

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Résidentie

PV van de Algemene Vergadering van MAANDAG 15 MAART 2010 om 19 UUR.

DATUM EN PLAATS van de vergadering.

De mede-eigenaars zijn samengekomen op de gewone algemene vergadering heden 15 maart 2009 in de zaal "Bon Pasteur" KORENBEEKstraat, 231 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. De aanwezigheden werden vanaf 18h00 opgenomen.

A. Geldigheid van de vergadering.

OPROEPINGEN.

De oproepingen werden in eigen hand overhandigd tegen ontvangstbewijs op 1, 3 en 6 maart volgens de uurrooster aangegeven op de oproeping. Talrijke aankondigingen werden in het gebouw aangebracht met betrekking tot deze zitting.

De oproepingen en bestek werden per mail gestuurd naar de personen die over dit communicatiemiddel beschikken en die toestemming hebben gegeven tot het gebruik van dit kanaal om de oproepingen en bijbehorende bijlagen te versturen.

De oproepingen werden op 06 maart, per aangetekend schrijven naar de andere eigenaars verstuurd.

De afrekeningen werden binnen het vereiste termijn verstuurd. De laatste controle werd uitgevoerd op 03 februari 2010.

BIJLAGEN BIJ DE OPROEPINGEN.

Naast de volmacht en de formule voor het neerleggen van de kandidaturen voor de samenstelling van de Raad van Beheer, werden volgende bijlagen gevoegd bij de oproeping: NIHIL

VOLMACHTEN, AANWEZIGHEDEN & QUORUM.

Alle mandaten werden geldig verklaard

De lijst van de aanwezigheden werden geldig ondertekend door de eigenaars en de volmachthebbers.

De Heren De Bodt, Hubert, Vincent en mevrouw LEROY staan de Syndicus bij om het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars te controleren evenals de respectievelijke quotiteiten en ze stellen vast dat het dubbele quorum bereikt is.

Bij gebrek aan bezwaren, wordt de vergadering voor geldig verklaard en bevoegd te beslissen over de punten ingeschreven op de agenda. De zitting wordt officieel om 19u45 voor open verklaard.

Dubbel quorum : bereikt om 19u45 met meer dan 174 aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars op 333 en 5897 stemmen op 10000.

De blanco- of ongeldige stembulletins worden afgetrokken, de onthoudingen gaan naar de meerderheid.

De Syndicus dankt de aanwezige eigenaars en is blij dat de beslissing, en kunnen genomen worden tijdens de eerste zitting.

Bij de opening van de zitting wordt er aan de zaal gevraagd of het toegelaten is het verloop van de AV te filmen om het verslag zo nauwkeurig mogelijk te kunnen opstellen.

Mevrouw VAN MEENEN verzet zich tegen dit verzoek met het argument dat ze zich niet met hetzelfde gemak zou kunnen uitdrukken wetende dat ze wordt gefilmd. Ze verzet zich tegen elke opname.

B. Samenstelling van het bureau

Bureau

Voorzitster : Mevrouw LEROY Anne

Secretaris : De Heer MILIS Didier

Bijzitters : De Heren De Bodt en Hubert

Stemmenopnemers : Mevr. BRUYER Danièle

Dhr. VINCENT Cyril

Dhr. MARTIN Claude

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Résidentie

BOEKJAAR 2009

1. Beheersverslag voor het boekjaar 2009 voorgesteld door de Syndicus

Mevrouw van Meenen vraagt of de bulletins in een urne kunnen gelegd worden eerder dan in de handen van een van de leden van de BH. De syndicus geeft zijn akkoord.

De Syndicus stelt zijn beheersverslag voor het 2009 voor waarbij hij de situatie uitlegt met betrekking tot de overdracht van de laatste stukken van het bureau L. Hoessen. Tot heden, ontbreken dezelfde stukken en men heeft de open dossiers zonder de verwachte stukken moeten afsluiten met de toestemming van de controleur van de rekeningen.

Met betrekking tot de werken, werden de gebruikelijke werken uitgevoerd gedurende het afgelopen jaar 2009 maar hierbij komen nog:

- herstellings- en preventiewerken van de Derbigum van de galerijen;
- plaatsing van HERAS dranghekken met het oog op het veilig maken in zone "zonder gevaar"
- nemen van monsters op de terrassen; CSTC, verslag;
- ontmoeting vakmensen, architecten...;
- gevolg gegeven aan de trekproblemen van de schoorstenen en het plaatsen van blijvende oplossingen: luchttoevoer, afzuiginstallaties,...;
- hervatten van de dialoog met Kone met betrekking tot de afwerking van de werken (gesloten deuren zonder voegen, onderhoud, opvolging,...) het installeren van een tweemaandelijks vergadering;
- beheer en afsluiten van de schadegevallen geopend in 2008;
- beheer van de schadegevallen uit 2009
- schilderen van de kelder-garage deuren, waterontharders;
- beheer van het grove huisvuil, het sorteren;
- beheer van de aanplakkingen en berichten;
- gedeeltelijke plaatsing van de parkeerpalen;
- het ruimen van afvalwateraflopen en ruimen van de vetzifters
- plaatsing van veiligheidsverlichting 1^{ste}, 27^{ste} en in elke kolom.

Met betrekking tot het administratief beheer en de beheersraden:

- Verbetering van de communicatie dankzij dubbele ad valvas;
- het instellen van 12 BR per jaar + extra;
- ontslag van een arbeider naar aanleiding van het niet respecteren van het reglement, bedreigingen aan het adres van de Voorzitster en van een duidelijk gebrek aan doeltreffendheid;
- regelmatige ontmoeting met de controleur des rekeningen en het regelmatig ter beschikking stellen van de boekhoudstukken;
- verplichte ondertekening van **ALLE** rekeningen door de BH voor betaling;
- opvolging van de geschillen en schadegevallen;
- opvolging van betalingsachterstanden en -herinneringen: gevoelig daling van de onbetaalde dossiers;
- opvolging geschillendossiers
 - NGUEMALEU NJENTA
 - TSHIUNZA
 - GOFFIN
 - DEBIE
 - GYSENS
 - ALL BUSINESS en VANHERREWEGEN
 - MAZZA
 - HEROES
 - CATZAF
 - EL IDRISSE
- hernemen van de gekende boekhoudkundige toestand op 31/12/2008;
- het coderen van de + dan 950 uitgaande facturen en + dan 200 ingaande facturen;
- Beheer van de oproepingen tot de fondsen en provisies;

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Résidentie

- het aftekenen van de betalingen;
- Eenvoudige aangetekende betalingsherinneringen
- Neerleggen van de dossiers bij de advocaat;
- Bijwerken van de wachtende schadedossiers;

Varia

- Strijd tegen het wildparkeren;
- Strijd tegen het vandalisme, de diefstal, het kraken (plaatsen van sloten op de gemeenschappelijke toiletten).
- Strijd tegen het wild verhuizen

2. Lezing van het verslag van de controleur van de jaarrekeningen.

De controleurs van de rekeningen stelt zijn verslag voor op groot scherm met behulp van informaticadrager.

Inleiding :

De controleur van de jaarrekeningen zet uiteen dat hij de gelegenheid heeft gehad de hele boekhouding met behulp van de heer Vandenberghe te analyseren en alle rekeningen en betalingen te zien.

Hij stelt vast dat alle facturen meeondertekend zijn door een lid van de BH.

Hij zet uiteen dat bepaalde correcties dienden te worden doorgevoerd en dat deze door de Syndicus werden gedaan.

De stocks werden gecontroleerd en zijn conform. De controleur heeft voorgesteld om 1.000,00 € van de sleutels voor het fietslokaal op het jaar 2009 af te schrijven en nogmaals 1.000,00 € op het jaar 2010. Inderdaad de voorraad sleutels besteld door het bureau L. Hoessen is overdreven en zal waarschijnlijk nooit gebruikt worden terwijl het meer dan waarschijnlijk is dat de sloten veranderd zullen worden in de loop der jaren. Het is dus wenselijk dit bedrag in verscheidene keren af te schrijven.

Budget

Het Budget van het jaar 2009 werd geëerbiedigd. Er is zelfs een saldo van quasi 70.000 € dat het voorwerp zal uitmaken van een punt op de agenda.

Het geheel van de werken gestemd in 2009 werden uitgevoerd of zijn in een eindstadium.

Betalingsachterstand van de eigenaarlasten

Het recupereerbare saldo van de dossiers die in de handen werden gelegd van de advocaten bedraagt 24.259,26€ op 31/12/2009. Nochtans werden al bij de 9.000 € teruggeëind gedurende het eerste trimester 2010. Volgens de controleur van de jaarrekeningen gebeurt de opvolging van de dossiers zeer strikt. De Syndicus zet ook uiteen dat het recupereerbare saldo wel degelijk +/- 48.000,00 € is op de balans maar de helft daarvan is te wijten aan de afrekeningen van het waterverbruik en aan andere kleine saldi die op dit ogenblik geen voorwerp uitmaken van vervolgingen.

Rechtszaken andere dan betalingsachterstanden

We hebben op dit ogenblik 3 dossiers lopende:

Het dossier Orchidee v/Hoessen waarin de mede-eigendom de door het Bureau L. Hoessen onrechtmatig geïnde bedragen teruggeïst. Het dossier Szabo v/Orchidee die de vooruitgang van het project TERRASSEN blokkeert en de aanwerving van een architect, het dossier Van Til v/Orchidee die voortvloeit uit de betalingsachterstanden door het Bureau L. Hoessen..

Schadegevallen:

De schadegevallen worden goed opgevolgd en geen enkel schadegeval is open gebleven in de boekhouding. Ze werden alle als lasten opgenomen.

Goed nieuws, de verzekeringspremie is gezakt.

Leveranciers

Te betalen leveranciers: Het zijn de laatste facturen gekregen in het begin van het jaar 2010 met een betalingsvervaldag in 2009 zoals: ELECTRABEL, enz.

Deze leveranciers werden begin 2009 betaald.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

Op voorhand betaalde leveranciers: Het zijn de facturen gekregen in 2009 maar die het jaar 2010 aanbelangen met een betalingsvervaldag in 2009 zoals: AGInsurance, KONE, enz.

Deze leveranciers werden betaald in 2009.

Maaltijdcheques: Er is geen BTW op de maaltijdcheques als dusdanig maar wel op de honorariumkosten van de maatschappij en op de transportkosten. Het onderscheid tussen beide werd gemaakt volgens de aanvraag ingediend in 2009.

Liften

De schuld op meer dan één jaar is op volgende manier samengesteld:

148.301,97 € kapitaal en 9.868,33 € intresten. De terugbetaling van de lening van de liften vertegenwoordigt – 5.500 € per maand, waarvan de laatste maandelijkse aflossing zal plaatsvinden op 31/03/2012

Reservefonds

De oproep tot storting goedgekeurd door de AV bedraagt 25.000 € en 75.000 € voor de liften.

De oproeping tot storting uitgevoerd in het jaar 2008 was respectievelijk 24.993 € en 74.976,96 €.

Beheerscontrole

De beheersraad heeft heel het jaar door een degelijke controle uitgevoerd.

Tussenkomsten:

Dhr. Martin vraagt waarom het budget van 661.260 € niet in geheel wordt opgeroepen.

De Syndicus zet uiteen dat 1.064 € terugbetaald werden aan mede-eigenaars en dat de verdeling in quotiteiten niet exact op het te verdelen bedrag uitkomt. Dit is de verklaring voor het verschil.

Dhr. Martin vraagt waarom hij een bedrag van 790 € voor de post duiven terugvindt terwijl de vorige AG de aanduiding van een maatschappij niet had goedgekeurd.

De Syndicus zet uiteen dat deze uitgaven niet overeenstemmen met de diensten van een gespecialiseerde maatschappij maar wel voor de aankoop van een kooi (98 €) en van pieken en lijmen om de duiven te beletten het gebouw als slaapplek te gebruiken (200 m pieken). Dhr. De Bodt neemt de gevangen duiven mee en laat ze terug los in Dilbeek.

De antwoorden stellen de AV tevreden.

Tot besluit:

De controleur stelt voor de rekeningen voor 2009 goed te keuren en de Syndicus decharge te verlenen evenals aan de beheerraad.

3. **Goedkeuring van de rekeningen afgesloten op 31.12.2009 (absolute meerderheid)**

De rekeningen worden goedgekeurd met **93,6%**

4596 JA	373 NEE	0 ONGELDIG	859 Onthoudingen
----------------	----------------	-------------------	-------------------------

4. **Te geven decharge (KWIJTING)**

De Syndicus dringt aan op het werk uitgevoerd door de leden van de BR, de controleur van de jaarrekeningen en Dhr. Vandenberghe, die de controleur geholpen heeft. De Syndicus bedankt van harte deze laatste.

4.1. aan de leden van de Beheerraad (absolute meerderheid)

4.1. aan de controleur van de jaarrekeningen (absolute meerderheid)

4.2. aan de Syndicus (absolute meerderheid)

De kwijting wordt gegeven aan de leden van de Beheerraad met **92,88%**

5263 JA	415 NEE	0 ONGELDIG	15 Onthoudingen
----------------	----------------	-------------------	------------------------

De kwijting wordt gegeven aan de controleur der jaarrekeningen met **92,88%**

5263 JA	415 NEE	0 ONGELDIG	15 Onthoudingen
----------------	----------------	-------------------	------------------------

De kwijting wordt gegeven aan de Syndicus met **93,38%**

5292 JA	386 NEE	0 ONGELDIG	15 Onthoudingen
----------------	----------------	-------------------	------------------------

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Résidentie

BOEKJAAR 2010 - STATUTEN – STATUTAIRE VERKIEZINGEN

5. Goedkeuring van de wijziging van de datum van de jaarlijkse statutaire Algemene Vergadering om haar naar de derde woensdag van maart te verplaatsen.

De Syndicus zet uiteen dat deze vraag vooreerst komt van de verantwoordelijke van de zaal maar dit trouwens ook bevorderlijk is voor het gunstige verloop van de organisatie.

Dhr. Felis zet uiteen dat woensdag een slechte dag zou kunnen zijn voor de voetballiefhebbers.

Dhr. Vandenberghe vraagt wat dit zal kosten voor de wijziging in de basisakte.

De Syndicus zet uiteen dat de verandering zal uitgevoerd worden tezelfdertijd als de bijwerking door toepassing van de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht wordt in september.

Mevr. Desmet vraagt of dit een invloed zal hebben op de private afrekeningen.

De Syndicus verbindt er zich toe de private afrekeningen voor het einde van de maand zoals naar gewoonte.

De wijziging van de datum van de AV wordt goedgekeurd met **87,35 %**

3815 JA

737 NEE

0 ONGELDIG

1276 Onthoudingen

Des statuten zullen bijgewerkt worden teneinde het kan tegen derde worden tegengeworpen.

Verkiezing van de leden van de Raad van Beheer en controle van de rekeningen voor een mandaat van één jaar volgens de bepalingen van de basisakte.

6. Verkiezing/herverkiezing op naam van de leden van de raad van beheer (gewone meerderheid)

De heer Szabo vraagt om de orde van de punten te wijzigen maar de Syndicus verwerpt deze aanvraag.

6.1. Voorzit(s)ter

De kandidate Mevr. Anne LEROY stelt zich aan de AV voor en zet haar objectieven in het kort uiteen. Ze drukt haar wil uit haar werk verder te zetten in de schoot van de AV en geeft toe niet alle nodige bevoegdheden te bezitten in alle domeinen. Ze beklemtoont ook haar beschikbaarheid, haar voortdurende aanwezigheid en haar totale toewijding (een dood konijn oprapen dat door de hond van een mede-eigenaar werd meegebracht en opmerkingen krijgen dienaangaande).

De Syndicus beklemtoont dit feit en legt uit dat hem het verwijt werd gemaakt geen aanplakbrieven te hebben aangebracht over een eventuele vergiftiging van een hond zonder enige zekerheid over de oorsprong van de vergiftiging (park ?). De persoon beweert dat er gevaar bestond en dat een kind zich in het gras had kunnen rollen en het gif opnemen. De Syndicus drukt zijn grootste verbazing uit en heeft aan deze persoon gevraagd waarom hij zich niet als een verantwoordelijke persoon heeft gedragen en niet onmiddellijk, met kennis van zaken, affiches OPGELET VERGIF heeft geplaatst. Het antwoord was dat hij er niet voor betaald wordt (briefwisseling beschikbaar).

De kandidaat de Heer Szabo stelt zich aan de AV voor door zijn technische bevoegdheden te benadrukken en probeert het werk van de AV af te breken. Hij beklemtoont het feit dat hij de mogelijkheid niet heeft gekregen in het verleden om zijn bekwaamheden te bewijzen. Hij erkent in een eerder ongemakkelijke positie te verkeren want hij heeft beroep aangetekend tegen een beslissing van de AV. Nochtans vraagt hij zich nader te mogen verklaren en verduidelijkt dat er misschien een schikking kan gevonden worden.

Mevrouw Leroy merkt op dat hij zelfs niet in staat is geweest zijn functie van bijzitter van de BG in 2008 te vervullen, is onvoldoende beschikbaar geweest om aanwezig te zijn op alle vergaderingen en om alle rekeningen mede te ondertekenen.

De heer Szabo antwoordt dat alle vergaderingen werden georganiseerd zodat hij er niet kon aan deelnemen en dat de beschikbaarheid van de facturen (2 zittingen van 2 uur per week) hem niet uitkwamen. Hij beweert dat alles zo stiekem werd georganiseerd door Leroy en Milis. Hij verwijt de RB (Mevr. LEROY) en de Syndicus een budget van 50.000,- € per maand te beheren zonder enige doorzichtigheid noch raadpleging.

Voor de heer Szabo behoort dit tot het verleden. Voor een goede democratie is er een oppositie nodig.

De mede-eigenaars verzoeken naar het volgende punt over te gaan.

Mevrouw Leroy Anne wordt verkozen met

5304 JA

403 NEE

NUL

121 Onthoudingen

De heer Szabo Charles wordt **niet verkozen** met

414 JA

4202 NEE

37 ONGELDIG

1175 Onthoudingen

Boulevard Louis Mettwielaan 85/45 - Bruxelles 1080 Brussel

Permanences - Permanent kantoor : Mercredi/Woensdag : 17-19h/u et/en Samedi/Zaterdag : 10-12h/u

0472/016 032 - Email : syndic_acp_orchidee@yahoo.fr

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

6.2. Leden van de Raad van Beheer (3)

De Syndicus zet uiteen dat bepaalde mede-eigenaars, steeds dezelfde, de Syndicus en de de RB van alles en niets verdenken, maar zich niet als kandidaat voorstellen.

De Syndicus zet uiteen dat de facturen beschikbaar zijn van al wie ze wil nakijken op eenvoudige afspraak. Nochtans is tot op heden slechts één persoon de facturen komen controleren gedurende de maand februari. Het gaat om de heer Szabo die niets had op te merken op het houden van de documenten.

De Syndicus herinnert eraan dat de 3 leden van de RB een aanzienlijk en voorbeeldig werk verrichten, dat er soms discussies plaatsvinden om tot een oplossing te komen. De beslissingen worden met meerderheid der stemmen genomen in de RB en de controleur van de jaarrekeningen wordt op elke vergadering uitgenodigd.

De kandidaten hebben de gelegenheid zich aan de AV voor te stellen maar de heer Claude DE BODT en Francis HUBERT zeggen niets en geven enkel blijk van hun wil om deel uit te maken van de RB.

De heer DE BODT wordt verkozen met			
4759 JA	959 NEE	0 ONGELDIG	110 Onthoudingen
De heer HUBERT wordt verkozen met			
5310 JA	372 NEE	0 ONGELDIG	146 Onthoudingen

6.3. Controleur van de jaarrekeningen

Dhr. MARTIN stelt zich voor aan een AV die hem al verscheidene jaren kent. Hij herinnert eraan dat hij deel heeft uitgemaakt van de ploeg gedurende de "moeilijke" jaren Hoessen. De Syndicus herinnert er ook aan dat hij van de partij was tijdens het eerste jaar van de heer MILIS.

De kandidaat Dhr. VINCENT heeft zijn rapport voorgelezen en moet zich niet meer voorstellen. Hij drukt nochtans de wens uit deze ervaring voor een derde jaar verder te zetten.

De heer MARTIN wordt niet verkozen met			
2060 JA	2820 NEE	0 ONGELDIG	948 Onthoudingen
De heer VINCENT wordt verkozen met			
5412 JA	388 NEE	28 ONGELDIG	0 Onthoudingen

7. Verlenging van het mandaat van Syndicus voor een mandaat van één jaar volgens de bepalingen van de basisacte (absolute meerderheid)

De voorzitter stelt voor om het mandaat van de Syndicus Didier MILIS voor een jaar te verlengen zoals bepaald in de statuten van de Residentie. Ze benadrukt de bevoegdheden en de kennis van de Syndicus. Ze looft zijn kwaliteiten, zijn bekwaamheid een antwoord te vinden op "alles", zijn kennis van het dossier TERRASSEN.

De zaal applaudisseert.

Dhr. Szabo vraagt om tussenbeide te komen voor de stemming.

Dhr. Szabo is de mening toegedaan dat de Syndicus vergissingen heeft begaan in het project "TERRASSEN" en in de keuze van de architect.

Hij wenst de Syndicus te onderwerpen aan een voorbereide vragenlijst die de Syndicus niet op voorhand heeft kunnen raadplegen.

Dhr. SZABO: "Meneer Milis aanvaardt u te antwoorden op enkele technische vragen teneinde uw bevoegdheden te meten op dit gebied?"

De Syndicus: "Meneer Szabo, ik ben hier niet om mijn bevoegdheden tentoon te stellen, noch om aan een wedstrijd deel te nemen, er is geen kwestie van te antwoorden, temeer dat er geen enkel schrijven is betreffende deze tussenkomst op de agenda staat."

"Anderzijds, een procedure voor het gerecht volgt zijn verloop en we kunnen onmogelijk hierop terugkomen tijdens de AV.

Dhr. Szabo dringt aan om de bevoegdheden van de Syndicus te testen.

De Syndicus: "Meneer Szabo, wanneer het probleem mijn bevoegdheden te boven gaat doe ik een beroep op een vakman, een professioneel, dit is het geval voor de terrassen..."

Dhr. Degroote komt tussenbeide om eraan te herinneren dat de Syndicus beroep heeft gedaan op een architect en het niet nodig is zijn bevoegdheden tentoon te stellen.

Dhr. Szabo: "Ik zou enkel willen vragen bijvoorbeeld of Meneer MILIS het principe van een schoorsteen kent..."

Een mede-eigenaar vraagt waarom een persoon een dossier kan blokkeren. De Syndicus "het is de wet..."

Dhr. Soumillion: "Meneer Szabo, er wordt niet gevraagd aan een bedrijfsleider een antwoord te hebben op alle technische vragen, hij neemt beslissingen door zich te omringen met technische raadgevers."

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDÉE Résidentie

De Syndicus: " Ik zal op geen enkele van uw vragen antwoorden Meneer Szabo".

Dhr. Szabo dringt aan en zet aan de AV uiteen dat hij voorstellen heeft gedaan aan de Syndicus betreffende de terrassen, maar dat hij nooit een antwoord heeft gekregen."

Dhr. Szabo vraagt hoe het zit met de aardig van het gebouw.

De Syndicus begint dan met een verklaring over de historiek sinds maart 2009 terwijl dit punt voorzien is op n°13:

"Sinds de AV van maart 2009, komt Dhr. Szabo op virulente wijze met de steun van een 3 à 4 mede-eigenaars tussenbeide.

Naar aanleiding van de AV van oktober 2009, stelt hij voor, zonder enig schrijven, om het volledige werk van de architect over te doen (PV ingediend op RB in november) middels een vergoeding. Dit voorstel wordt voorgesteld aan de RB die eenstemmig weigert (PV nr. 22) want de heer Szabo heeft noch het vereiste diploma, noch toegang tot de wettelijke beroepstitel, noch de bevoegdheden op bepaalde gebieden. Hij biedt ook geen enkele echte nuttige meetbare ervaring.

Omdat hij geen antwoord krijgt op zijn mondeling niet bevestigd voorstel, beslissen de heer Szabo en Mevr. Dupont een verzoekschrift in te dienen bij de vrederechter.

Dhr. Szabo stuurt zijn voorstel naar de Raad van de mede-eigendom met als vraag een beoordeling van dit voorstel. De Raad is niet verplicht hierop te antwoorden maar stelt een rondetafel voor verzoening voor. Mevr. Dupont-Bracops en de heer Szabo worden uitgenodigd de RB te ontmoeten samen met de advocaat en de Syndicus op datum van 29 december (PV nr. 24). Vanaf dit ogenblik weigert Dhr. Szabo om enig voorstel te doen, blijft op zijn standpunt staan en eindigt met het verlaten van de vergadering met als voorwendsel dat de Syndicus de stem verheft. Er dient opgemerkt te worden dat gedurende meer dan 20 minuten de heer Szabo geen enkele opbouwend voorstel heeft gedaan en weigert om het minste voorstel te doen.

Aangezien hij geen voldoening heeft gekregen dagvaardt de heer Szabo de mede-eigendom voor het Vrederecht op 19 januari. Vanaf dit ogenblik is een kalender vastgesteld en de datum van de terechtzitting is vastgesteld op 14 september 2010.

M. Szabo waarschuwt dat hij in beroep zal gaan indien hij de zaak niet wint.

Op datum van 20 januari legt Dhr. Szabo een schrijven neer ter attentie van de Syndicus (voorwerp: dreiging voor schadevergoeding gevraagd door de advocaat van de mede-eigendom)

Op datum van 27 januari, richt de heer Szabo zich tot de Raad van de mede-eigendom (voorwerp: vraag – antwoord...)

Op datum van 22 februari richt hij een ultimatum schrijven na met de Syndicus via GSM te hebben gesproken. Hij vraagt duidelijk aan de Syndicus om mandaat te verkrijgen van de AV om met hem te onderhandelen zodat hij zijn verzoek intrekt. Het bedrag ligt op 0,75% van het globale budget van de terrassen of 3€ per quotiteit. De som bedraagt 300.000 €. De heer Szabo: "Maar dat is niet waar, ik vraag geen 300.000 €, verdorie!" "Het is een voorstel".

De Syndicus geeft per lapsus een bedrag van 300.000 €.

De heer Szabo ondergaat de uiteenzetting van de Syndicus, weerlegt nergens de verklaringen tenzij dat hij roept dat het bedrag geen 300.000 € is. De heer Szabo zal toch proberen uit te leggen dat hij alleen is tegen de anderen. De heer Szabo: "Ik ben allen tegen iedereen".

De Syndicus verontschuldigt zich voor de lapsus en verbetert tot 30.000 €. De stukken worden ter beschikking gehouden voor de AV.

De Syndicus zet uiteen dat hij onlangs een architect Dhr. Vervoord "neef" van Mevr. Dupont-Bracops heeft ontvangen. Deze laatste komt erg laat ten opzichte van de AV van 26 oktober om zijn offerte in te dienen. Nochtans zal hij bevestigen dat het project met de omgekeerde helling niet gekker is dan het project met de normale helling.

Een dossier zoals het onze moet gevolgd worden door een bevoegde architect.

De Syndicus verzoekt over te gaan tot stemming.

De verlenging van het mandaat van de Syndicus Didier MILIS wordt goedgekeurd met **94,32 %**

5393 JA - 331 NEE - 0 ONGELDIG - 104 Onthoudingen

8. Mandaat te geven aan de leden van de Raad van beheer om de overeenkomst te tekenen met de Syndicus (absolute meerderheid)

Het mandaat wordt gegeven met **93,34 %**

5310 JA - 388 NEE - 0 ONGELDIG - 130 Onthoudingen

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Residentie

BUDGET 2010 en LASTEN

9. Goedkeuring van de oproep tot storting van een bedrag van 100.000 € toe te wijzen aan het reservefonds (75.000 € voor de terugbetaling van de liften en 25.000 € voor het reservefonds) (absolute meerderheid).

De oproep tot storting van een bedrag van 100.000 € toe te wijzen aan het reservefonds wordt goedgekeurd met **92,48%**

5336 JA	-	441 NEE	-	0 ONGELDIG	-	86 Onthoudingen
---------	---	---------	---	------------	---	-----------------

10. UITZONDERLIJK behoud van het gewone budget van 661.260 € (dit wil zeggen geen verhoging van het budget 2008 in tegenstelling tot de beslissing van de AV 2007) (absolute meerderheid)

De Syndicus zet uiteen dat ten uitzonderlijke titel hij voorstelt om de oproep tot storting te behouden voor het werkingsfonds. Inderdaad, bij het analyseren van het afgelopen jaar, laten de uitgaven uitzonderlijk het behoud van hetzelfde budget toe voor een tweede jaar. Hem te verminderen zou een vergissing zijn omdat men de toekomst niet kent.

Het budget wordt goedgekeurd met **97,39 %**

5624 JA	-	153 NEE	-	0 ONGELDIG	-	86 Onthoudingen
---------	---	---------	---	------------	---	-----------------

11. Goedkeuring van het over doen gaan van het saldo van de oproep van de lasten (69.788,04 €) naar het reservefonds "TERRASSEN" (absolute meerderheid)

De Syndicus verklaart het principe van dit saldo over te dragen naar het fonds "TERRASSEN". Het een eerste besparing voor iedereen. M. Vandenberghe zet uiteen dat het niet normaal is dit saldo aan iedereen terug te betalen. Inderdaad, de mede-eigenaars die verkocht hebben krijgen dit bedrag niet terug (in verband met de quotiteiten en de periode ze mede-eigenaars waren). Daarbij komt dat ze niet stemmen.

Volgens hem werd een niet opgebruikt budget gestemd, het saldo moet teruggestort worden. Daarenboven gaat hij wel akkoord voor een oproep tot storting voor het speciale fonds "TERRASSEN".

De Syndicus verbindt er zich toe het saldo aan de uitgetreden eigenaars terug te betalen.

De overdracht naar het fonds TERRASSEN wordt goedgekeurd met **70,08%**

3889 JA	-	1754 NEE	-	0 ONGELDIG	-	220 Onthoudingen
---------	---	----------	---	------------	---	------------------

WERKEN

12. Goedkeuring van de oproep tot storting voor de lasten onder de vorm van een jaarlijks budget en provisionele driemaandelijke oproepen tot storting (betaalbaar einde maand) met jaarlijkse afrekening zoals toegepast sinds de AV van 08 maart 2004 (3/4 meerderheid)

De Syndicus geeft een korte verklaring met betrekking tot wat er sinds 2004 wordt gedaan.

De Syndicus verklaart dat dit punt op de agenda staat op vraag van de heer Szabo die de mede-eigenaars via zijn blog oproept de lasten niet meer te betalen onder de vorm van provisionele oproep tot storting maar te betalen op de vervaldag. Nochtans houdt hij er zich aan alles te betalen binnen de voorziene termijn (einde maand).

Dhr. Szabo komt tussenbeide: "De Syndicus en Mevr. Leroy geven 50.000 € uit met hun tweeën".

De Syndicus antwoordt hier onmiddellijk op dat de uitgaven ontstaan voor het geheel van de mede-eigenaars en niet voor twee personen.

De Syndicus zet uiteen dat de facturen ter beschikking staan van zij die ze willen raadplegen op eenvoudige afspraak. Nochtans, tot op heden is slechts enkele persoon de facturen in de loop van de maand februari komen raadplegen. Het gaat om de heer Szabo die niets heeft aan te merken op het houden van de documenten.

De Syndicus herinnert eraan dat de 3 leden van de BR een voorbeeldig en aanzienlijk werk verrichten, dat er soms discussies zijn om tot een oplossing te komen. De beslissingen worden genomen bij meerderheid in de schoot van de BR en de controleur van de jaarrekening wordt uitgenodigd voor elke vergadering.

De Syndicus verbindt er zich toe een driemaandelijke afrekening te bezorgen aan degene die het UITDRUKKELIJK vraagt.

Als de naburige mede-eigendom een goedkopere Syndicus heeft, moet men nochtans toegeven dat dit bedrag met drie te vermenigvuldigen is want er zijn drie kolommen en elke kolom beschikt over een ander Syndicus (1.500 € per kolom). Er is ook een afzonderlijke Syndicus voor de garages.

De Syndicus herinnert eraan dat hij de fondsen moet beheren als goede huisvader zoals de deontologische code het eist.

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Résidentiz

De oproep tot storting van de lasten onder de vorm van een jaarlijks budget en driemaandelijks provisionele oproepen tot storting (betaalbaar einde maand) met jaarlijkse afrekening wordt goedgekeurd met **92,87%**

5202 JA - 418 NEE - 0 ONGELDIG - 243 Onthoudingen

De statuten zullen bijgewerkt worden teneinde deze verandering tegen derde kan worden tegengeworpen.

13. Inlichtingen betreffende de terrassen.

De Syndicus schetst een korte herinnering de historiek van de twee vorige AV en de talrijke tussenkomsten van de heer Szabo.

Dezelfde herinnering is terug te vinden op punt 7.

Mevr. Van Meen komt terug op het punt van de AV van 26 oktober 2009.

De Syndicus herinnert eraan dat het gerecht zijn beloop moet krijgen.

Mevr. Desmet dringt aan op het feit dat men de mening van echte vakmensen (ingenieur, architect) moet inwinnen. Ter herinnering, tijdens de vergadering van april, werd het project van de omgekeerde helling voorgesteld. Bij haar weten waren de personen niet 100% voor een dergelijke omgekeerde helling.

Ze dringt erop aan dat de gegeven mening van bevoegde personen komt.

De Syndicus probeert gerust te stellen door uit te leggen dat op dit ogenblik de ondernemers, ingenieurs en de architecten de omgekeerde helling niet verwerpen.

Nochtans komt de beslissing toe aan de AV die zal bijgestaan worden door de vakmensen, architect, ingenieur.

De heer Szabo komt nogmaals tussenbeide maar deze tussenkomst heeft geen zin. Hij vraagt waarom de werken niet begonnen zijn na de AV van maart 2009.

De Syndicus antwoordt kort zonder in de kern van de discussie te willen treden die ons nergens zou toe leiden. Het is haast onmogelijk de voorstellen van de heer Szabo te begrijpen.

M. Slegers vraagt naar de kostprijs voor de huur van de HERA afsluitingen. De Syndicus zet uiteen dat het gaat om de aankoop want 4 maand huur volstaan om de aankoop af te schrijven. Men moet wel vaststellen dat we vertrokken zijn voor ten minste 24 maanden. De afsluitingen kunnen na de werken terug verkocht worden.

14. Vergroting van het technisch lokaal -1 door toedoen van het technische personeel: verlenging van de muur over een lengte van 4 meter en aanbrengen van een dubbele deur (3/4 meerderheid)

De Syndicus stelt kort het project voor de uitbreiding van het technische lokaal over een oppervlakte van +/- 15 m² voor.

Dit punt wordt goedgekeurd met **84,53%**

4812 JA - 907 NEE - 0 ONGELDIG - 144 Onthoudingen

15. Realisatie van valse plafonds in Gyproc om het bestaande roosterwerk en inbouwen van LED verlichting aan de zes ingangen. De uitvoering zal gebeuren door het dienstpersoneel en de afwerking (plamuren) wordt uitgevoerd door een buitenfirma (3/4 meerderheid).

De Syndicus stelt kort het goedkope opfrissingproject van de ingangen voor door het plaatsen van valse plafonds en LED verlichting.

De heer Vandenberghe dringt aan op het lage bedrag en op de energiebesparing van het verlichtingssysteem.

Dit punt wordt goedgekeurd met **91,49%**

5307 JA - 499 NEE - 0 ONGELDIG - 57 Onthoudingen

Syndic propriétaire - Eigenaar-beheerder

Résidence ORCHIDEE Résidentie

INDIVIDUELE VERZOEKEN

- 16. Goedkeuring van het verzoek van Mevrouw Sainviteux : aanleg van een verbindingstrap tussen de R3 en de kleine kamertjes 11/13 door het doorboren van de betonplaat volgens advies van een ingenieur, het akkoord van de stedenbouwkundige dienst en gevolgd door een architect. Alle kosten komen toe aan de verzoekster; dossier voorgelegd ter zitting door de verzoekster (absolute meerderheid).**

De Syndicus legt uit wat Mevrouw Saintviteux wenst met het doorboren van de betonnen vloerplaat tussen de gelijkvloerse verdieping en de kamertjes die ze heeft gekocht. Op deze wijze zal ze kunnen logeren in deze "studio" van twee kamertjes aangezien ze eigenares is van de gelijkvloerse.

De werken worden opgevolgd door een architect en een ingenieur.

Het volledige dossier (urbanisme, plannen, verslag, bestek...) zal overgemaakt worden aan de Syndicus voordat de werken begonnen worden.

De aanvraag van Mevrouw Saintviteux wordt goedgekeurd met **87,19%**

4741 JA - 751 NEE - 0 ONGELDIG - 371 Onthoudingen

- 17. Goedkeuring van de keuze van architect voorgesteld door Mevrouw Saintviteux op de zitting (absolute meerderheid)**

De architect gekozen door Mevrouw Saintviteux en volledig ten hare laste komt van het bureau Kilt Architectes.

De keuze wordt goedgekeurd met **78,97 %**

3925 JA - 1233 NEE - 0 ONGELDIG - 705 Onthoudingen

VARIA

NIHIL

Didier MILIS
Syndicus

