

### Verslag Rekeningcommissaris 2023.

1. Geen volledige inzage gekregen in de rekeninguittreksels van de rekeningen van de VME.  
Hierdoor kon ik geen volledige controle uitoefenen conform de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek 'Boek 3' Wet van mede-eigendom, in Artikel 3.91. Niet alle facturen werden ontvangen (factuur Farys december 2023 ontbreekt).
2. Vaststelling dat de opmerkingen van de rekeningcommissarissen opgenomen in hun verslagen over de boekjaren 2020 en 2021 niet worden weerhouden.  
Ondertussen heb ik via de verzekering meer informatie ontvangen inzake de factuur IF 25/42 Dakwerken Scholliers.  
Op 17 januari 2020 gaf de verzekering Allianz volgende uitleg:  
*Bij herstel van de ventilatie, werden tegelpannen beschadigd. Dit is geen gevolg van de oorzaak van de schade. Bijgevolg kunnen wij geen tussenkomst bieden in deze factuur.*  
*Verzekerde gaat zich rechtstreeks tot de hersteller dienen te wenden.*  
De toenmalige RVMe en rekeningcommissaris hebben slechts een deel van de informatie bezorgd aan de mede-eigenaars en hebben de rekening doorgeschoven naar de mede-eigenaars in de plaats van dit door te geven aan de (verzekering van de) hersteller.
3. Vervaldag brandverzekering Allianz 31/12/2023 (factuur: €2011,4 betaald 2/01/2023) => momenteel is er dus geen brandverzekering? Zijn we nog verzekerd en bij wie? Welke brandverzekeraar werd op de hoogte gebracht van de problematiek lekkage dag/terras 0401 met infiltraties in de slaapkamers van 0301?  
Waar is door VME gevraagde offerte bij Ethias? Opvolging? Brief aangepaste voorwaarden Allianz dd. 01/01/2023 (zie website Era La Plage), wie heeft deze ontvangen?
4. EPC: Factuur van €484 werd betaald op 20/01/2023, het EPC is nog steeds niet in orde?  
In andere buildings onder beheer van dhr. Rouseré zijn er reeds meerdere gecorrigeerde EPC's (vb. Residentie Bianca, Longchamp,...).
5. Kosten Depoorter:
  - 23/12/2023 : elektrische deuropener gesmeerd. Factuur 13/01/2023  
Er is geen verantwoording voor deze gemaakte kosten. Er werd ook geen ticket aangemaakt.  
Op 5/08/2023 antwoordt de Syndicus het volgende over deze factuur: *Voor de interventie van Depoorter aan de inkomdeur is geen ticket aangemaakt. Ik vind dus niet terug wie wat heeft gemeld, maar uit werkomschrijving meen ik op te maken dat de deur mogelijks niet slotvast was.*
  - 6/01/2024 (19354) : **CARLTON** : Inkom: eerste deur nazicht cilinder  
Er werd een ticket aangemaakt, maar er is nog geen factuur. Verantwoording voor dit ticket? Eind september werd immers een nieuwe cilinder geplaatst.  
Het reeds jaren aanslepende probleem met de sloten blijft voortduren.  
Beroep doen op andere slotenmaker?
  - 28/09/2023: eigen cilinder geplaatst factuur 17/10/2023  
Op 3/10/2023 antwoordt de syndicus het volgende over deze factuur: *Het slot werd geforceerd door de politie in de loop van de nacht van 27/09. Daarom hebben wij opdracht gegeven om deze te herstellen.*

De kosten van zowel de plaatsing van het slot als de kost van het slot zelf, dienen privaatief te worden aangerekend aan diegene die de politie/ambulance heeft opgebeld die het aan de verzekering kan aangeven. De rekening wordt voor de zoveelste keer gemakshalve doorgeschoven naar de mede-eigenaars.

6. Administratieve boete van €25 (factuur Liantis) wegens laattijdig aanvragen van KBO nummer op 24/02/2023. De syndicus had dit na aanstelling op 18/06/2022 moeten aanvragen. Kost kan niet aangerekend worden aan mede-eigenaars. De verantwoordelijkheid voor het laattijdig aanvragen ligt bij de syndicus. Hij zou deze kost dan ook op zich moeten nemen.
7. Dakwerken Lefevre: factuur €495,02 dd.17-04-2023.  
Op AV van 04/02/2023 stelt mede-eigenaar Ronny Massy de vraag om loden slab te herstellen. De syndicus geeft vervolgens een verkeerde opdracht aan de dakwerker. Hij stuurt een oude email door en verwijst naar een probleem dat al lang is opgelost (cfr. mail dhr. Saerens dd. 1 september 2022).  
Op 5 feb 2023 stuur ik een email aan de syndicus en RVMe dat er enkel een loden slab moet vervangen worden en dat er geen dakgoten moeten gereinigd worden, enz. Op 1-03-2023 en 4-03-2023 stuur ik hiervoor een rappel aan de syndicus en leden van RVMe. Hierop komt geen enkele reactie.  
De factuur vermeldt echter: reinigen van goten +verwijderen van tegelpan + vernieuwen van lood met gebruik van hoogtewerker.  
We betalen dus weer eens voor werken die niet werden gevraagd.



De loden slab die werd vervangen was aan de ramen van het appartement?

8. Vanaf 10/02/2023 betalen we eindelijk minder voor de waterrekening. Farys heeft de facturatie ook herzien, maar is slechts 24 maanden teruggegaan. We hebben 215,56 euro teruggekregen. Hiervoor heb ik zelf contact moeten opnemen met Farys op 8 maart 2023, anders hadden we niets terugbetaald gekregen van wat we te veel betaalden in het verleden. Dit probleem heeft veel te lang aangesleept. Het werd de eerste keer gemeld in 2017. Nu blijkt dat het geld bij Farys niet kan teruggevorderd worden en we dus bijna 800 euro te veel hebben betaald. Jarenlang heb ik dit op de agenda gezet. Dit werd steeds afgewimpeld door de RVMe en Agence Sissau. Ik verwijs naar het antwoord van de toenmalige RVMe van 2020:  
*Er werd contact opgenomen met Farys. Gelieve hierbij de nodige toelichtingen te willen terugvinden (afrekening in bijlage) - Het totaal verbruik dat via de hoofdwaterraan gaat (dus van de private tellers) is 237m<sup>3</sup> - Indien er geen waterontharder staat achter de hoofdwaterraan is er ergens een aftakpunt (= kraantje en brandslang) - Standaardprocedure is dat 5% van het totale waterverbruik geldt als verbruik van de hoofdwaterraan en dat is (5,03 + 6,82 = 11,85 m<sup>3</sup>) - Het*

*waterverbruik werd dus inderdaad correct verrekend en bedraagt 11,85m<sup>3</sup>, privaatief verbruik is in totaal 237m<sup>3</sup>*

*Dhr. Rouseré werd op de hoogte gebracht tijdens de AV van juni 2022 en heeft dit ook laten liggen tot februari 2023.*

Volgens de afrekening van Farys is het verbruik ondertussen van 432 naar 167 kubieke meter gedaald. Na de sluiting van het handelsgelijkvloers betalen we dus meer dan de helft minder. Moet het aandeel van het handelsgelijkvloers in de waterafrekening niet herbekeken worden?

07/2020-08/2021 432 kubieke meter

08/2021-07/2022 288 kubieke meter

08/2022-07/2023 167 kubieke meter

9. Factuur Schindler € 333,51. Het onterecht aangerekende bedrag werd teruggestort op 4/05/2023 na schrijven van dhr. Sijnaeve en telefoon van dhr. Dubelloy. Wederom is er tussenkomst van mede-eigenaars nodig terwijl dit onder de contractuele taken van de syndicus valt die weigerde dit op te nemen.

#### 10. Reservefonds

De periodieke bijdrage voor het reservefonds 2022 (1.000 euro) en voor het eerste semester 2023 (1.500 euro) werden pas na opmerkingen van de rekeningcommissaris in augustus 2023 overgeschreven op de rekening van het reservefonds.

De opvraging van het reservefonds moet afzonderlijk gebeuren. De periodieke bijdrage voor het reservefonds mag wettelijk niet gebruikt worden als werkingsmiddel.

Op 21/12/2023 werd 2.500 euro overgeschreven naar het reservefonds. Dit is niet conform de afspraken van de Algemene vergadering. Balans is niet correct.

#### 11. Batig saldo 'Sissau' €2439,39

Zoals vermeld in het verslag van de rekeningcommissaris van 2023 werden deze kosten betwist door de VME. Het was niet correct om dit bedrag op te vragen. Terugbetalen aan de eigenaars is de meest correcte werkwijze.

#### 12. Liftell /Sim-module

De syndicus sluit met medeweten van een aantal leden van de RVMe een contract af met Liftell zonder goedkeuring van de AV. Dit is echter een leveringscontract dat moet goedgekeurd worden op de AV. Het feit dat deze overeenkomst in allerijl werd afgesloten, is te wijten aan intertie van de syndicus en RVMe exclusief mezelf en dhr. Sijnaeve. Sedert 2018 wijs ik op het probleem van het ontbreken van een communicatie in de lift. Vanaf 2021 werd dit ook opgemerkt door het controlemechanisme Vincotte. In het laatste verslag van Vincotte van 16/10/2023 wordt vermeld: het materiaal mag niet verder gebruikt worden. Toch duurt het tot midden 2023 voor iemand in actie schiet.

Er waren 2 identieke offertes bij dezelfde firma. Zonder verklaring heeft de syndicus gekozen voor de 100 euro duurdere offerte.

De offerte van Schindler ten bedrage van 2.612,44 euro die werd voorgesteld door de syndicus heb ik kunnen tegenhouden. Het ging om een offerte voor een aandrijfmodule VVVF4 en niet voor het probleem dat was aangekaart door Vincotte.

### 13. Engie Electrabel

Het voorschot werd verhoogd van €257 naar €417. Dit met een dalende prijs voor de elektriciteit op de markt en een dalend verbruik met een jaarlijkse afrekening van €167.. Waar is de opvolging door de syndicus?

### 14. Probleem duiven

Factuur 207,76 euro van Danny Lefevre 13/11/2023 Verwijderen duivennesten + opkuis, 2 maal 2 uur.

Meermaals heb ik gevraagd aan de syndicus wat het probleem was. De syndicus kon geen enkel concreet probleem voorleggen dat werd gemeld door een eigenaar van de Carlton. De veronderstellingen van de syndicus (*"Het probleem, Johan, is dat er misschien/mogelijks/wellicht duiven en/of meeuwen nest maken op het dak of in holtes rondom kokers en schouwen."*) waren niet van een dringend en noodzakelijk karakter waardoor de syndicus niet de mogelijkheid had hierover te beslissen. Dit moest besproken worden op de AV.

Er werd 4 uur aangerekend om onderstaande op te kuisen. De aangerekende uren zijn wederom niet in overeenstemming met de uitgevoerde werken.



### 15. Probleem parlofonie

Volgend ticket werd aangemaakt:

14/04/2023 (18774) : **CARLTON** : Parlofonie: pannes en onderhoud

- 18774 is het nummer van een ticket waarbij aan elektricien Bart Sarrazijn volgende vraag is gesteld :

Betreft de residentie Carlton, Distellaan 43A Westende

Dag Bart,

De parlofoon van appartement 0303 (huurster Jeaninne Lefever) werkt niet, ze heeft elke dag verpleging nodig. Kan je eens gaan kijken wat er scheelt?

Met vriendelijke groeten,

Ann Vanden Berghe

Voor dit ticket is geen factuur terug te vinden?

Conclusie: er worden tickets aangemaakt zonder factuur en er zijn facturen zonder ticket. Zijn deze aan elkaar te linken?

16. Er worden kosten gemaakt door de RVMe (o.a. huur zaaltje). Tijdens welke Algemene vergadering is er afgesproken dat deze betaald moeten worden door de mede-eigenaars?

	Voorstel begroting syndicus	Effectieve kosten in 2023	Effectieve kosten in 2022
Lift	2500	2021	2309,86 (inclusief 402,98 accuprobleem)
Verlichting parlofonie	250	0	25,49
Reiniging	3700	3618,24	3237,85
Elektriciteit	1500	1668	1167,74
Syndicus	5000	5006,62	4524
Verzekeringen	2500	2124,65+ rechtsbijstand	2135,5 - 309,44 (rechtsbijstand werd al betaald voor 2023)
Vergadering	250	462,4 waarvan 227,45 voor AV	250
Bankkosten	300	289	289
Reservefonds	3000	4000	1000
Farys	?	€106-€46.88+€31 Waar is factuur Farys December2023 ?	209,45
Diversen	1000	€1916	27,22 + 26,02 = 53,24
<b>Tussentotaal</b>	<b>15800</b>	<b>17341,14/ 15425,97</b>	<b>13683,24</b>
Reservefonds	3000	Afspraak AV €3000 €4000 door syndicus (geen inzage rekening reservefonds).	1000
Totaal	20000	20341,14	14.683,24



INSTITUT PROFESSIONNEL  
DES AGENTS IMMOBILIERS  
BEROEPSINSTITUUT VAN  
VASTGOEDMAKELAARS

De heer Johan DUBELLOY  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Opgericht bij Koninklijk  
Besluit van  
6 september 1993  
(B.S. 13 oktober 1993)

Brussel, 22 februari 2023

Cr  e par Arrêté royal  
du 6 septembre 1993  
(M.B. 13 octobre 1993)

**AANGETEKEND**

<u>Uw Referte</u>	<u>Onze Referte</u>	<u>Dossier behandeld door</u>
	UK/RL/rl/T14188	Rudi LECOUTRE
<b>Betreft : T14188 – DUBELLOY / ROUSERÉ</b>		

Geachte heer,

Na onderzoek van de door U tegen de heer Frank ROUSERÉ neergelegde klacht, heb ik beslist in dit dossier een vermaning te sturen aan de makelaar.

Vooreerst ben ik van mening dat de manier waarop aangeklaagde zich in zijn mail d.d. 10 januari 2023 tot u richt niet in lijn ligt met de algemene eer en waardigheid die van een erkend vastgoedmakelaar mogen worden verwacht. Ook in moeilijke situaties dient aangeklaagde steeds het hoofd koel te houden.

Voort blijkt uit de stukken in het dossier en de eigen verklaringen van aangeklaagde dat het verslag van de Algemene Vergadering van 27 augustus 2022 niet duidelijk de stemmen van de mede-eigenaars vermeldt.

Daarnaast blijkt uit de notulen van de Algemene Vergadering van 4 februari 2023 dat de Algemene Vergadering werd verzocht de syndicusovereenkomst die werd afgesloten in 2022 te ratificeren. Het uitgetypte verslag van deze Algemene Vergadering ontbeert echter de vermelding dat bij verlenging van het mandaat van aangeklaagde de syndicusovereenkomst uit 2022 wordt geratificeerd. Dit is hoogst ongelukkig en gezien de lopende discussie hieromtrent ook onvoorzichtig. Gezien dit wel in de notulen staat en voorgetypt was had dit ook in de finale versie van het verslag dienen te staan.

Ik wijs u ten slotte op de mogelijkheid voorzien door artikel 20  4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017, B.S. 22 januari 2018):

*“De klager en het bureau kunnen elk een gemotiveerd verzoek om de beslissing van de rechtskundig assessor inzake het klasseren zonder gevolg van een klacht te herzien verzenden aan de rechtskundig assessor generaal binnen de 15 dagen na de kennisgeving van deze beslissing. Op verzoek van onontvankelijkheid, dient de klager dit verzoek in bij aangetekende zending”.*

T 02 505 38 50  
F 02 503 38 50  
Luxemburgstraat 16B  
rue du Luxembourg 16B  
Brussel 1000 B-1000  
www.biv.be  
www.ipi.be  
KBO-BCE: 0267.300.821

# ADVOCATENKANTOOR DAWYNDT

**Dirk DAWYNDT**  
**Brecht DAWYNDT**

Zeelaan 195  
8670 Koksijde  
Tel: 058 516 516

E-mail:  
dawyndt.dirk@skynet.be  
brecht.dawyndt@advocaat.be

**De Heer Johan DUBELLOU**  
  


Koksijde, 16 januari 2023

**AANGETEKEND**  
**EN PER GEWONE POST**

Geachte Heer,

Betreft : **IMASBO BVBA - VME CARLTON - ROUSERE FRANK / DUBELLOU**  
Mijn ref. : A3199/2023 (steeds te vermelden a.u.b.)

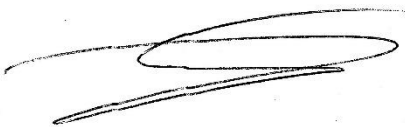
Ik heb de eer mij tot U te richten in mijn hoedanigheid van raadsman van de heer Frank Rouseré wonende te 8434 MIDDELKERKE Gerststraat 14 alsmede van ERA La Plage en BV IMASBO, te 8434 WESTENDE, Distellaan 34.

U legde tegen cliënt klacht neer bij het BIV in verband met het beheer van de residentie Carlton dat cliënt amper uitoefent sedert 18/06/2022.  
Cliënt zal ten gepaste tijd zijn stelling overmaken aan het BIV.

Waar cliënt echter zwaar aan tilt, is dat u stelt dat er gelden zouden verdwenen zijn.  
Dit betekent dat u cliënt beticht van diefstal.  
Dit schaadt de naam en faam zowel van cliënt persoonlijk als van het agentschap.

Cliënt maakt alle voorbehoud om strafklacht neer te leggen wegens laster en/of eeroof gezien dergelijke loze beweringen onaanvaardbaar en tergend zijn.

Met hoogachting,



Dirk DAWYNDT

Advocatenkantoor Dirk Dawyndt BV  
BTW-nr. 0880.709.520  
E-mail: dawyndt.dirk@skynet.be

**Bank:** IBAN BE 25 7380 1801 8982  
**Derden:** IBAN BE 68 4748 3557 7134

Advocatenkantoor Brecht Dawyndt BV  
BTW-nr. 0696.813.752  
E-mail: brecht.dawyndt@advocaat.be

**Bank:** IBAN BE 53 7360 4508 4553  
**Derden:** IBAN BE 83 7380 2902 1715

**Raadplegingen:** enkel na telefonische afspraak