



GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/4

Datum: 05-07-2021 om 17:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 5 JULI 2021 OM 17 UUR IN 'T SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 1 - 15 OKTOBER

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 10 SEPTEMBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 577-10 §1/1)

Deze hernieuwde vergadering gaat door ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars en zal rond het geagendeerde punt kunnen beslissen met éénparigheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	19	Van totaal	26		
Aandelen aanwezig	75138	Van totaal	100006	Aandelen %	75.13%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 138	0	0
Telling	75138 van 75138	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Dhr. Van Renteghem
De AV gaat akkoord.

Datum: 05-07-2021 om 17:00

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75 138	0	0

Telling 75138 van 75138 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.
De AV gaat akkoord.

1	Goedkeuring verslag en aandelentabel opgemaakt door De Groote & Partner (BW 577-4§1, tweede lid) tot wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom met het oog op de redactie van de wijzigende basisakte (100%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	0

Telling **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 100% **Besluit** Verworpen

De syndicus verwijst naar het verslag dd 12/10/2020 :

De raadsman van Menosa bezorgde onderstaand schrijven op vrijdagmiddag 9/10/2020 aan Mr. Mertens:

"Zoals u weet vindt maandag de jaarlijkse algemene vergadering van de VME Res. Benelux plaats.

Op de agenda staat (o.a.) de goedkeuring van het verslag en de aandelentabel door De Groote & Partner, tot wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom met het oog op de redactie van de wijzigende basisakte. Deze beslissing dient te worden genomen met unanimité van stemmen. Uit voormeld verslag blijkt dat het aandeel van mijn cliënte in de gemeenschappelijke delen 22/10.000^e bedraagt (en niet 1/246^e).

Mijn cliënte is bereid haar goedkeuring te verlenen aan dit agendapunt, op voorwaarde dat u per niet-vertrouwelijk schrijven bevestigt dat:

1. Deze verdeelsleutel (22/10.000^e) minstens voor wat betreft BV MENOSA retroactief wordt toegepast vanaf 01/10/2017 en alle afrekeningen hieraan worden aangepast; en
2. Er geen kosten voor verwarming worden aangerekend aan mijn cliënte, aangezien haar privaatief niet over verwarming beschikt.

Bij akkoord zal ik mijn cliënte er naar alle waarschijnlijkheid van kunnen overtuigen om de gerechtelijke procedure af te sluiten met een dading.

Bij gebreke aan akkoord over de retroactieve toepassing van deze verdeelsleutel, heb ik instructie ook de persoonlijke aansprakelijkheid van uw cliënte te onderzoeken.

Tenslotte merk ik nog op dat punt 8 van het huishoudelijk reglement (p. 18) voor verwarring kan zorgen. Er is immers geen gemeenschappelijke bergplaats voor fietsen en kinderwagens. Ik stel dan ook voor om de eerste zin van dit punt te schrappen.

De syndicus meldt dat zij terzake geen standpunt kan innemen.

Teneinde de impact van een mogelijke herberekening te kunnen inschatten, werd een indicatieve herberekening gemaakt van het aandeel van Menosa BV in de kosten 'Totaliteit' die volgens de sleutel 246 worden verdeeld.

Bij verdeling volgens 10.000sten zou het aandeel 34,68 euro bedragen tegenover 64,11 euro in de eerder goedgekeurde jaarrekening 2019-20 (verschil van 29,43 euro).

De syndicus merkt op dat dit bedrag zwaarder weegt voor mede-eigenaars die hun aandeel in de gemeenschappelijke delen zien stijgen.

De syndicus geeft nog aan dat een retroactieve toepassing van de (nog) goed te keuren quotiteiten sedert 10/2017 - naast de daaraan verbonden kosten - problemen zal stellen voor panden die in tussentijd van eigenaar zijn gewisseld.

Aangezien de vraag van mede-eigenaar Menosa bovendien niet vooraf werd geagendeerd, kan de AV hierrond thans geen beslissing nemen. De syndicus zal dit punt agenderen op de eerstvolgende (bijzondere) vergadering.

BW art 577-7 § 3 stelt :

Er wordt met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in art 577-4, §1, tweede lid.

Aangezien niet alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kan de vergadering rond dit punt geen rechtsgeldige beslissing nemen.

Dit punt zal, conform BW art 577-7 §4, ter beslissing worden voorgelegd aan een bijzondere algemene vergadering na een termijn van minstens dertig dagen vanaf heden. Deze 2de vergadering zal terzake kunnen beslissen met eenparigheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De AV vraagt in welke mate reeds een izorgd worden van het bedrag (retroactieve herberekening vanaf 1/10/2017) waarover er dient beslist te worden op de volgende AV.

Mits Menosa akkoord kan gaan om de hieraan verbonden kosten te dragen, zal de syndicus dit tegen de volgende AV voorbereiden.

Datum: 05-07-2021 om 17:00

Aangezien dit een hernieuwde algemene vergadering is die zal kunnen beslissen rond het geagendeerde punt ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars, konden er geen bijkomende punten geagendeerd worden.

Om toch gevolg te kunnen geven aan de vragen van mede-eigenaars Menosa en Lippens mbt de te nemen beslissing, werden deze vragen geagendeerd voor bespreking tijdens de bijzondere algemene die eveneens vandaag wordt gehouden.

De mede-eigenaars wisselen van gedachten en zijn unaniem akkoord om de vragen van Menosa en Lippens in deze vergadering te behandelen voorafgaand aan de beslissing van dit punt.

Mede-eigenaar Menosa licht zijn standpunt toe aan de AV en vraagt volgende tekst in het verslag van de AV op te nemen :

BV Menosa is bereid om haar goedkeuring te verlenen met de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals bepaald in het verslag en de aandelentabel opgesteld door De Groote en partner op voorwaarde dat :

- 1 het privaatief S.6A.6B.6C geen bestemmings- en/of functiewijziging ondergaat en derhalve bestemd blijft als "autobergplaats met stapelplaatsen nr 60-64-68"
- 2 de verdeelsleutel 22/10.000 sten retro actief wordt toegepast vanaf 1/10/2017 en alle afrekeningen hieraan worden aangepast
- 3 er geen kosten voor verwarming worden aangerekend, aangezien het privaatief niet over verwarming beschikt.

De syndicus stelt dat punt 3 automatisch vervalt van zodra de betrokken eigenaar het verwarmingselement verwijdt.

Dhr. Verstraete vraagt hem de sleutel van zijn privaatief - in bezit van Mw. Bernard - terug te bezorgen. Overdracht via de syndicus.

Emma Lippens licht haar standpunt toe :

- 1 / terras mag niet als dusdanig omschreven worden. Dit is een lichtkoker.
- 2/ er mag geen correctie worden toegepast voor uitzicht achteraan want dat is het niet
- 3/ afrondingen bergingen niet correct toegepast. Alle bergingen moeten eenzelfde coëfficiënt krijgen, autobergplaats S6A.6B.6C dient als garage worden berekend.
- 4 / afrondingen quota is gebruikelijk
- 5/ niet retro-actief toepassen blijft belangrijk
- 6 / verdeelsleutels zijn vast te leggen voor redactie van de basisakte (agenderen volgende AV)

De AV vraagt bij de landmeter na te gaan in welke mate de voormelde wijzigingen kunnen toegepast worden en vragen een aangepast voorstel voor te leggen aan de eerstvolgende SAV.

Datum: 05-07-2021 om 17:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19 u.

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening