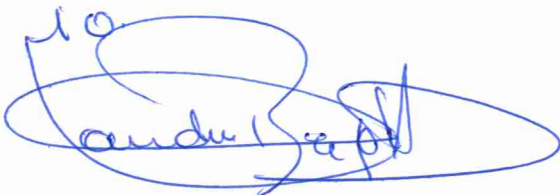
\* La minuterie dans la cave à l' hauteur de la porte d'accès sera munie d'un détecteur IR.

---

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 21/10/2019 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 21/01/2020 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré



# Reglement van interne orde residentie Savoy

## A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

### 1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via de parlofoon of videofoon enkel voor personen die u kent.

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen,...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

### 2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

### 3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

→ Kleur verf palliers: trimetal wit, velours kleur

### 4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd en buitengezet worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke, Geen vuilnis in de kelder.

- 1) glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken
- 3) het overige huisvuil dient gedeponneerd te worden in de bruine vuilniszakken

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn 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 inde 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, meldt 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 **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 :

Rekencommissaris is de heer Andre Van Laethem.

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 1<sup>ste</sup> zaterdag van oktober.

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.