



**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE JAARVERGADERING
VME RESIDENTIE LES TERRASSES DE WOLUWE
ondernemingsnummer 0899.551.571
Dinsdag 21/05/2013 om 18u00
Gresham Belson Hotel
Oud-Strijderslaan 1 te 1140 Brussel**

VERSLAG VAN DE AGENDAPUNTEN

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen en de nieuwe mede-eigenaars.

Nà ondertekening van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	36 op 70 of 51,42%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	77.573 / 100.000sten of 77,57%

De syndicus brengt de algemene vergadering in herinnering dat, overeenkomstig de Wet op de mede-eigendom van 02/06/2010, onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen worden afgetrokken van de uitgebrachte stemmen !

De syndicus brengt de algemene vergadering tevens in herinnering dat copies van alle offertes die, ter vergadering, worden besproken, op eenvoudig verzoek van elke mede-eigenaar, gericht aan het kantoor van de syndicus, kunnen verkregen worden.

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: Dhr Richard Melchior ; waarvan akte.

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: syndicus VM Vastgoedbeheer cvba, waarvan akte.

4. Aanstelling van twee stemopnemers. (½ + 1 meerderheid)

De taak van stemopnemers bestaat er in de syndicus bij te staan bij de publieke stemmingen en controle uit te oefenen op de rechtsgeldigheid ervan. Indien gebruik gemaakt wordt van afzonderlijke stembulletins, zullen deze bulletins ondertekend worden door de syndicus, de Voorzitter en de stemopnemers. Deze stembulletins worden gehecht aan de notulen van de algemene vergadering waarmee ze één geheel uitmaken.

Tot stemopnemers worden vervolgens, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid:

- Mevrouw Danulescu
- Dhr Rasmont, waarvan akte.

5. Bespreking van de inkomsten/uitgaven van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid):

1. Verslag van de commissaris over de controle van de rekeningen

De rekencommissaris, dhr Fonteneau kan niet aanwezig zijn maar bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

2. Goedkeuring van de rekeningen

De onkosten voor het werkjaar 01/03/2012 tot 28/02/2013 belopen de som van € 75.864,87; de onkosten van vorig werkjaar beliepen de som van € 61.965,95.

De syndicus geeft in detail toelichting bij de voorliggende afrekening en beantwoordt de vragen van de algemene vergadering.

Ter informatie, de syndicus legt de verdeelsleutels uit :

- Verdeelsleutel "ALLE AANDELEN – MEDIAMARKT" (50.661/50.661): dit betreft de onkosten ten laste van het hele VME, zonder Mediamarkt (verzekeringspolis, honoraria syndicus, afval kosten, inkomhekken, ...)
- Verdeelsleutel "ALLE AANDELEN BLOK A" (10.000/10.000): dit betreft de onkosten ten laste van blok A (onderhoud lift A, alle herstellingen specifiek voor blok A, elektriciteit gemene delen blok A, ...)
- Verdeelsleutel "ALLE AANDELEN BLOK B" (10.000/10.000): dit betreft de onkosten ten laste van blok B (onderhoud lift B, alle herstellingen specifiek voor blok B, elektriciteit gemene delen blok B, ...)
- Verdeelsleutel "ALLE AANDELEN BLOK C" (10.000/10.000): dit betreft de onkosten ten laste van blok C (onderhoud lift C, alle herstellingen specifiek voor blok C, elektriciteit gemene delen blok C, ...)
- Verdeelsleutels "ALLE TUIN" (10.000/10.000): dit betreft de onkosten ten laste van de tuin (onderhoud tuin, elektriciteit tuinverlichting). De syndicus meldt dat de elektriciteit ten laste is van de promotor, tot de voorlopige oplevering van de tuin.
- Verdeelsleutels "ALLE AANDELEN PARKING" (4.524/4.524): dit betreft de onkosten ten laste van de garages (onderhoud garage + elektriciteit garage + herstellen garage). De syndicus meldt dat de elektriciteit ten laste is van de promotor, tot de voorlopige oplevering van de garages.

Nà verdere plenaire bespreking worden de rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd, waarvan akte.

3. Goedkeuring van de balans

Nà verdere plenaire bespreking wordt de balans, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd, waarvan akte.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een té betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 10 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

4. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus, de rekencommissaris en de raad van mede-eigendom

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus, de rekencommissaris en de raad van mede-eigendom, waarvan akte.

5. Bespreking van de voorliggende begroting voor het werkkapitaal (voor de gewone en buitengewone uitgaven) en bepaling van de voorschotten voor het lopend werkjaar, modaliteiten van betaling

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 78.000,13 (1 kwartaalvoorschot van € 17.150,05 en 3 kwartaalvoorschotten van € 20.283,36); de totale onkosten beliepen de som van € 75.864,87; het permanentwerkkapitaal bedraagt € 38.250,00.

De syndicus geeft toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurd begroting voor de gewone en buitengewone uitgaven voor het lopend werkjaar.

Een kopie van het budget vindt U in bijlage.

Op basis van deze voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten te verhogen** tot 79.000 € - met ingang van 1/03/2013 - alsmede de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) aan te houden.

waarvan akte.

6. Toestand van het eventueel reservekapitaal en bepaling van de datum en het bedrag van de volgende opvraging; modaliteiten van betaling:

De algemene vergadering beslist **unaniem** om **voorlopig géén reservekapitaal** op te bouwen, waarvan akte.

6. Aanstelling van een rekencommissaris alsmede bepaling van zijn opdracht en bevoegdheden. (½ + 1 meerderheid)

De Wet op de mede-eigendom bepaalt dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen dient aan te stellen, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. De syndicus zorgt voor een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor deze functie (ongeveer € 75).

Tot rekencommissaris wordt vervolgens, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: Dhr Jacques Fonteneau waarvan akte.

Zijn/haar opdracht neemt aanvang op datum van vandaag en loopt automatisch af op de eerstvolgende algemene statutaire jaarvergadering.

De rekencommissaris ziet alle facturen en bankuittreksels na van het lopend werkjaar en brengt hieromtrent schriftelijkverslag uit op de jaarvergadering.

Voor wat betreft de concrete invulling van de opdracht van de rekencommissaris, wordt verwezen naar de (gecoördineerde) statuten van het gebouw.

7. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus (½ + 1 meerderheid)

De syndicus verwijst naar de ondertekende syndicovereenkomst.

Het mandaat van de syndicus loopt af. Het kantoor stelt zich opnieuw verkiesbaar, op basis van een **maandelijks ereloon** van **18,31€** per privaat (appartement), **1,83€** per autostaanplaatsen, voor een nieuw mandaat van **3 jaren**, te rekenen vanaf de aanvang van huidig lopend werkjaar.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Als forfait voor **administratiekosten** wordt een **maandelijks bedrag** aangerekend van **53,88€**. Voor verdere details wordt verwezen naar de syndicovereenkomst.

De algemene vergadering gaat vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer cvba**, lid van de groep 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 te ondertekenen, waarvan akte.

8. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom (RvME): kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 20/05/2013. aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling tervergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming. (½ meerderheid)

De Wet van 02/06/2010 vormde de bestaande Raad van Beheer om naar de Raad van Mede-eigendom die als (enige) taak heeft toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Zijn gekozen als leden van RvME :

Elah Tabbakh (blok C)
Richard Melchior (blok A)
Marc Tombal (blok C)
Muriel Janssens (blok C)
Jacques Fonteneau & Vanessa Vanobbergen (blok C)
Alykhan Kassam (blok C)
Andrea Danulescu (blok B)

Waarvan akte.

9. Gewijzigde Wet op de Mede-eigendom (½ + 1 meerderheid)

- a. **Herneming agendapunt 5.2 van de SAV van 03/05/2013: coördinatie van de Statuten, conform de nieuwe Wet op de mede-eigendom: toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorliggend ontwerp van de gecoördineerde statuten (meegestuurd met de uitnodiging): plenaire bespreking + goedkeuring van de gecoördineerde statuten**

Nà uitgebreide plenaire bespreking, tussenkomsten van een aantal eigenaars en rondvraag, gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met het voorliggend ontwerp en verleent zij haar goedkeuring aan de coördinatie van de statuten.

De syndicus zal deze gecoördineerde statuten tevens beschikbaar stellen van de mede-eigenaars via de portaalsite, waarvan akte.

- b. **Verlenen van volmacht aan een inwonende mede-eigenaar om aangetekende zendingen, gericht aan de vereniging van mede-eigenaars, in ontvangst te kunnen nemen**

De Wet van 15/05/2012 voegde een nieuwigheid in, in het dagdagelijks beheer van mede-eigendommen.

Tenzij anders is bepaald in de wet, moeten de aangetekende brieven die bestemd zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, voortaan geadresseerd worden:

- **aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars (dus aan het adres van het gebouw):**

EN

- **aan de woonplaats of bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van het kantoor van de syndicus.**

Het betreft dus 2 identieke brieven die én naar het gebouw én naar de syndicus dienen te worden verstuurd. Deze nieuwe regelgeving werd ingevoerd om te vermijden dat de syndicus nog langer belangrijke informatie zou mislopen.

Immers, de syndicus is de vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars maar banken en verzekeraars sturen belangrijke brieven vaak naar het adres van de vereniging en die brieven (=adres van het gebouw) komen niet altijd bij de syndicus (=adres van het kantoor van de syndicus) terecht.

De verplichting om telkens TWEE aangetekende brieven te versturen, geldt op straffe van (relatieve) nietigheid.

Het in ontvangst nemen door de syndicus van een aangetekende zending, gericht en geadresseerd aan de vereniging van mede-eigenaars (VME) zorgt meestal voor een grote administratieve rompslomp; vaak dienen de statuten van het gebouw, de notulen van de algemene vergadering waarbij de syndicus werd aangesteld, de syndicovereenkomst, de statuten en de regels inzake vertegenwoordiging van de vennootschap binnen dewelke de syndicus opereert, enz., te worden voorgelegd aan het postloket. Meestal volstaat dit nog niet en kan de syndicus de aangetekende zending niet of niet tijdig in ontvangst nemen.

De syndicus stelt dan ook voor om, namens de vereniging van mede-eigenaars, een inwonende mede-eigenaar volmacht te verlenen – in de meest ruime zin van het woord –, te mandateren, om eventuele aangetekende zendingen, gericht aan de VME en geadresseerd aan het gebouw, in ontvangst te nemen. Praktisch kan dit worden georganiseerd door een mededeling in de gemeenschappelijke eerste inkomhall.

Er weze duidelijk gesteld dat deze volmacht enkel een administratieve beslissing inhoudt en betrokken mede-eigenaar, onder géén enkel beding, verantwoordelijk kan gesteld worden voor de inhoud van deze aangetekende zending. De syndicus wijst tevens op de relativiteit van deze beslissing; het aantal dergelijke aangetekende zendingen zal beperkt zoniet onbestaande zijn.

Nà verdere uitgebreide plenaire bespreking, tussenkomsten van een aantal eigenaars en rondvraag wordt **dhr Mammerickx** met **unanimiteit** van stemmen, gemandateerd om, namens de vereniging van mede-eigenaars, alle aangetekende zendingen, gericht aan de VME en geadresseerd aan het gebouw, namens de collectiviteit van de mede-eigenaars, rechtsgeldig in ontvangst te nemen.

Deze volmacht wordt verleend met ingang van heden en kent eenzelfde duurtijd als het lopend mandaat van de syndicus (en mogelijks de raad van mede-eigendom). De administratieve kosten voor deze volmacht worden logischerwijze ten laste genomen door de gemeenschap van eigenaars, op basis van de verdeelsleutel **“Alle aandelen”**.

- c. Vastleggen van de 15daagse periode binnen dewelke de jaarlijkse statutaire algemene vergadering zal plaatsvinden (¾ meerderheid)**

Na bespreking wordt **unaniem** beslist deze periode te stellen op : de laatste 14 dagen van de maand mei, waarvan akte. De syndicus zal dit in de gecoördineerde statuten aanpassen.

10. Opvolging punten van algemene vergadering 3/05/2012

De syndicus overloopt de punten die tijdens de statutaire algemene vergadering van 03/05/2012 werden aangehaald.

11. 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 vergadering 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, waarvan akte.

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

- Elektriciteit gemene delen : Electrabel;
- Liften onderhoud : Kone;
- Liften keuring : BTV;
- Lift telefoon : Belgacom;
- Periodiek nazicht brandpreventie : Statamat;
- Onderhoud warmte en roken afbuiging : Keller;

13. Onderhoud van de gemene delen (1/2 + 1 meerderheid)

Zoals door de RvME gevraagd, heeft de syndic het contract met Demir opgezegd. Het contract heeft ten einde het einde van juli.

De algemene vergadering geeft unaniem mandaat aan de RvME om een beslissing te nemen naar de te aanvaarden offerte. Een nieuwe offerte zal ook opnieuw aan Demir worden opgevraagd.

14. 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.

15. Vragen mede-eigenaars

16. Diversen, rondvraag en gedachtenwisseling

- Lampen te vervangen
- Veiligheid van de gebouwen: stuk van de hek vermist tussen Mediamarkt en de Residentie. Johan Van Laer doet het nodige.
- Afspraak op te nemen met brandweer en Johan Van Laer om veiligheidsproblemen op te lossen + vergadering om een technische oplossing te vinden voor brandweer opmerkingen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u15.

Nà 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 der Statuten.

Een kopie van dit verslag zal door de syndicus aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Brussel, 21/05/2013

Voorzitter : Richard Melchior

Dossierverantwoordelijke : Philippe Van Den Bossche

Namens Syncura

Syndicus VME Residentie Les Terrasses de Woluwé

Ondernemingsnummer 0899.551.571