

Inhoud

2020.....	2
2019.....	18

2020

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE YZZIS
NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE
LA RESIDENCE YZZIS

Het jaar 2020

Op 18 december

Om 10h00

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

L'année 2020

Le 18 janvier

À 10h00.

À l'hotel Apostrof, Lejeunelaan 38.

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Yzzis**, met zetel te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 86 en ondernemingsnummer 0871.699.309.

A été tenue :

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Yzzis dont le siège est situé à Koksijde, Koninklijke Baan 86 et avec le numéro d'entreprise 0871.699.012.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 7.125 van de 10.000 aandelen en 21 van de 33 eigenaars.

Composition de l'assemblée

Sont présents ou valablement représentés : 7.125 des 10.000 quotités et 21 des 33 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Angsheng - Ye	Afwezig	385	0	0		0
Art - Gorré	Aanwezig	375	375	0		375
Beriot Andrée	Afwezig	35	0	0		0
Beschuyt - Aerts	Aanwezig	410	410	0		410
Bourgain - Bellio	Volmacht	385	0	385	Segers Robert	385
Buyse - Henno	Afwezig	5	0	0		0
Callewaert - Constandt	Afwezig	335	0	0		0
Carimat Group	Volmacht	920	0	920	De Bruycker Patrick	920
Cockx - Vieilvoye	Aanwezig	35	35	0		35
Cools - Houben	Aanwezig	585	585	0		585
Coysman - Sergeant	Aanwezig	370	370	0		370
De Bruycker - Vanbesien	Aanwezig	430	430	0		430
De Winne Godelieve	Aanwezig	230	230	0		230
Deucuypere - Debaere	Afwezig	265	0	0		0
Eshangzey - Aidi	Afwezig	330	0	0		0
Frimout - Logghe	Afwezig	225	0	0		0
Goossens - Trion	Aanwezig	410	410	0		410
Gravez - Livemont	Afwezig	35	0	0		0
Koch VZW	Volmacht	230	0	230	De Bruycker Patrick	230
Langlet Ghislaine	Volmacht	150	0	150	Segers Robert	150
Lonneu - Larock	Aanwezig	265	265	0		265
Mahiat - Pierard	Aanwezig	385	385	0		385
Moelants - Versmissen	Aanwezig	150	150	0		150
Nicodème - Daras	Volmacht	185	0	185	De Winne Godelieve	185
Panoramic Estates	Afwezig	80	0	0		0
Parmentier - Deprez	Aanwezig	150	150	0		150
Poelman Hildegart	Aanwezig	370	370	0		370
Rappoye - Dedeurwaerder	Aanwezig	350	350	0		350
S.C.I. Meino	Afwezig	410	0	0		0
Segers - Willockx	Aanwezig	390	390	0		390
Slegers - Mommens	Aanwezig	350	350	0		350
NV Sovaga	Afwezig	590	0	0		0
Wantiez André	Afwezig	180	0	0		0
Totaal		33	10000			7125
# aanwezig		16		5255		
# volmacht		5		1870		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	7125	10000	71,25%			
Eigenaars	21	33	63,64%			

Bureau

SEGERS Robert wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

SEGERS Robert est nommé président. BAELEN Lorentz est nommé secrétaire et examinateur des votes. Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée.

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Overzicht van de procedure tegen bouwheer MCS/Panoramic Estates door advocaat Ives Feys.

4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
5. Verslag van de controle van de rekeningen.
6. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
7. Kwijting aan de syndicus.
8. Benoeming van de rekeningcommissaris.
9. Verkiezing van de syndicus.
10. Beslissing met betrekking tot de invorderingsprocedure door de VME bij wanbetaling van provisie of afrekening.
11. Beslissing met betrekking tot de herverdeling van de lasten.
12. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
13. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. Allerlei.

1) Signature liste des présents, contrôle des procurations.

2) Désignation du président de l'assemblée générale.

3) Résumé de la procédure contre le promoteur par l'avocat Ives Feys.

4) Discussion revenus/dépenses de l'année passée.

5) Rapport du contrôle des comptes.

6) Approbation du décompte et du bilan.

7) Décharge au syndic.

8) Désignation du commissaire des comptes.

9) Désignation du syndic.

10) Decision concernant le procedure de recouvrement du VME en cas de non paiement des propriétaires.

11) Decision concernant la répartition des frais.

12) Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.

13) Salde fonds de réserve et date de demande.

14) Détermination prochaine assemblée générale.

15) Divers.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Constatation de la validité de l'assemblée générale.

Le bureau constate que au moins la moitié des copropriétaires est présente ou valablement représentée et qu'il y a au moins la moitié des quotités dans les parties communes qui sont représentées, de sorte que l'assemblée peut prendre valablement les décisions concernant les point repris à l'agenda.

BERAADSLAGING

<i>DELIBERATIONS</i>

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Derde besluit

Overzicht van de procedure tegen bouwheer MCS/Panoramic Estates door advocaat Ives Feys.

Meester Feys voorziet uitleg aan de aanwezige eigenaars en geeft antwoord op de gestelde vragen.

De procedure wordt voorgedragen op 19 juni 2020 en de hoop is dat er dit jaar een doorbraak komt zodanig dit afgesloten kan worden.

Meester Feys probeert om tegen april 2020 een voorstel uit te werken en dit opnieuw voor te leggen aan de Algemene vergadering zodanig in juni een oplossing kan worden voorgesteld aan het hof.

Maitre Feys fournit des explications aux propriétaires présents et répond aux questions posées.

La procédure sera désignée le 19 juin 2020 et on espère qu'il y aura une percée cette année pour qu'elle puisse être conclue.

Maitre Feys essaie d'élaborer une proposition d'ici avril 2020 et de la présenter à nouveau à l'Assemblée générale afin qu'une solution puisse être proposée au tribunal en juin.

Vierde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

Elke eigenaar kreeg digitaal reeds zijn of haar individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De voorzitter van deze vergadering overloopt de kosten en geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire a reçu son décompte individuel de même que le bilan et un relevé détaillé des comptes. Le syndic a vérifié les factures et a donné des explications lorsque cela était nécessaire.

Vijfde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft DE WINNE Godelieve de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Préalablement à la réunion DE WINNE Godelieve a contrôlé les comptes et a donné un avis favorable.

Zesde besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Voix contre: aucune

Abstentions: aucune

Les comptes sont approuvés.

Actief passief balans		17/01/2020		
Yzzis (0871.699.309)		Pagina: 1 / 1		
Periode: 19-19 (01/01/2019 - 31/12/2019)				
ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	2.737,41	440 Leveranciers	205,69
		2.737,41		205,69
4100	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	300,00		
417	Dubieuze debiteuren	3.333,40	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	205,69
		3.633,40	700 Voorschotten reservekapitaal	20.000,02
4990	Afrondingen	-0,20		20.000,02
		-0,20	75141 Intresten spaarrekening	0,65
				0,65
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	6.370,61	Opbrengsten	20.000,67
5521	Zichtrekening	293,17		
5522	Spaarrekening	13.421,88		
		13.715,05		
	Geldbeleggingen en liquide middelen	13.715,05		
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	120,70		
		120,70		
	Kosten	120,70		
	Totaal:	20.206,36	Totaal:	20.206,36

Zevende besluit

Kwijting aan de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Voix contre: aucune

Abstentions: aucune

Quittance est donnée au syndic.

Achtste besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

DE WINNE Godelieve stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

DE WINNE Godelieve se porte à nouveau candidat pour effectuer cette tâche

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée.

Negende besluit

Verkiezing van de syndicus.

Ultisyn Comm.V. wordt verkozen als syndicus voor de periode van 3 jaar vanaf 01/01/2020.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

De voorzitter van de vergadering krijgt de volmacht om de overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Ultisyn Comm.V. est candidat pour la période de trois années contre les mêmes conditions a partir de 01/01/2020.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée. Le président de la réunion reçoit procuration pour signer le contrat.

Tiende besluit

Beslissing met betrekking tot de invorderingsprocedure door de VME bij wanbetaling van provisie of afrekening.

De tekst wordt als bijlage van deze notulen bijgevoegd.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Le texte est joint en annexe au présent procès-verbal.

Votes contre : aucune

Abstinence : aucune

Cette proposition est adoptée.

Elfde besluit

Beslissing met betrekking tot de herverdeling van de lasten.

De tekst wordt als bijlage van deze notulen bijgevoegd.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Le texte est joint en annexe au présent procès-verbal.

Votes contre : aucune

Abstinance : aucune

Cette proposition est adoptée.

Twaalfde besluit

Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget wordt geraamd op 24.000,00 EUR. Er zullen drie opvragingen plaatsvinden. Een eerste provisie van 15.000,00 EUR zal direct worden opgevraagd samen met de afrekening. De tweede provisie van 6.000,00 EUR zal worden opgevraagd volgens noodzaak alsook de derde provisie volgens noodzaak zal 3.000,00 EUR begroten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le budget pour l'année comptable actuel est estimée sur 24.000,00 EUR. Une première provision de 15.000,00 EUR sera demandée directement après la réunion ensemble avec la décompte. Deux autres provisions de 6.000,00 EUR et 3.000,00 EUR seront demandées selon nécessité.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée

Dertiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 20.000,67 EUR.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de werkmiddelen zoals in punt 12 werd bepaald.

Dit komt neer op 1.200,00 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

Er zijn bepaalde zaken die na "x" aantal jaar voor herstelling vatbaar zullen zijn. Zodat elke eigenaar evenveel zou bijdragen tot hetgeen zijn/haar effectief verbruik is, zullen deze kosten worden geraamd en afgeschreven op de voorspelde levensduur en dit jaarlijks aangepast aan bouw index.

De syndicus stelde een plan samen die de achterstallen tot op heden mee begroot in opvraging dit jaar.

Na deze vergadering dient een saldo van 45.635,65 EUR aanwezig te zijn op de rekening van het reservefonds. Dit kan worden opgevraagd rekening houdend met de verdeelsleutels zoals in punt 11 bepaald. De achterstallen zullen opgevraagd worden over drie jaar. De syndicus stuurt een overzicht mee met de notulen die en financieel plan van de komende vijf jaar weergeeft.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt goedgekeurd.

Le solde du fonds de réserve s'élève actuellement à 20.000,67 EUR.

La législation renouvelée sur la copropriété, entrée en vigueur le 01/01/2019, prévoit l'obligation de verser au fonds de réserve au moins 5% des ressources d'exploitation comme stipulé au point 12.

Cela représente 1.200,00 EUR par an.

L'assemblée peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas appeler ce montant.

Il y a certaines choses qui feront l'objet de réparations après un nombre " x " d'années. Pour que chaque propriétaire contribue autant à sa consommation réelle, ces coûts seront estimés et amortis sur la durée de vie prévue et ceci ajusté annuellement à l'indice de construction.

Le syndic a établi un plan qui incluait les arriérés estimés à ce jour dans l'enquête de cette année.

Après cette réunion, un solde de 45.635,65 EUR doit être présent sur le compte du fonds de réserve. Ceci peut être demandé en tenant compte des clés de répartition comme stipulé au point 11. Les arriérés seront appelés sur trois ans. Le syndic envoie un aperçu avec le procès-verbal et le plan financier pour les cinq prochaines années.

Votes contre : Aucun

Abstinance : Non

Cette proposition est approuvée.

Veertiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 16 januari 2021 om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

La prochaine assemblée statutaire aura lieu le 16 janvier 2021 à 10h00.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Ce point est accepté .

Vijftiende besluit

Allerlei

- De syndicus voorziet op de BAV in april om de ventilatiemotoren te vernieuwen;
- De syndicus doet het nodige om een voorstel uit te werken om een algemene installatie te voorzien voor het installeren van laadpalen. Dit dient een voorbereidende installatie te zijn;
- De muur waar vroeger de klimop op was dient gecontroleerd te worden naar stabiliteit;
- De BAV zal doorgaan op zaterdag 4 april 2020 om tien uur.

- Le syndic prévoit de renouveler les moteurs de ventilation au BAV en avril ;

- Le syndic prendra les mesures nécessaires pour établir une proposition visant à fournir une installation générale pour l'installation des poteaux de chargement. Il devrait s'agir d'une installation préparatoire ;

- La stabilité du mur où se trouvait le lierre doit être vérifiée ;

- Le BAV aura lieu le samedi 4 avril 2020 à dix heures.

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 11h45 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.

Conclusions finales

L'agenda étant épuisé , la réunion est clôturée à 11h45.

Suite à cela , les copropriétaires présents , éventuellement représentés comme mentionné sur la liste de présences jointe à ce procès-verbal signent le procès-verbal.

Bijlage tekst met betrekking tot punten 10 en 11.

I. Verdeling van de algemene gemeenschappelijke kosten.

Worden aanzien als algemene gemeenschappelijke lasten :

- a) de kosten van administratie;
- b) de betaling van de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke gedeelten en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.
- c) het onderhoud van de wegen en alle inrichtingen, de toegangen tot de omgeving en de ondergrond.
- d) de schadeloosstellingen verschuldigd door de mede-eigendom.
- e) de kosten van heropbouw van het afgebroken gebouw.
- f) de bankkosten.
- g) de controle van de brandblusapparaten.
- h) alle kosten met betrekking tot elektriciteit.
- i) alle kosten eigen aan de ventilatie van het gebouw.
- j) alle erelonen van advocaten, experts, e.d. uitgezonderd deze voor het innen van achterstallen van mede-eigenaars.
- k) alle kosten eigen aan de Algemene vergadering.
- l) alle kosten eigen aan het dak, de gevel en de terrassen van het gebouw.
- m) en alle andere kosten waar geen specifieke verdeelsleutel voor is toegeschreven.

Iedere mede-eigenaar draagt in deze algemene gemeenschappelijke lasten bij in verhouding tot zijn aandelen die hij heeft in de gemeenschappelijke gedeelten.

II. Specifieke verdeelsleutels

II.I Verdeling van alle kosten eigen aan de parkeerbrug.

De kost wordt verdeeld onder twee partijen:

70 % van de kost wordt gedragen door de eigenaars van een appartement + garage/parking en de eigenaars van enkel een garage/parking;

30 % van de kost wordt gedragen door de eigenaars van enkel een appartement of van een appartement met een berging of enkel een berging.

Dit alles wordt verdeeld door het aantal kavels die in de kost dienen bij te dragen.

II.II Verdeling van alle kosten eigen aan de twee persoonsliften in het gebouw.

De kosten eigen aan de lift, zullen gedragen worden door alle eigenaars van een kavel in de residentie en dit naar evenredigheid tot hun aandeel op het totale aantal van de aan deze privatieven verbonden aandelen in de gemene delen. Het gelijkvloerse handelspand zal niet bijdragen in de kosten van de persoonsliften.

II.III Verdeling van de kosten eigen aan de gelijkvloerse parkeerplaatsen achteraan het gebouw en van de ondergrondse garageruimte.

Gelijkvloerse parkeerplaatsen

De kosten eigen aan bovenvermelde regel zullen worden verdeeld onder de eigenaars van een parking achteraan het gebouw en dit volgens het aantal kavels die bijdragen in de kosten. Het betreft hier in het bijzonder P1 tot en met P10. Dit is bijvoorbeeld de schoonmaak van de zone en het reinigen van de afvoer bovengronds.

Ondergrondse garageruimte

De kost wordt verdeeld onder twee partijen:

70 % van de kost wordt gedragen door de eigenaars van een appartement + garage/parking en de eigenaars van enkel een garage/parking in deze ondergrondse ruimte;

30 % van de kost wordt gedragen door de eigenaars van enkel een appartement of van een appartement met een berging of enkel een berging.

Dit alles wordt verdeeld door het aantal kavels die in de kost dienen bij te dragen.

II.IV Verdeling van het ereloon van de syndicus.

Deze kost wordt aangerekend als een kost per kavel. Deze kost wordt dan ook gelijk verdeeld over het aantal kavels per bestemming, zijnde appartementen, handelsruimte, opslagplaats, bergruimtes, garages en parkings.

II.V Kosten eigen aan het onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerbuizen.

Deze kosten zullen verdeeld worden onder alle appartementen en de handelsruimtes in het gebouw en dit naar evenredigheid tot hun totale aantal van de aan deze privatieven verbonden aandelen in de gemene delen.

III. Invorderingsprocedure inzake de achterstallige bijdrages door een mede-eigenaar

Wanneer een bepaald bedrag¹ aangevraagd wordt door de syndicus aan een mede-eigenaar van het gebouw² wordt gevraagd het totaal binnen de 15 dagen na de datum op het overschrijvingsformulier te betalen op de rekening zoals aangeduid, dus de rekening van de VME³.

Wanneer de betrokken eigenaar het bedrag niet binnen deze periode betaalde krijgt hij/zij een eerste aanmaning op dezelfde wijze als de eerste betalingsaanvraag en krijgt dan ook terug 15 dagen de tijd om het bedrag te vereffenen.

Indien na deze twee betalingsuitnodigingen er nog steeds geen betaling volgde zal de eigenaar in gebreke gesteld worden per aangetekend schrijven en verzocht worden om binnen de 15 dagen het bedrag te vereffenen. Bij deze ingebrekestelling komt ook een rappelkost van 25,00 EUR kijken. Dit bedrag is ten voordele van de VME en zal integraal in het reservefonds gestort worden.

Bij ontstentenis van betaling 15 dagen na het aangetekend schrijven zal de syndicus opdracht geven aan de huisadvocaat om over te gaan tot de gerechtelijke invordering van het verschuldigde bedrag.

Bij wanbetaling wordt vanaf 45 dagen na de eerste betalingsuitnodiging een intrestvoet gehanteerd van 10 % per jaar, op de netto te vorderen som en daar bovenop een schadevergoeding ten belope van 10 % bovenop het niet betaalde bedrag met een minimum van 110,00 EUR en een maximum van 2.000,00 EUR.

1. bedrag vastgelegd in de notulen van de Algemene vergadering, kan zowel over werkkapitaal, provisies, afrekeningen en reservekapitaal gaan;
2. niet enkele huidige eigenaars, maar ook de vorige eigenaars kunnen worden gevraagd om bijvoorbeeld de afrekening nog te betalen;
3. kan zowel de gewone zichtrekening, als een andere rekening, bv. spaarrekening zijn. Alle rekeningen staan wel steeds op de naam van de VME.

2019

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE YZZIS
*NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE
LA RESIDENCE YZZIS*

Het jaar 2019.

Op 19 december.

Om 10h00.

Te Koksijde, Hotel Apostrof, Lejeunelaan 38

L'année 2019.

Le 19 janvier

À 10h00.

À l'hotel Apostrof, Lejeunelaan 38.

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Yzzis**, met zetel te 8670 Koksijde, Koninklijke Baan 86 en ondernemingsnummer 0871.699.309.

A été tenue :

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Yzzis dont le siège est situé à Koksijde, Koninklijke Baan 86 et avec le numéro d'entreprise 0871.699.012.

Samenstelling van de vergadering:

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd: 7.540 van de 10.000 aandelen en 24 van de 34 eigenaars.

Composition de l'assemblée

Sont présents ou valablement représentés : 7.540 des 10.000 quotités et 24 des 34 propriétaires.

Eigenaar	Praesentia	Aandeel privatief	Aandeel aanwezig	Aandeel volmacht	Volmachthebber	Aandeel aanwezig + totaal
Angsheng - Ye	Afwezig	385	0	0		0
Art - Gorré	Aanwezig	375	375	0		375
Beriot Andrée	Afwezig	35	0	0		0
Beschuyt - Aerts	Volmacht	35	0	35	Coysman Ivan	35
Bourgain - Bellio	Volmacht	385	0	385	Segers Robert	385
Buyse - Henno	Afwezig	5	0	0		0
Callewaert - Constandt	Volmacht	335	0	335	Vermynen Eddy	335
Carimat Group	Afwezig	920	0	0		0
Cockx - Vieilvoye	Aanwezig	35	35	0		35
Cools - Houben	Aanwezig	585	585	0		585
Coysman - Sergeant	Aanwezig	370	370	0		370
De Bruycker - Vanbesien	Aanwezig	430	430	0		430
De Winne Godelieve	Aanwezig	230	230	0		230
Decuyperre - Debaere	Afwezig	265	0	0		0
Eshanghzey - Aidi	Afwezig	330	0	0		0
Frimout - Logghe	Afwezig	225	0	0		0
Goossens - Trion	Aanwezig	410	410	0		410
Gravez - Livemont	Afwezig	35	0	0		0
Koch VZW	Volmacht	230	0	230	De Winne Godelieve	230
Langlet Ghislaine	Volmacht	150	0	150	Segers Robert	150
Lonneu - Larock	Aanwezig	265	265	0		265
Mahiat - Pierard	Volmacht	385	0	385	Segers Robert	385
Moelants - Versmissen	Aanwezig	150	150	0		150
Nicodème - Daras	Volmacht	185	0	185	De Winne Godelieve	185
Panoramic Estates	Afwezig	80	0	0		0
Parmentier - Deprez	Aanwezig	150	150	0		150
Poelman Hildegart	Aanwezig	370	370	0		370
Rappoye - Dedeurwaerder	Aanwezig	350	350	0		350
S.C.I. Meino	Aanwezig	410	410	0		410
Segers - Willockx	Aanwezig	390	390	0		390
Slegers - Mommens	Aanwezig	350	350	0		350
NV Sovaga	Volmacht	590	0	590	Vermynen Eddy	590
Vermynen - Van Looy	Aanwezig	375	375	0		375
Wantiez André	Afwezig	180	0	0		0
Totaal		34	10000			7540
# aanwezig		16		5245		
# volmacht		8		2295		
	Aanwezig	Totaal	Percentage			
Aandelen	7540	10000	75,40%			
Eigenaars	24	34	70,59%			

Bureau

SEGERS Robert wordt aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

SEGERS Robert est nommé président. BAELEN Lorentz est nommé secrétaire et examinateur des votes. Ils forment ensemble le bureau de l'assemblée.

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.
2. Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering.
3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.
4. Verslag van de controle van de rekeningen.
5. Goedkeuring van de afrekening en de balans.
6. Kwijting aan de syndicus.
7. Benoeming van de rekeningcommissaris.
8. Ontslag Heer Vermylen als lid van de raad van mede-eigendom en aanstelling van een nieuw lid van deze raad.
9. Beslissing met betrekking tot voorstel van reglement van inwendige orde zoals bepaald in de vernieuwde wet met betrekking tot de mede-eigendom.
10. Voorleggen stand van zaken met betrekking tot openstaande procedure – VME versus MCS.
11. Beslissing met betrekking tot het aangaan van een gezamenlijke verzekeringspolis inboedel.
12. Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven.
13. Saldo reservefonds en bepaling opvraging.
14. Vastleggen volgende algemene vergadering.
15. Allerlei.

1. *Signature liste des présents, contrôle des procurations.*
2. *Désignation du président de l'assemblée générale.*
3. *Discussion revenus/dépenses de l'année passée.*
4. *Rapport du contrôle des comptes.*
5. *Approbation du décompte et du bilan.*
6. *Décharge au syndic.*
7. *Désignation du commissaire des comptes.*
8. *Démission de M. Vermylen en tant que membre du conseil de copropriété et nomination d'un nouveau membre de ce conseil.*
9. *Décision concernant la proposition de règles d'ordre intérieur énoncées dans la nouvelle loi en matière de copropriété.*
10. *Etat actuel de la procédure ouverte - VME versus MCS.*
11. *Décision concernant police de contenu globale.*
12. *Budget: frais normaux / frais extra ordinaires.*

13. *Salde fonds de réserve et date de demande.*
14. *Détermination prochaine assemblée générale.*
15. *Divers.*

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering

Het bureau stelt vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

Constatation de la validité de l'assemblée générale.

Le bureau constate que au moins la moitié des copropriétaires est présente ou valablement représentée et qu'il y a au moins la moitié des quotités dans les parties communes qui sont représentées, de sorte que l'assemblée peut prendre valablement les décisions concernant les point repris à l'agenda.

BERAADSLAGING

DELIBERATIONS

Eerste besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Tweede besluit

Zie inleiding

Voir introduction

Derde besluit

Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

Elke eigenaar kreeg digitaal reeds zijn of haar individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De voorzitter van deze vergadering overloopt de kosten en geeft uitleg waar nodig.

Chaque propriétaire a reçu son décompte individuel de même que le bilan et un relevé détaillé des comptes . Le syndic a vérifié les factures et a donné des explications lorsque cela était nécessaire

Vierde besluit

Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft DE WINNE Godelieve de rekeningen gecontroleerd en brengt hier gunstig advies over uit.

Préalablement à la réunion DE WINNE Godelieve a contrôlé les comptes et a donné un avis favorable

Vijfde besluit

Goedkeuring van de afrekening en de balans.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

De rekening worden goedgekeurd.

Voix contre: aucune

Abstentions: aucune

Les comptes sont approuvés

Zesde besluit

Kwijting aan de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Kwijting wordt verleend aan de syndicus.

Voix contre: aucune

Abstentions: aucune

Quittance est donnée au syndic

Zevende besluit

Benoeming van de rekeningcommissaris.

DE WINNE Godelieve stelt zich andermaal kandidaat voor deze opdracht.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

DE WINNE Godelieve se porte à nouveau candidat pour effectuer cette tâche

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée

Achtste besluit

Ontslag Heer Vermeylen als lid van de raad van mede-eigendom en aanstelling van een nieuw lid van deze raad.

DE BRUYCKER Patrick stelt zich kandidaat om lid te worden van de raad van mede-eigendom en dit voor de periode tot de nieuwe verkiezing van deze voornoemde raad.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

DE BRUYCKER PATRICK se porte candidat pour venir membre du conseil de copropriété jusqu'au la nouvelle élection du conseil.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée

Negende besluit

Beslissing met betrekking tot voorstel van reglement van inwendige orde zoals bepaald in de vernieuwde wet met betrekking tot de mede-eigendom.

De vernieuwde wetgeving, ingaande op 01/01/2019, moet elke VME de verplichting op om een reglement van interne orde vast te leggen. De wetgever versoepelde op deze manier door enkele zaken die normaal in de basisakte werden opgenomen, en dus bij wijziging voor de notaris dienden te verlijden.

Met de wetswijziging in 2019 moet het reglement van interne orde minimaal volgende punten bevatten:

- De regels over de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering;
- De wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract en de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen voor de gewone algemene vergadering;
- De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;
- De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars van de documenten en gegevens die betrekking hebben op de mede-eigendom;
- Oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid.

Voorafgaand de vergadering kreeg iedereen per mail een voorstel tot reglement doorgestuurd.

Er werd voorafgaand nog volgend meegegeven om aan te passen in de tekst:

1. Bij punt 6 werd reeds toelating gegeven aan enkele eigenaars om een zonnkering te plaatsen. De paragraaf zal gewijzigd worden naar “plaatsing toegestaan mits akkoord van de syndicus en moet voldoen aan welbepaalde modaliteiten.

De syndicus zal de aangepaste tekst per mail meesturen met de notulen. Uiteraard is deze ook steeds beschikbaar ter inzage in het kantoor van de syndicus.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Het vernieuwde reglement wordt goedgekeurd.

La législation renouvelée, à compter du 01/01/2019, exige que chaque VME doit enregistrer un règlement d'ordre interne. Le législateur a été assoupli de cette manière en raison de quelques éléments qui figuraient normalement dans l'acte de base et qui ont donc dû passer devant le notaire

en cas de modification.

Avec la modification de la loi en 2019, le règlement d'ordre intérieur doit contenir au moins les points suivants:

- *les règles relatives à la convocation, à la méthode de travail et à l'autorité de l'assemblée générale;*
- *le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de son renouvellement, les modalités d'une éventuelle résiliation de son contrat et les obligations découlant de la fin de son mandat;*
- *la période annuelle de quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire;*
- *les devoirs et pouvoirs du commissaire aux comptes;*
- *la possibilité d'inspecter les copropriétaires des documents et données relatifs à la copropriété;*
- *Création de sous-associations dotées de la personnalité juridique.*

Avant la réunion, un proposition de règlement a été envoyé à tous par mail. Ce qui suit a été ajouté au préalable pour être ajusté dans le texte:

1. Au point 6, certains propriétaires ont déjà obtenu l'autorisation d'installer un store. Le paragraphe deviendra "placement autorisé avec l'approbation du syndic et devra respecter des modalités spécifiques.

Le syndic enverra le texte ajusté par courrier avec le procès-verbal. Bien sûr, cela est toujours disponible pour inspection au bureau du syndic.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée

Tiende besluit

Voorleggen stand van zaken met betrekking tot openstaande procedure – VME versus MCS.

Wat de procedure betreft Yzzis/MCS werd de zaak op 16.11.2018 op enkele minuten verwezen naar de zitting van 29.03.2019. Blijkbaar heeft de voorzitter van het Hof van Beroep de nacht voordien een nare droom gehad en zich afvroeg wat met de lokalen waar Eandis zijn stroomcabine heeft geplaatst moet gebeuren. Alle partijen vroegen toen aan de voorzitter om toch een beslissing te nemen betreffende alle andere punten. Dat wou ze niet. Het is alles of niets.

En ce qui concerne la procédure Yzzis / MCS, l'affaire a été renvoyée à la réunion du 29.03.2019. Apparemment, le président de la cour d'appel avait fait de mauvais rêves la nuit précédente et s'était demandé quoi faire des salles où Eandis avait installé sa cabine électrique. Tous les partis ont ensuite demandé au président de toujours se prononcer sur tous les autres points. Elle ne voulait pas ça. C'est tout ou rien.

Elfde besluit

Beslissing met betrekking tot het aangaan van een gezamenlijke verzekeringspolis inboedel.

Voorstel voor gezamenlijke polis inboedel voor een kapitaal van 40.000,00 EUR voor 50,00 EUR per jaar per kavel. Voorstel is te aanzien als een nieuw contract die de VME aangaat. Gezien het totale jaarlijkse bedrag onder het bedrag van mededingen ligt, zoals bepaald in het reglement van interne orde onder punt 21.8, kan de vergadering hier met een volstreekte meerderheid over beslissen.

Voor de appartementen in de Yzzis zou dit komen op een totaal van 1.350,00 EUR op jaarbasis.

Dan kan elke eigenaar ook zijn individuele inboedelverzekering opzeggen.

Voordelen van gezamenlijke polis zijn:

1. Zelfde firma als brandverzekering, dus vlotte regeling;
2. Ondersteuning van plaatselijke makelaar;
3. Lage prijs door gezamenlijk voorstel.

Diefstal is daarentegen niet inbegrepen in de polis. Dit is collectief niet mogelijk omdat diefstal polis naamgebonden is, door het strafrechtelijk karakter van diefstal. Aldus wegens de vele huurders en eventuele nieuwe eigenaars is het onmogelijk voor de verzekering om tijdig op de hoogte te zijn van wie er in welk appartement is op welk ogenblik.

Let wel: er is geen afstand van verhaal voor de huurder van de kavels.

Ingang vanaf 01/04/2019.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit voorstel wordt aangenomen.

Proposition d'une police « contenu » au premier risque pour un capital de 40.000 Euros pour un montant de 50 euros par an et par parcelle. La proposition est considérée comme un nouveau contrat conclu par la VME. Étant donné que le montant total annuel est inférieur au montant de la concurrence, comme le stipule le règlement d'ordre intérieur du point 21.8, l'assemblée peut en décider à la majorité absolue.

*Pour l'ensemble des appartements de Casa Blanca cela reviendrait à 1050 euros sur base annuelle
Dans ce cas , chaque propriétaire peut mettre fin à son assurance contenu individuelle .*

Les avantages d'une police commune sont :

- 1.Même firme comme assureur , donc un règlement rapide*
- 2.Soutien du courtier local*
- 3.Prix bas du fait d'une proposition commune*

Le vol, en revanche, n'est pas inclus dans la politique. Cela n'est pas possible collectivement, car la politique de vol est liée à un nom, en raison de la nature criminelle du vol. Ainsi, en raison du grand nombre de locataires et de nouveaux propriétaires possibles, il est impossible que l'assurance soit informée à temps de qui se trouve dans quel appartement et à quelle heure. Note: il n'y a pas de renonciation de recours pour le locataire des lots.

Mise en vigueur le 01/04/2019

*Voix contre : aucune
Abstention : aucune*

Cette proposition est acceptée

Twaalfde besluit

Begroting: gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven.

Het budget wordt geraamd op 24.000,00 EUR. Er zullen drie opvragingen plaatsvinden. Een eerste provisie van 15.000,00 EUR zal direct worden opgevraagd samen met de afrekening. De tweede provisie van 6.000,00 EUR zal worden opgevraagd volgens noodzaak alsook de derde provisie volgens noodzaak zal 3.000,00 EUR begroten.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

Le budget pour l'année comptable actuel est estimée sur 24.000,00 EUR. Une première provision de 15.000,00 EUR sera demandée directement après la réunion ensemble avec la décompte. Deux autres provisions de 6.000,00 EUR et 3.000,00 EUR seront demandées selon nécessité.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Cette proposition est acceptée

Dertiende besluit

Saldo reservefonds en bepaling opvraging.

Het saldo van het reservefonds bedraagt op heden 20.000,00 EUR.

De vernieuwde wetgeving rond de mede-eigendom die in gang getreden is op 01/01/2019 voorziet een verplichting tot storting in het reservefonds van minstens 5 % van de werkmiddelen zoals in punt 12 werd bepaald.

Dit komt neer op 1.200,00 EUR per jaar.

De vergadering kan met 4/5 meerderheid beslissen om dit bedrag niet op te vragen.

De raad van mede-eigendom stelt voor om het saldo van het reservefonds op 20.000,00 EUR te behouden en aldus geen nieuwe provisie op te vragen.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Er zal aldus geen extra provisie opgevraagd worden.

Le solde du fonds de réserve s'élevé actuellement à 20.000,00 EUR.

La nouvelle législation sur la copropriété, entrée en vigueur le 01/01/2019, prévoit l'obligation de contribuer au fonds de réserve d'au moins 5% du budget, comme stipulé au point 8.

Cela revient à 1.200,00 EUR.

La réunion peut décider à la majorité 4/5 des de ne pas demander ce montant.

Le conseil de copropriété propose pour ne plus augmenter le solde du fonds de réserve et de le laisser sur 20.000,00 EUR.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

On ne demandera donc pas de provision supplémentaire.

Veertiende besluit

Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 18 januari 2020 om 10h00.

Stemmen tegen: Geen

Onthoudingen: Geen

Dit punt wordt aangenomen.

La prochaine assemblée statutaire aura lieu le 18 janvier 2020 à 14h30.

Voix contre : aucune

Abstentions : aucune

Ce point est accepté .

Vijftiende besluit

Allerlei

- De syndicus zal de basisakte nogmaals overlopen met zicht op de bepalingen rond de kostenverdeling van de kosten met betrekking tot de parkeerbrug en dit communiceren naar de eigenaars. De raad van mede-eigendom zal een voorstel uitwerken teneinde een correcte verdeling van de kosten te verkrijgen met betrekking tot de kosten van de parkeerbrug en de kosten van de garage;
- Er mag een glazen omhulsel geplaatst worden rond de noodstop beneden in de garage voor de parkeerbrug. Ook moet er een nieuw glas komen in de inkom bij de elektrische installatie voor het rookluik;
- De ventilatie dient opnieuw te worden nagekeken door de installateur op goede werking. Ook moet er gecontroleerd worden waarom de sigarettengeur naar de andere appartementen gaan.

- *Le syndic reviendra sur l'acte de base en considérant les dispositions relatives à la répartition des coûts des coûts liés à la passerelle de stationnement et le communiquera aux propriétaires. Le conseil de copropriété élaborera une proposition afin d'obtenir une répartition correcte des coûts en ce qui concerne les coûts de la passerelle de stationnement et les coûts du garage;*
- *Un couvercle en verre peut être placé autour de l'arrêt d'urgence en dessous du garage de la passerelle de stationnement. Il doit également y avoir une nouvelle vitre dans l'entrée de l'installation électrique pour la porte à fumée en haut;*
- *La ventilation doit être vérifiée à nouveau par l'installateur pour son bon fonctionnement. Il faut également vérifier pourquoi l'odeur de la cigarette se répand dans les autres appartements.*

Slotbepalingen

De agenda uitgeput zijnde, wordt de vergadering gesloten om 11h55 uur.

Waarna de aanwezige mede-eigenaars, eventueel vertegenwoordigd als gemeld in de aan onderhavige notulen gehechte aanwezigheidslijst, de notulen ondertekenen.

Conclusions finales

L'agenda étant épuisé , la réunion est clôturée à 11h55.

Suite à cela , les copropriétaires présents , éventuellement représentés comme mentionné sur la liste de présences jointe à ce procès-verbal signent le procès-verbal.