

14/03/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars STRANDPALACE, zeedijk 341 te mid - westende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 09/03/2019 van 10h00 tot 11h30
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5162,69	16
	waren vertegenwoordigd	2811,14	9
	waren afwezig	2026,17	7
	totaal	10000,00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter: Johan Crevits
Stemopnemer: Marnix Vanluchene
Secretaris: Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Gevelrenovatie

3.1 Chronologie van de werken:

De renovatie van de voorgevel, afwerking initieel voorzien 30/06/2017, is op vandaag nog steeds niet opgeleverd noch mocht de syndicus een officiële aanvraag tot (voorlopige) oplevering ontvangen van de aannemer. Er werd voor aanvang van de werken € 25.000 voorschot betaald en eind 2017 een bedrag van € 132.000 voor de tot op die datum uitgevoerde werken.

De finale afwerking van o.m. het technisch verdiep en de terrassen verliep enorm stroef, traag en niet foutloos. Ondertussen werd er deze zomer opgemerkt dat sommige vlakken van de gevel schijnbaar leken te bewegen. De aannemer werd via de architect verzocht om dit te onderzoeken, maar reactie bleef uit. Ondanks dat de betalingsmodaliteiten in het contract spreken over betaling na oplevering, stuurde de aannemer reeds een eindvorderingsstaat van € 116.000. Samen met een begeleidende brief van zijn advocaat. Dit zonder de bouwheer voorafgaand te hebben uitgenodigd voor een oplevering.

Een rondgang ter verzoening werd georganiseerd in het bijzijn van de syndicus, architect, leden van het technisch comité en de aannemer plus zijn juridisch raadsman en technisch adviseur.

Daar werd overeengekomen de mogelijke structurele problemen destructief te onderzoeken in aanwezigheid van architect en de systeemleverancier van de betegeling. De aannemer, systeemleverancier, onderaannemer die de skeletstructuur heeft geplaatst en de architect hebben toen genoteerd dat er op het eerste zicht in hoofde van elk van henzelf geen fouten aan hun tussenkomst verweten kon worden, waarbij het zou gaan om een plaatselijke slechte plaatsing.

Omdat het technisch comité twijfelt aan die (éénzijdige) bevindingen, er diverse resterende problemen blijven bestaan en ze vragen had bij de juridische implicaties van het betalen van de vorderingstaat (die ter discussie staat), zijn zij ten rade gegaan bij advocaat Joachim Vanspeybrouck (Speyk Advocaten) en Ir. Stéphane Pieters van onafhankelijk expertisebureau Condek. Er werd een rondgang met het technisch comité en deze beide partijen georganiseerd op donderdag 14 februari 2019. De factuur en vorderingsstaat van de onderaannemer werden formeel betwist. Ir. Stéphane Pieters heeft een technisch verslag opgesteld met verduidelijking omtrent de problematiek. Verslag Condek in bijlage.

3.2 Vorderingen en opgestarte procedure:

Tussen het uitzenden van de uitnodigingen en de bijzondere vergadering zelf, heeft de syndicus een dagvaarding

ontvangen uitgaande van NV Roger Lammertyn, de onderaannemer die de balustrades heeft geplaatst. Hij vordert het bedrag van openstaande facturen ten belope van € 32111,10 (+ interesten en schadebeding). Dit is een rechtstreekse vordering van de onderaannemer jegens de bouwheer (art. 1798 B.W.)
Dit bedrag zat reeds vervat in de pro-forma factuur van BVBA Facetwo ten belope van € 116.952,56.

Overzicht van de procedure, de vorderingen en het verweer zijn terug te vinden in bijlage.

3.3 Doel van de procedure:

- Verweer tegen ingestelde vorderingen en tegeneis ingevolge de geleden schade.
- Architect en mede-contractanten betrekken in de procedure.
- Het aanstellen van een gerechtsdeskundige of, indien alle partijen akkoord gaan, het opstarten van een minnelijke tegensprekelijke expertise met alle partijen. Het doel van de minnelijke tegensprekelijke expertise is tijdswinst, gezien dit kan worden opgestart voor de pleitzitting op 11-09-2019. De eisende partijen hebben ook alle belang bij een vlotte afhandeling en een snelle oplevering.
- Het blijft de bedoeling om tot een minnelijke akkoord te komen tussen alle partijen en zo een langdurige en aanslepende rechtzaak te vermijden.

3.4 Stemming

Er wordt bij naamafroeping gestemd tussen volgende opties:

A) De vorderingen betalen, de zaak als afgehandeld beschouwen en de resterende technische problemen minnelijk oplossen met de aannemer(s).

B) Het aanstellen van Speyk Advocaten bvba met het oog op het verdedigen van de belangen m.b.t. de problematiek in de procedure zoals beschreven in punt 3.3 + Condek bvba aanstellen als technisch raadsman.

Alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars stemmen unaniem voor optie B.

3.5 Slot

Meester Joachim Vanspeybrouck van Speyk Advocaten zal de nodige stappen ondernemen om de beslissing van de vergadering in uitvoering te brengen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitéit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 14/04/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 09/07/2019

voor de syndicus, Stijn de Kievith