

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

PV van de Buitengewone Algemene Vergadering van DINSDAG 12 JUNI 2012 om 19h00

DATUM EN PLAATS van de vergadering.

De mede-eigenaars zijn samengekomen op de buitengewone algemene vergadering vandaag 12 juni 2012 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 veertien dagen op voorhand overgemaakt op de wijze zoals uitdrukkelijk door de mede-eigenaar werd gekozen of per aangetekend schrijven verstuurd.

BIJLAGEN BIJ DE OPROEPINGEN.

Geen enkele bijlage is bij de vereenvoudigde oproeping gevoegd maar alle documenten zijn op eenvoudige aanvraag beschikbaar.

VOLMACHTEN, AANWEZIGHEDEN & QUORUM.

Alle mandaten werden geldig verklaard

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

Mevrouw KOVAC en de heren DE BODT en WEIJERMAN staan de Syndicus bij om het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars te controleren evenals de respectievelijke quotiteiten en ze stellen vast dat het vereiste 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 19H45 voor open verklaard.

Dubbel quorum: bereikt met 168 aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars op 331 en 5814 stemmen op 10.000

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

B. Samenstelling van het bureau volgens de wet

De Syndicus herinnert de van kracht zijnde wetgeving die aan elke mede-eigenaar toelaat de AV voor te zitten. Aangezien geen enkele kandidaat zich aanbiedt stelt Mevrouw KOVAC voor de vergadering voor te zitten..

Geen enkel oppositie

Er wordt eraan herinnerd dat de telling op het einde van de zitting plaats zal vinden onder toepassing van de wet. Het PV van de resultaten zal opgesteld en getekend worden op het einde van de zitting door alle nog aanwezige mede-eigenaars en tenminste door de voorzit(s)ter en de stemmenopnemers.

Bureau

Voorzitster: Mevrouw KOVAC Alessandra

Secretaris: De Heer MILIS Didier

Bijzitters: De Heren DE BODT en WEIJERMAN

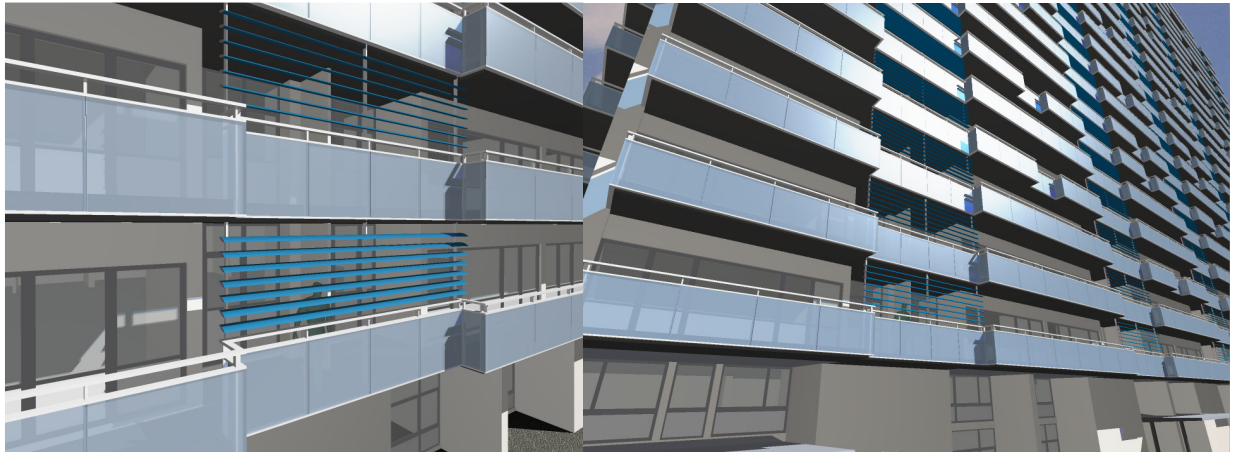
De Syndicus dringt erop aan twee stemmenopnemers te hebben maar niemand stelt zich voor.

Stemmenopnemers: Mevr. SAINTVITEUX
Dhr. VANDENBERGHE

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

1. Goedkeuring van het uitzicht van de terrassen na vernieuwing met het oog op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunningen het opstellen van het bestek en het offertedossier (cf. synthese beelden)

- Plaatsing van een nieuwe glazen borstwering op hoogte loodrecht op alle zijden van de terrassen waardoor deze afgeschermd worden.
- Plaatsing van profielen van het "AERO Renson" type op de terraszijde voor de keuken (tussen het bovendee van de borstwering en de terrashemel onmiddellijk boven de oude gevelclaustras (3/4 meerderheid).



Het aspect van de terrassen na vernieuwing wordt aanvaard met 82,66 %

Stemmen NEE:

Arens, Brancewicz, Bruyer, De Coster R, Delsaut, Deprez, Dupont-Bracops, Lecocq, Leman, Martin Cl., Nguyen Huu Tai, Nizette, Schoofs-Op de Beeck, Serkinli, Soler, Tomelka, Van den Bremt, Van den Eynde, Van Meenen, Van Paepegem, Vandenbergh, Vanhassel, Vanwanzeele, Wéry.

Stemmen ONTHOUDING/ONGELDIG

Henken-Cosio, Ulliel

De voorzitter leidt punt 1 in en geeft het woord aan dhr. Cottenier.

Het architectenbureau NLC, door tussenkomst van dhr. Cottenier, stelt het vernieuwingsproject dat gedurende deze AV moet worden goedgekeurd voor.

Deze laatste herinnert eraan dat het goedgekeurd project moet toelaten een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en een bestek op te maken.

Dhr. Cottenier stelt vervolgens foto's voor van de vernieuwing van de terrassen via een gelijkaardige methode als deze overwogen door de mede-eigenaars zodat zij zich de omvang van de werken kunnen inbeelden.

Hij zet uiteen dat van zodra er wordt geraakt aan de terrassen en de borstweringen, men in overeenstemming met de geldende wetgeving moet stellen. Men moet dus de borstweringen vervangen door nieuwe hogere die bijkomende verankeringspunten vereisen.

De mede-eigenaars komen geregeld tussenbeide.

Het uiteengezette principe is de terrassen af te kappen, een nieuwe hellingslaag te leggen, een afdichting en het hemelwater naar een kolk te laten afvloeien. Een metalen hoekprofiel moet de terrasranden verstevigen, beletten dat het water erover stroomt en mogelijk maken de borstweringen vast te maken. Bij wateraccumulatie zijn veiligheidsafwateringen voorzien. Deze profielen worden omhuld met vloeistofdichtingen. Talrijke technische inlichtingen worden gegeven.

De borstweringen zijn beglaasd en bedekken de voorzijde van de terrasstroken. Het voordeel van de beglazing is dat men niet onderhevig is aan de wind als men zich op het terras bevindt. Het feit de beglazing te laten komen tot voor de terrasstroken maakt het mogelijk dure bekledingselementen te besparen die de ongelijkheden van de terrasstrook moeten gladmaken.

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

De overwogen beglazing is licht gekleurd maar niets staat nog vast en er wordt niets beslist met betrekking tot de kleuren en afwerkingen tijdens deze zitting.

Bepaalde mede-eigenaars uiten hun terughoudendheid met betrekking tot het plaatsen van de profielen voor de keukens onder het voorwendsel dat het zicht wordt gehinderd.

De Syndicus antwoordt dat op het ogenblik het zicht belemmerd wordt door zowat 5 verticale profielen van +/- 20 cm en dat de geplande profielen een dikte hebben van 5 cm en horizontaal geplaatst worden. Anderzijds herinnert hij eraan dat het absoluut verboden is de vensters van de afsluitingen te verwijderen die het voorwerp uitmaken van een artikel van de statuten, dat deze ruiten oorspronkelijk ondoorzichtig waren en dat toegelaten werd doorzichtige ruiten te plaatsen. Er dient ook op gewezen te worden dat dit deel van het terras beschermd moet worden voor de regen aangezien het de enige plek is waar aanvaard wordt dat er was wordt gedroogd.

Dhr. Cottenier zet uiteen dat de voorgestelde beslissingen het voorwerp hebben uitgemaakt van raadpleging met de leden van de beheerraad.

Dhr. d'Adesky "Is de oriëntering van de profielen vast of regelbaar?"

Dhr. Cottenier zet uiteen dat er opties bestaan maar dat de prijzen verschillen.

Dhr. Cottenier gaat verder met zijn uiteenzetting op vraag van de voorzitter die de vergadering verzoekt hun vragen op het einde van de uiteenzetting te stellen.

De afwerking van de terrasstrook door de bekledingselementen zou meer dan 400.000 € kosten. De voorgestelde keuzen zijn echt overdacht.

Dhr. Deprez: "En het zicht? Ik wil geen zichtbelemmering"

Dhr. Bonato: "En de duiven?"

Dhr. Cottenier gaat verder met zijn uiteenzetting maar de mede-eigenaars komen tussenbeide met al dan niet opbouwende beweringen. Sommigen onder hen getuigen van slechte wil of verzet.

Dhr. Soler: "Ik heb zonneweringen. Zullen deze niet belemmerd worden door het plaatsen van de profielen?"

Dhr. d'Adesky: "Hoe zit het met de mede-eigenaars die de keukenramen hebben voorgeschoten?"

Mevr. Van Meenen: "Waarom worden de gevelclaustras veranderd? Er zijn minder problemen op die plaats op het terras!"

Dhr. Cottenier: "Wanneer de werken worden uitgevoerd moet dit gebeuren over het geheel van de terrassen om te kunnen genieten van de waarborgen en de tienjarige verzekeringen. Dus moeten de claustras en profielen worden weggenomen om de werken uit te voeren."

Mevr. Renvillard: "Waarom die terrasclaustras wegnemen? Die moeten behouden worden! Dat zal veel te veel kosten! We kunnen een deel van de terrassen doen! En de borstwing moet niet vervangen worden!"

Dhr. Cottenier: "Het gaat hier om normen, om wetgeving..."

Dhr. d'Adesky: "De terrasclaustras zijn in slechte staat! We moeten ook de normen eerbiedigen anders worden onze appartementen onverkoopbaar!"

Dhr. Mazza: "Als we het verloop van de gebeurtenissen bekijken is het zeer de vraag of er geen nieuwe technieken gevonden zullen worden die op andere veranderingen uitlopen? Er zijn vernieuwende producten? Hoe zit het met het onderhoud van de kolken?..."

Mevr. De Keyser: "U hebt een bepaalde meerderheid nodig! Kan de basisakte met betrekking tot die terrasclaustras dan niet herzien worden."

Mevr. Bastin: "We moeten vooruitgaan! We stemmen voor een project met een globaal aspect! We moeten ons niet ophouden met details, kleuren, afwerking...! Laten we stemmen om op te schieten!"

De Syndicus bevestigt deze bewering. De definitieve keuze van afwerking, materiaal, kleur... zal het voorwerp uitmaken van een latere AV.

Dhr. Vandenberghe: "Er wordt een project voorgesteld. Waarom geen andere oplossingen voorstellen? Ik weet heel goed hoe moeilijk het is de meerderheid te verkrijgen maar we beschikken over geen enkele keuze. "

Dhr. Vandenberghe: "Zouden we geen schatting kunnen hebben? Het staat vast dat we het budget voorzien in 2009 zullen overschrijden. Maar was het niet opportuun geweest de geplande werken te laten becijferen? Zullen we een lening bij de bank kunnen krijgen? De terugbetaling voor eenieder zal veel hoger liggen dan de voorziene 2 €. Als het budget te hoog ligt heeft het geen zin verder te gaan. We moeten tenslotte weten waar we naartoe gaan! ... We zouden over een prijsrange moeten beschikken. Om 1.000.000 in reserve te halen ten belope van 100.000 €/jaar moeten we wachten tot 2018."

Mevr. Van Meenen: "Waar staan we met betrekking tot de prijs? Zouden we over een schatting kunnen beschikken?"

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

De Syndicus herinnert eraan dat alles afhangt van de beslissingen van de AV die beslist over de materialen, afwerkingen, opties... maar vandaag wordt er gestemd over een globaal project.

De Syndicus zet uiteen dat het budget zeker overschreden zal worden want tijdens de eerste berekeningen in 2009, stonden de borstwering, de scheidingsankers niet op het programma. Dus ja, het budget zal overschreden worden maar toch binnen aanvaardbare grenzen blijven. Voor wat de 2 € betreft men mag niet vergeten dat voorzien werd een oproep "liften" te handhaven om deze oproep tot storting om te vormen tot "terrassen" (75.000 €) en een bedrag te putten uit het lopende budget (25.000 €)

Er ontstaat een discussie tussen M. Vandenberghe en de Syndicus met betrekking tot het punt dat door de Syndicus tijdens de AV van 23/04/2012 zoals het was werd behouden.

Dhr. Szabo: "Hoe staat het met de zichtbaarheid met deze profielen? Wordt de helling omgekeerd? ..."

Dgr. Cottenier zet uiteen dat de profielen in reële toestand worden weergegeven en het voorwerp uitmaken van een latere beslissing. Hij herinnert eraan dat tot nog toe geen enkele beslissing werd genomen met betrekking tot de helling van de vloer en dat hij hier geen enkele probleem in ziet.

Dhr. Van Hecke: "Er bestaat een opening tussen de borstwering en de terrasstrook. Hoe zit het met de afwatering...?"

Dhr. Mazza: "Het is zeker dat de architect de bedragen en de uitgebreidheid van de werken kan schatten..."

Dhr. Cottenier: "Indien ik u een bedrag geef en ik respecteer dit niet dan zal de AV gefrustreerd zijn"

Een mede-eigenaar waardeert het project. Hoe zit het met de scheidingsstroken? Hoe zit het met de kleuren?

Dhr. Vandenberghe: "We hebben geen andere keuze dan dit type van terrasclaustras? Wat doen we als we geen akkoord vinden?"

Dhr. Cottenier: "Het zal mogelijk zijn een vergunning voor wijziging in te dienen. Als het enkel dat is wat wringt, laten we het project doen opschieten!"

Een discussie tussen de mede-eigenaars begint en leidt tot niets.

Talrijke vragen draaien rond die claustras.

De vergadering gaat over tot de stemming.

2. Goedkeuring van oproep tot storting (reeds bestaande) voor een bedrag van 1,0 €/maand/quotiteit toe te wijzen aan het reservfonds terrassen vanaf 1 januari 2012 (absolute meerderheid)

De Syndicus zet uiteen dat op vraag van de heer Vandenberghe hij verkiest deze oproep te bevestigen die werd gevalideerd door de AV in 2011. Hij is niet tijdsgebonden en kan dus gestemd worden tot de annulering van een andere AV.

De voorzitter zet uiteen dat contestaties ertoe geleid hebben deze situatie te bevestigen.

Dhr. Vandenberghe: "Dhr. Millis heeft de oproep van 1,50 € vanaf 01/01/2012 niet willen doen zoals was gevraagd door mezelf et de raad. Hij heeft de oproep van 1,5 € behouden vanaf 01/01/2013.

De oproep tot storting terrassen wordt goedgekeurd met **83,9%**

4706 JA

903 NEE

32 Onthoudingen / Blanco

Stemmen NEE:

Arens, Brancewicz, Bruyer, De Coster R, Delsaut, Deprez, Dupont-Bracops, Henken-Cosio, Leman, Nizette, Schoofs-Op de Beeck, Serkinli, Szabo, Tomelka, Van den Bremt, Van den Eynde, Van Meenen, Van Paeppegem, Vandenberghe, Vanhassel, Vanwanzeele.

Stemmen Onthouding / Ongeldig

Saintviteux

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

ADMINISTRATIE

3. Goedkeuring van de benoeming van de nieuwe controleur des jaarrekening voor het boekjaar 2012 (absolute meerderheid).

Kandidaat: **MARTIN Claude**

De kandidaat wordt gekozen met **66,62%**

4706 JA - 903 NEE - 32 Onthoudingen /Blanco

Stemmen NEE/

Arens, Badaoui, Bastin, Bertrand-Vanhumbecq, Bonato, Brabant, Brancewicz, Bruyer, Cartelli, Caufriez, De Coster R, Delsaut, Deprez, Desmedt-Gustin, Donnet-Dumont, Dupont-Bracops, El Moussaoui, Elskens, Geerts, Haemers, Henken-Cosio, Heroes, Hubert-Larsimont, Lecocq, Lellouche, Leman, Malichmann, Martinez, Mazza U, Mazza T, Nizette, Rapoport, Requière, Rivart, Schoofs-Op de Beeck, Serkinli, Stiers, Ulliel, Van den Bremt, Van den Eynde, Van Huffel, Van Maeldergem, Van Meenen, Van Paepegem, Vandenberghe, Vanhaelen, Vanhassel, Wéry, Zack.

Stemmen Onthouding / ongeldig :

Deknopper, Deleplanque, Szabo.

De voorzitter stelt kort de gekregen kandidaturen en offertes et vraagt ter stemming:

De heer Martin stelt zich kort voor en beschrijft zijn beschikbaarheid voor de mede-eigendom in het verleden.

Mevr. Bastin: "Ik betwist geenszins de capaciteiten van de heer Martin. De wetgeving kan veranderen en een externe controleur van de jaarrekeningen opleggen. Dit zou praktischer kunnen zijn en plotse ontslagen zoals dat van dhr. Vandenberghe vermijden. Anderzijds wordt de neutraliteit geëerbiedigd.

Dhr. Mazza: "Deze bedragen zijn zeer klein als we ze door 10000 delen. Het aanwerven van een externe maatschappij zou plotse en storende ontslagen vermijden."

Mevr. Van Meenen: "Waarom zijn de aanbiedingen zo verschillend?"

Een mede-eigenaar: "Een van de aanbieding verduidelijkt dat de bijkomende kosten voorzien zijn (administratief, verplaatsingen...)

De Syndicus bevestigt.

De Syndicus herinnert de keuze die gedaan werd toen Dhr. Martin de post niet meer bekleedde omwille van de praktische en logische kant van de zaak.

4. In geval van afwezigheid van een kandidatuur voor een controleur van de jaarrekeningen, goedkeuring voor het afsluiten van een contract voor één jaar met de maatschappij die haar diensten heeft aangeboden (absolute meerderheid)

a. F.A. Wilmet & Cie (bureau van bedrijfsrevisoren) 7.442,00 € BTW inclusief

De kandidaat **wordt niet verkozen** met **14,87%**

462 JA - 2644 NEE - 188 Onthoudingen / Blanco

Stemmen NEE:

Badaoui, Balog, Bastiaens, Bastin, Bersez, Bertoldo, Blumental, Bonato, Boone, Brancewicz, Bruyer, Bruyns, Bumbello, Cassiman, Caufriez, Coëne, Coigné, De Lombaert, De Vleminck R, De Vleminck Y, Degroote, Deleplanque, Demanet, Derom, Deruyck, Desmedt-Gustin, Donnet-Dumont, Dupont-Bracops, Elskens, Felis, Fell, Feuggelen, Geerts, Ghyselincq, Goetaels, Haemers, Henken-Cosio, Istas, Khaladi M, Khaladi Y, Kovac, Lambert, Lambert Br., Lefevre, Legan, Lellouche, Martin Cl, Martin J, Martinez, Masyn, Mesmaeker, Nys, Palta, Peire, Ramalingum, Rapoport, Requière, Reuter, Roggen, Rossillong, Schoofs-Op de Beeck, Segers, Stiers, Tomelka, Ulliel, Van Hecke y Perez W, Van Hecke A, Van Hecke L, Van den Bremt, Van Huffel, Van Meenen, Van Nieuwenborgh, Van Wel, Vendevelde, Vanhaute, Weyts, Zack.

Stemmen: ONTHOUDING / ONGELDIG:

Bisiau, De Keyser, Packeu, Szabo, Thiry Calozet, Thiry Lanckmans

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

b. Roger SCHOOLS (bedrijfsrevisor) 4.235,00 BTW inclusief + verplaatsing- en administratieve kosten

De kandidaat **wordt niet verkozen** met **47,70%**

1538 JA - 1686 NEE - 188 Onthoudingen / Blanco

Stemmen NEE

Badaoui, Balog, Bastiaens, Bastin, Bersez, Bertoldo, Bertrand-Vanhumbecq, Boone, Brancewicz, Bruyer, Bruyns, Bumbello, Cassiman, Coëne, Creusen, De Lombaert, De Vleminck Y, De Wachter, Degroote, Deleplanque, Demanet, Dupont-Bracops, Felis, Fell, Feuggelen, Henken-Cosio, Istas, Khaladi M, Khaladi Y, Kovac, Lambert, Lambert Br., Lefevre, Legan, Martin Cl, Martin J, Mesmaeker, Nguyen Huu Tai, Nys, Ramalingum, Reuter, Rossillong, Schoofs-Op de Beeck, Tomelka, Van den Brent, Van Hecke y Perez W, Van Hecke A, Van Hecke L, Van Meenen, Van Nieuwenborgh, Vanhaute, Weijerman, Weyts.

Stemmen ONTHOUDING / ONGELDIG:

Bisiau, De Keyser, Packeu, Szabo, Thiry Calozet, Thiry Lanckmans

INDIVIDUELE VRAGEN

a. Markering van de garages met gemotoriseerde poort

De Syndicus zet uiteen dat het niet gemakkelijk is een goede blijvende markering te vinden. Moet het op de vloer gezet worden? Moet een knipperlicht aan de buitenkant worden geplaatst?

b. Stemming voor een algemene toelating om de overlopen en deuren op te frissen zonder de oorspronkelijke kleuren te respecteren behalve misschien voor de muren.

Laten we ophouden een struisvogelpolitiek te voeren! We weten allemaal dat de mede-eigenaars akkoord gaan om de vloer en de muren van hun overloop te herschilderen volgens hun smaak, hetgeen ik absoluut normaal vind aangezien de mede-eigendom geen stappen onderneemt om alles op te frissen. Als de muren in gebroken wit blijven om een continuïteit te waarborgen met de trappenhal, waar is er dan een probleem.

De Syndicus herinnert eraan dat dit punt al vroeger gestemd werd in een AV en dat de mede-eigenaars vrij zijn hun overloop te herschilderen in samenspraak met hun onmiddellijke buur met eerbied voor de kleurengamma gestemd tijdens de AV.

c. Ad valvas uithangen van het driemaandelijks activiteitenverslag waarin de staat van vordering van elke post en de genomen beslissingen worden vermeld. Het leek me dat u het belangrijk vond bij het begin van uw mandaat dat de uitgevoerde werken en geconcretiseerde taken zouden worden vermeld. Alle inwoners van het gebouw zijn niet aangesloten op het internet. Denk ook aan hen.

De Syndicus verbindt er zich toe een vorderingstaat van de werken of de discussies met de BR te publiceren.

VARIA

Recht op antwoord van dhr. MAZZA op het PV van de controleur van de jaarrekeningen gevoegd bij het PV van de AV van 23 april 2012.

Naar aanleiding van de publicatie van het rapport van de controleur van de jaarrekeningen houd ik eraan u mede te delen dat deze vergissingen bevat, te weten:

1° er werden aan mijn achterstallige betalingen voor de lasten, de lasten van een zekere heer Heroes toegevoegd. Mag ik u verzoeken de verbetering te publiceren:

(verbetering: Mazza 6498,75 €, Heroes 1520,43 € (op 31/12/2011))

2° De controleur der jaarrekeningen maakt verslag van de rekeningen afgesloten op 28/03/2012 terwijl het verslag afgesloten zou moeten zijn op datum van 31/12/2011. Ik verzoek u daarom de rechtzetting eveneens te publiceren.

(verbetering: Mazza 6498,75 € op 31/12/2011 in plaats van 8896,72 op 28/03/2012, Heroes 1520,43 € op 31/12/2011 in plaats van 1565,56 € op 28/03/2011)

3° Ik verzoek u ook recht te zetten wat het verslag insinueert, te weten dat dit type dossier gerechtelijke en advocaat kosten oplevert voor de mede-eigendom, terwijl de kosten die me werden aangerekend en de nalatige sommen werden verhoogd eens met 15% intresten + 12 jaarlijks. Ik verzoek de heer Millis dit te verbeteren en te melden aan de mede-eigendom.

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

(Info: de laattijdige betalingen veroorzaken kosten aan de laattijdige mede-eigenaar ten belope van 12% intresten en 15% vergoeding van zodra een dossier bij de advocaat wordt ingediend. Deze bedragen dekken de kosten voor dossier, gerechtsdeurwaarder, advocaat).

4°) indien het verslag het % van mijn achterstallen bepaalt ten opzichte van de lasten van de hele mede-eigendom, eis ik dat de controleur van de rekeningen hetzelfde zou doen voor alle achterstallige betalingen, tenzij het om een persoonlijke vervolging zou gaan.

De zitting wordt afgesloten om 22h30 et het optellen van de resultaten wordt afgesloten om 00h00 in aanwezigheid van de leden van de Raad van mede-eigendom (Kovac, Weijerman, De Bodt) en de stemmenopnemers

Didier Milis

Syndicus

