

DE MOUTERIJ - Binnenkoer

Meiboom 22
1500 Halle
KBO: 0.538.823.617
Bank: BE48 7340 2592 0227 BIC: KREDBEBB

Syndicus

WSB Syndicus

Ninoofsesteenweg 232B
1700 Dilbeek
Tel: 02 265 33 46
BIV: 503.893

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 06-12-2022 om 16:30

Pag.: 1/8

Begin : 16u30

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
------------------	-----------------	-------------	------------	------------	-------------	-------------	-----------------------	-----------------

Datum: 06-12-2022 om 16:30

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
------------------	-----------------	-------------	------------	------------	-------------	-------------	-----------------------	-----------------

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	25	Van totaal	54		
Aandelen aanwezig	685665	Van totaal	1000005	Aandelen %	68.57%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr *Agendapunt*

0 Registratie aanwezigen

De algemene vergadering kan rechtsgeldig van start gaan //

Datum: 06-12-2022 om 16:30

1	Benoeming voorzitter AV			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat	82,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:						
Dhr Mevr wordt benoemd als voorzitter van deze algemene vergadering						

2	Benoeming secretaris AV			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat	82,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:						
De syndicus wordt benoemd als secretaris deze algemene vergadering						

3	Bespreking inkomsten en uitgaven 01/01/2020-31/12/2020 + verslag rekeningcommissaris					
De inkomsten en uitgaven worden besproken. De rekeningcommissaris leverde een schriftelijk verslag met betrekking tot zijn controle . Dit verslag is raadpleegbaar via de website. Meester Nolmans vraagt of de rechtsplegingsvergoedingen werden opgenomen in de afrekeningen zo ja, wanneer de uitbetaling hiervan aan zijn client zal volgen. Syndicus zal dit nagaan en hierop later terugkomen .						

4	Goedkeuring afrekeningen en verdeelsleutels 01/01/2020-31/12/2020 + goedkeuring balans 01/01/2020-31/12/2020			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat	82,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:						
De algemene afrekening, de individuele afrekeningen alsook de gebruikte verdeelsleutels van afgelopen boekjaar worden goedgekeurd De balans van afgelopen boekjaar wordt eveneens goedgekeurd .						

5	Goedkeuring afrekeningen en verdeelsleutels 01/01/2021-31/12/2021 + goedkeuring balans 01/01/2021-31/12/2021			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat	82,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:						
De algemene afrekening, de individuele afrekeningen alsook de gebruikte verdeelsleutels van afgelopen boekjaar worden goedgekeurd De balans van afgelopen boekjaar wordt eveneens goedgekeurd . Meester Nolmans vraagt of de rechtsplegingsvergoedingen werden opgenomen in de afrekeningen zo ja, wanneer de uitbetaling hiervan aan zijn client zal volgen. Syndicus zal dit nagaan en hierop later terugkomen .						

6	Goedkeuring begroting 01/01/2022 -31/12/2022			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat	82,2 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:						
De begroting wordt goedgekeurd voor een bedrag van €9000 / jaar . De eigenaars beslissen unaniem geen reserve aan te leggen . //						

Datum: 06-12-2022 om 16:30

Deze begroting is met terugwerkende kracht betaalbaar vanaf begin boekjaar .
 De eigenaars worden eraan herinnerd dat zij automatisch, maandelijks en telkens voor de 5e van iedere maand de betaling van hun maandelijks provisie dienen te voldoen op de zichtrekening van de residentie .Zij zullen hiertoe niet maandelijks een uitnodiging tot betaling ontvangen.
 Indien er een eigenaar niet of laattijdig betaald , dan zal deze hiertoe aangemaand worden. Met deze aanmaning gaat een administratiekost gepaard :
 - 1e aanmaning = 10,00 euro
 - 2e en volgende aanmaningen = 25,00 euro (+ eventuele kost aangetekende zending BPost)

7 Kwijting

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus, de Raad Van Mede-eigendom alsook aan de rekeningcommissaris .

7.1 Kwijting Raad Van Mede-eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	563.365	122.300	0
<i>Telling</i> 563365 van 685665	<i>Resultaat</i> 82,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
Niet akkoord:			

Er wordt kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom

7.2 Kwijting rekeningcommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	563.365	122.300	0
<i>Telling</i> 563365 van 685665	<i>Resultaat</i> 82,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
Niet akkoord:			

Er wordt kwijting verleend aan de rekeningcommissaris

7.3 Kwijting syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	563.365	122.300	0
<i>Telling</i> 563365 van 685665	<i>Resultaat</i> 82,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
Niet akkoord:			

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus .
 Meester Nolmans meldt dat dat de syndicus aanwezig blijft tijdens deze stemming .
 Andere eigenaars hebben geen bezwaar met haar aanwezigheid bij dit punt .

8 Benoeming rekeningcommissaris volgend boekjaar	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	563.365	122.300	0
<i>Telling</i> 563365 van 685665	<i>Resultaat</i> 82,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
Niet akkoord:			

worden benoemd als rekeningcommissaris voor huidig boekjaar (2022) .

9 Oprichting Raad Van Mede-eigendom en benoeming van zijn leden	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
	563.365	122.300	0
<i>Telling</i> 563365 van 685665	<i>Resultaat</i> 82,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
Niet akkoord:			

Er wordt beslist een Raad Van Mede-eigendom op te richten en de volgende personen zullen hierin zetelen :

Datum: 06-12-2022 om 16:30

10	Evaluatie leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat 82,2 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

Licentie webpublicatie : Computer Cloud Compagnie

Syndicus : WSB Syndic

Elektriciteit : Engie Electrabel

Onderhoud tuin en koer : Fraxinus

Dhr I meldt dat hij professor geweest is en zich niet wenst te laten intimideren door Meester Nolmans .

Ook vraagt hij zich af wie de bomen en de parking nu zal onderhouden daar er op heden geen genot is door andere personen dan NJA .

De eigenaars zijn tevreden over alle lopende contracten.

11	Verlening mandaat WSB Syndic	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		563.365	122.300	0
Telling	563365 van 685665	Resultaat 82,2 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

Het mandaat van WSB Syndic wordt verlengd voor een periode van 3 jaar .

De voorzitter van deze algemene vergadering mag het contract tekenen .

12	Schilderen lijnen parking binnenkoer	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	685.665	0
Telling	0 van 685665	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Verworpen

Niet akkoord:

Offerte Sacré Jan de Klusjesman = 548,95 euro excl BTW (+/- 22 staanplaatsen)

Offerte Wim de Moortel = 585,00 euro excl BTW

Gezien de huidige discussie omtrent het gebruiksrecht van de binnenkoer zal hier niet op ingegaan worden .

Aan dhr wordt met aandrang gevraagd om deze problemen op te lossen aangezien hij zichzelf als de enige gebruiker opwerpt van deze binnenkoer . De staanplaatsen gelegen onder deze binnenkoer lijden immers zware infiltratie .Dit onder voorbehoud van alle rechte .

13	Waterdicht maken bloembakken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	685.665	0
Telling	0 van 685665	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Verworpen

Datum: 06-12-2022 om 16:30

Offerte Wim de Moortel + dakwerker Straetmans Danny = 7.116,77 euro excl BTW
 Offerte Wim de Moortel + dakwerker Van Eeckhoudt = 4.887,62 euro excl BTW
 Gezien de huidige discussie omtrent het gebruiksrecht van de binnenkoer zal hier niet op ingegaan worden .
 Aan () wordt met aandrang gevraagd om deze problemen op te lossen aangezien hij zichzelf als de enige gebruiker opwerpt van deze binnenkoer . De staanplaatsen gelegen onder deze binnenkoer lijden immers zware infiltratie .Dit onder voorbehoud van alle rechte .

vraagt om opnieuw bij Meester Bivacco het eigendomsrecht aan zijn kavels na te gaan om na te gaan of hij deze moet laten herstellen of de eigenaar van de binnenkoer .

14	Werken sterfputten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	685.665	0
Telling	0 van 685665	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Verworpen
Niet akkoord:				

Offerte RS Smets :
 Uitbreken van klinkers en sterfputten op parking gelijkvloers (6 stuks 1mx1m)tot op beton +/- 90 cm
 Plaatsen van tapbuizen op 6 afvoerbuizen en deze aanwerken met roofing
 Plaatsen nieuwe sterfputten en aansluiten van de klinkers
 Werkuren en verplaatsing inbegrepen
 = 4.063,00 euro excl BTW
 Gezien de huidige discussie omtrent het gebruiksrecht van de binnenkoer zal hier niet op ingegaan worden .
 Aan () wordt met aandrang gevraagd om deze problemen op te lossen aangezien hij zichzelf als de enige gebruiker opwerpt van deze binnenkoer . De staanplaatsen gelegen onder deze binnenkoer lijden immers zware infiltratie .
 Dit onder voorbehoud van alle rechte .

15	Lopende procedure

15.1 Bespreking vonnis van het Vredegerecht kanton Halle van 10/05/2022 door ARDENT ADVOCATEN

Intussen mochten wij het tussengekomen vonnis van 10/05/2022 van het Vredegerecht te Halle ontvangen en werd deze toegezonden aan de eigenaars op 24/06/2022 .
 Tot onze grote verbazing werd door het Vredegerecht (absurdelijk) geoordeeld als zou de tegenpartij over de gehele binnenuimte, zowel het lot 11, als het lot 12, een exclusief gebruiksrecht kennen.
 Wij (syndicus en advocaat) kunnen ons absoluut niet vinden in dit vonnis.
 Te meer gelet op de zeer kort motivering, welke eenvoudigweg tegen de stukken en lezing in is. Ook de redenering die wordt aangehouden wringt eenvoudigweg.
 De advocaat adviseert de VME dan ook om hier alsnog hoger beroep tegen aan te tekenen.
 Zo wordt in dit vonnis, op p. 5, verkeerdelijk de stellingname van de tegenpartij gevolgd als zou “in het geheel”, in de zin van “het lot 12 een perceel grond bestemd als parking voor het geheel”, impliceren dat het algehele lot 12 als parking voor lot 6 moet worden aanschouwd, in tegen stelling tot enkel het lot 11, hetwelk gedeeltelijk als parking en gedeeltelijk als terras kan worden aanschouwd.
 Het advocatenkantoor is dan ook van oordeel, en hier is de Vrederechter zonder meer aan voorbij gegaan, dat “voor het geheel” gelezen dient te worden, overeenkomstig p. 6 van de basisakte, hetzij de onverdeelde eigenaars van “de gehele binnenuimte”.

Datum: 06-12-2022 om 16:30

De Vrederechter gaat enkel voort op de stelling dat gesteld wordt in het reglement dat het 'geheel' reeds in de basisakte werd toegewezen aan lot 6. Echter is dit niet het geval en werd enkel lot 11 (uitdrukkelijk en letterlijk) toegewezen aan lot 6. Hier een andere interpretatie aan geven, is, o.i. volledig in strijd met de bepalingen uit de basisakte en het gebruik zoals dit al jaren bestaat.

Vervolgens oordeelt de Vrederechter dan, zonder dat hiervoor enige bepaling voorhanden is, dat ook het gebruiksrecht over lot 12, de parking, dient toe te komen aan de tegenpartij (!). Het weze duidelijk dat op p. 12 van de basisakte enkel en alleen een erfdiensbaarheid wordt toegekend inzake het gekasseide deel van de binnenruimte, doch geenszins over de (al)gehele binnenruimte (!). De Vrederechter oordeelt hierover, zonder enige motivatie:

"Het feit dat de eiseres citeert uit de basisakte waar het terras wordt vernoemd als het gekasseide gedeelte is evenmin te aanzien als een erkenning."

Ook tal van andere argumenten langs onze zijde worden gewoonweg genegeerd waaronder de eigen aankoopakte van de tegenpartij, het jarenlange gebruik langs onze zijde en het gegeven dat de kosten voor deze parking jarenlang reeds door de VME werden betaald.

Verder heeft de Vrederechter echter wel, terecht, geoordeeld dat de vordering tot schadevergoeding van de tegenpartij lastens de VME dient te worden afgewezen als ongegrond.

Een dergelijke vordering zou immers enkel kunnen worden ingesteld tegen de mede-eigenaars zelf, welke zijn, vermeend, gebruiks- en genotsrecht zouden hebben geschonden.

Tot slot neemt al voormelde niet weg dat door de tegenpartij wel degelijk, in strijd met de dwingende bepalingen inzake mede-eigendom, werken werden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van de VME. Voor deze inbreuken werden door de VME tegenvorderingen ingesteld, waarbij door de VME werd verzocht de tegenpartij te veroordelen in betaling van een bedrag van € 125,00 per dag waarop hij deze binnenruimte, in strijd met deze bepalingen, heeft afgesloten.

Ook hier lijkt de Vrederechter deze dwingende bepalingen naast zich neer te leggen en stelt zij eenvoudigweg:

"Gelet evenwel op de eerde beoordeling aangaande het exclusief gebruiksrecht van de binnenkoer dat toekomt aan de eiseres dient de tegenvordering integraal als ongegrond te worden afgewezen."

Dhr meldt dat door de obstructie van NJA Het Vlas niet meer geraakt aan zijn eigen parking .

Deze parking is niet meegenomen in het arrest

Meester Nolmans meldt dat dit geen agendapunt is en hij dus niet wil antwoorden op de vraag van dhr

Dat de tegenpartij een exclusief gebruiksrecht zou toekomen, quod non (!), impliceert natuurlijk niet dat hij zonder meer, zonder enige goedkeuring van de algemene vergadering, werken mag uitvoeren aan deze binnenkoer, hetwelk nog steeds een gemeenschappelijk deel betreft.

Ook dit punt menen wij in graad van hoger beroep te moeten aankaarten.

15.2	Aantekenen hoger beroep tegen het vonnis van het Vredegerecht kanton Halle van 10/05/2022	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		536.352	149.313	0

Telling 536352 van 685665 **Resultaat** 78,2 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord:

Het akkoord van de eigenaars wordt gevraagd om via rden Adocaten een hoger beroep aan te tekenen tegen het vonnis van 10/05/2022..

Meester Bivacco S. zal de VME mogen vertegenwoordigen .

Datum: 06-12-2022 om 16:30

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening