

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE AZIMUTH
Ondernemingsnummer 0818.832.725
Woensdag 22 november 2023 om 18.00 uur
In het complex ZEBRASTRAAT (vergaderzaal Panamarenko)
Zebrstraat 32 – 9000 GENT

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 18 op 33 hetzij 54,55%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 7.735/ 9.000 hetzij 85,89%

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: [REDACTED]

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura**.

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris, [REDACTED], bracht schriftelijk verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting door het kantoor van de syndicus bij de door hem/haar geformuleerde opmerkingen;

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)

De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om desgewenst, ter vergadering, toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden.

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het *reservekapitaal Azimuth 1* bedraagt op 30/09/2022: € 0

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: geen

Het saldo van het *reservekapitaal Azimuth 1* bedraagt op 30/09/2023: € 0

Het saldo van het *reservekapitaal Azimuth 2* bedraagt op 30/09/2022: € 8.395,74

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: geen

Het saldo van het *reservekapitaal Azimuth 2* bedraagt op 30/09/2023: € 8.395,74

[Handwritten signatures and initials in blue and red ink along the right margin]

Het saldo van het *reservekapitaal Azimuth 3* bedraagt op 30/09/2022: € 6.491,26
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: geen
Het saldo van het *reservekapitaal Azimuth 3* bedraagt op 30/09/2023: € 6.491,26

7. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 1/06/2022 tot 31/05/2023 bedragen € 62.279,58 (inclusief € 512,33 privatieve kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 55.568,69.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd.

De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

8. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar. De twee zaken die niet op de juiste plaats op de afrekening stonden (ventilatie en schoonmaak) zullen in de volgende afrekening worden rechtgezet.

10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

11. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar, met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Het maandelijks ereloon bedraagt € 919,52.

[Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including 'SV', 'K', and a star-like symbol.]

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking

2023
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
2022
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels
2021
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

13. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen. [REDACTED]

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De bestaande raad [REDACTED] stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van **1** jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Alle kandidaten worden vervolgens met **unanimiteit** van stemmen verkozen.

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including a prominent red 'p' and 'SV'.

15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegepaste begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 56.800 (1 x € 13.000 + 3 x € 14.600); de totale onkosten beliepen € 62.279,58; het permanent werkkapitaal bedraagt € 10.468,20.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft € 65.160.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

16. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de bestaande voorschotten aan te houden, de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) blijft behouden.

17. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist **unaniem** om voor het lopend werkjaar geen opvragingen te doen.

18. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren, waarvan akte.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

19. Dossier Laadpalen: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de ingediende aanvraag door een mede-eigenaar, stand van zaken wetgevend kader (geen stemming)

De syndicus verwijst naar punt 22 van de jaarvergadering van 22/11/2022 waarin een voorstel tot reglement werd ingelast in het RIO. Dit reglement beschreef de procedure waaraan een mede-eigenaar zich dient te houden bij de aanvraag voor een laadinstallatie. De syndicus mocht op 26/09/2023 dergelijke aanvraag ontvangen en maakte deze – opnieuw conform dit reglement – op 09/10/2023 over aan alle eigenaar met de vraag of er bemerkingen waren. Binnen de twee maanden dient de aanvrager het antwoord van de VME te ontvangen.

Hierop kwamen een aantal antwoorden die door de syndicus worden toegelicht. Gezien het wetgevend kader op dit ogenblik nog steeds ontbreekt en er op grond van de het rechtmatig belang in principe niet kan worden geweigerd, stelt de syndicus voor om een studie te laten uitvoeren door het bureau TREMA. Op basis van deze studie kan dan worden bekeken welke verdere stappen er nodig zijn. De offerte voor deze studie wordt voorgelegd (€ 1.718,20).

Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om de voorgestelde studie niet te laten uitvoeren.

Tussentijds zal aan de aanvrager een aangetekend schrijven worden gericht waarbij de bezwaren van de VME zullen worden opgelijst zonder daarbij een rechtmatig belang in te kunnen roepen. Het gaat hier meer bepaald over bezwaren met het oog op de toekomst (bij gebrek aan wetgeving) met vooral aandacht voor het aspect veiligheid, uitrusting van het garagecomplex, mogelijke financiële implicaties na het verschijnen van de wetgeving die door de bewuste eigenaar(s) ten laste zouden moeten worden genomen. Dit aangetekend schrijven zal aan alle mede-eigenaars worden overgemaakt.

20. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingswijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract liften: Onderhoudscontract met KONE: geen opmerkingen
2. Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: het laatste keuringsverslag van 19/10/2023 wordt voorgelegd, dit werd reeds overgemaakt aan KONE voor de nodige actie.
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met ALCYON: de afgelopen tijd werden toch een aantal opmerkingen geformuleerd over de poetsfirma, de vaste poetsdame zou inmiddels terug aan het werk zijn. Opmerkingen mogen tijdens het werkjaar steeds worden gericht aan de syndicus. Er zal worden gevraagd dat er geen vervanging wordt gestuurd als de vaste poetsdame niet aanwezig is.
4. Brandveiligheid: Overeenkomst met STATAMAT: de jaarlijkse controle werd uitgevoerd in mei 2023, de syndicus verwijst naar punt 22 en 26 voor verdere bespreking.
5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. De nieuw afgesloten raamovereenkomst wordt toegelicht.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent **unaniem** volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotieren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

21. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): stand van zaken (geen stemming)

De syndicus verwijst naar de punten 23 en 24 van het verslag van de vorige jaarvergadering en legt drie conforme attesten voor. De volgende keuring (gedeelte garages) staat gepland begin 2024.

22. Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt, rookmelders te plaatsen.

Gezien het gebouw over een brandmeldcentrale beschikt, vervalt deze plicht voor de VME AZIMUTH (zie ook punt 26).

23. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving.

Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de navenante informatieplicht pas vanaf 01/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden. Dat is het geval wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken.

De syndicus stelt voor dit asbestattest al dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel.

Na verdere bespreking beslist de algemene vergadering **meerderheid tegen minderheid (82,98% stemt voor, 17,02% stemt tegen, 2 onthoudingen, [redacted] stemmen tegen, [redacted] in niet meer aanwezig)** dat dergelijk attest reeds dit werkjaar mag worden opgemaakt.

24. Aanstellen van een asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

Gevolg gevend aan de mogelijke beslissing van de algemene vergadering in punt 23 vroeg de syndicus offertes op bij TREMA (€ 2.011,02) en LABO ECCA (offerte nog niet ontvangen). Deze worden aan de algemene vergadering voorgelegd en toegelicht.

De algemene vergadering beslist vervolgens **meerderheid tegen minderheid (82,98% stemt voor, 17,02% stemt tegen, 2 onthoudingen, [redacted] stemmen tegen, [redacted] in niet meer aanwezig)** de opmaak van het attest toe te

vertrouwen aan de meest gunstige aanbieder. Zodra dit attest voorhanden zal het worden gepubliceerd op het webportaal.

Gezien de beslissing onder punt 23 dient er over dit punt niet te worden gestemd.

25. Renovatiewerken voorgevel: toelichting door het kantoor van de syndicus, stemming tot het verlenen van een mandaat tot uitvoering van de werken voor een maximumbedrag, financiering (2/3 meerderheid voor beslissing, ½ + 1 meerderheid voor financiering)

Er werden recent een aantal nieuwe problemen gemeld ter hoogte van de ronde ramen in de voorgevel. Teneinde te vermijden dat dit gefaseerd uitgevoerd wordt met grotere kosten tot gevolg, vraagt de syndicus en mandaat om dit in één beweging te laten uitvoeren en de volledige gevel te laten nakijken voor wat betreft voegwerk tussen de gevelpanelen. Dit voor een maximumbedrag van € 2.500 (incl. BTW). De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

Wat de financiering betreft van deze werken, beslist de algemene vergadering **unaniem** om dit te bekostigen uit het werkkapitaal, een bedrag daartoe werd reeds opgenomen in de begroting van dit werkjaar.

26. Dossier werken brandveiligheid: toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking stappenplan, stemming (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ + 1 meerderheid voor financiering)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende problematiek van de afgekeurde haspels en verwijst naar de offerte van STATAMAT.

Om het gebouw volledig in orde te zetten, is een vrij groot bedrag nodig (om en bij de € 22.000). Teneinde dit in stappen uit te voeren (belangrijkste items eerst), zou dit kunnen gespreid worden over drie jaar (telkens € 7.500). Na bespreking verleent de algemene vergadering **unaniem** ~~meerderheid tegen minderheid~~ volmacht aan de syndicus, om met STATAMAT een stappenplan op te stellen en, de eerste meest noodzakelijke items uit te voeren voor een maximum bedrag van € 7.500 (incl. BTW).

Voor de financiering van dit project kan een beroep worden gedaan op het reservekapitaal (zie ook punt 17), de algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

27. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

28. Vraag mede-eigenaar omtrent concrete energiematregelen op huidig moment en ook voor de nabije toekomst: voorleggen van een voorstel tot opmaak van een master renovatieplan voor de VME (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ + 1 meerderheid voor financiering)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, de in onderwerp vermelde vraag van mede-eigenaar Van Hoe, syndicus vraagt de mede-eigenaar om enige toelichting en geeft vervolgens meer uitleg over het renovatieplan voor de VME.

Na bespreking beslist de algemene vergadering vervolgens **unaniem** dat er mag worden overgegaan tot de aanvraag om dit masterplan te laten opmaken. Nadat de prijs bekend is, wordt er teruggekoppeld naar alle eigenaars.

In het kader van energie bezorgt de syndicus aan de aanwezigen een uitnodiging van een werkgroep die dit thema sinds enige tijd onder de loep neemt voor de wijk Ekkerghem.

29. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)

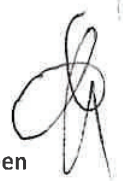
De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

30. Diversen

Er zijn geen diverse punten meer.



De algemene vergadering wordt afgesloten om 20.40 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register de Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

GENT (Sint-Denijs-Westrem), 22 november 2020
Dossierbeheerder Luc Gysels
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie AZIMUTH
Ondernemingsnummer 0818.832.725

Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten

Nieuw in de wetgeving sedert 01 01 2019 is de verplichting tot opname, in het notarieel reglement van mede-eigendom (RME), van alle bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten (art 3.85, §1, 2° NBW).

Deze invorderings- en rappelprocedure is opgenomen in de ondertekende syndicusovereenkomst afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en Syncura, zit vervat in het Reglement van Interne Orde (RIO) en wordt jaarlijks geagendeerd op de statutaire jaarvergadering.

De rappel- en invorderingsprocedure in concretu:

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 16,60.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 55,32.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 110,63, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatighheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;