

PROCES-VERBAL
ACP MKDO (2ème séance)
05 octobre 2022
N° Entr. nr 0677.590.233

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

Sont présents ou représentés, **92** copropriétaires sur **231** représentant **9111** quotités sur 20100.

Les deux quorums légaux n'étant plus à atteindre car il s'agit d'une seconde séance par manque de quorum à la première, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer et voter sur les points repris à l'ordre du jour.

Début de séance: **18h21**

1) Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire.

Est nommé Président d'AG, M. Gelders. Unanimité. Mme Dellis est élue scrutatrice à l'unanimité.

Le secrétariat est assuré par le Syndic. Unanimité.

Présence et exposé de Maître Devulder, conseil de la copropriété qui va présenter le dossier en justice de la firme ARB/ACP MKDO.

Mme PETRE propose de mettre à disposition les emplacements visiteurs du DO pour les 6 copropriétaires dont l'emplacement est concerné par la zone de travaux.

Le Syndic examinera cela avec le Conseil de copropriété.

2) Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes exercices 2019-2020-2021 et le bilan de 2021- vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes 2019-2020-2021 ainsi que son bilan arrêté au 31/12/2021.

CONTRE: Néant

ABSTENTION: Néant

3) Décharge au Commissaire aux comptes – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire, M. de Borman, pour les comptes 2019-2020-2021 à l'unanimité des votants.

CONTRE: Néant

ABSTENTION: D052-K005

4) Nomination d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2022– présentation des candidats – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale nomme Commissaire aux Comptes 2022 **M. de Borman** à l'unanimité. Sa présence est souhaitée pour la prochaine A.G.

CONTRE: Néant

ABSTENTION: Néant

5) Conseil de Copropriété – rapport du CDC – décharge au CDC - vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de copropriété pour les exercices 2019-2020-2021 à la majorité de **98,62%**, soit 8939 quotités **pour** sur 9064 quotités.

CONTRE: K133 contre Mme Van Neerstraeten
ABSTENTION: K005

6) Constitution d'un Conseil de Copropriété – présentation des candidats – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale nomme comme membres du Conseil de copropriété pour l'exercice 2022 : Mme Van Neerstraeten et M. Grijspeerd + Mme Wisniewska à la majorité de **98,54%** soit 8978 quotités **pour** sur 9111 quotités.

CONTRE: K133 contre Mme Van Neerstraeten
ABSTENTION: Néant

7) Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP (art. 577-9 CC)

Le syndic informe l'assemblée sur le dossier "**ACP MK/M. DIRIHAN** " et un deuxième dossier « **ARB/ACP MKDO** ».

8) Evaluation des contrats – rapport d'activités du syndic - décharge au syndic – vote (majorité absolue).

Le syndic informe les copropriétaires que les contrats de fourniture de gaz et d'électricité sont négociés jusqu'au 30 septembre 2023.

L'Assemblée Générale donne décharge au Syndic pour les exercices 2019-2020-2021 à la majorité de **98,54%** soit 8978 quotités **pour** sur 9111 quotités.

CONTRE:: K133
ABSTENTION: néant

9) Budget 2022 :

Présentation de la balance des comptes généraux pour le MKDO.
Vote sur un budget identique pour l'exercice 2022 (qui arrive à sa fin).

A l'unanimité, le budget de 290.000€ est accepté.

10) Proposition de M. Gelders de transférer les comptes qui sont chez BNP PARIBAS vers Belfius banque afin de réduire les frais bancaires.

Sans vote car c'est en cours de réalisation.

11) Travaux Parking - Etat d'avancement du chantier:

Informations sur les frais complémentaires de 30.000€ pour la réfection du revêtement de la pente d'accès au sous-sol et de 100.000€ pour l'étanchéité de la zone **MKDO** (au-dessus des box 65 à 72).

Ce budget estimatif de 130.000€ htva est à imputer au **MKDO**.

12) Distribution électrique et bornes de recharge dans les garages:

Le syndic informe de l'interdiction du chargement dans l'attente d'une réglementation claire de Bruxelles Environnement et des Pompiers.

13) Mitigeur thermostatique:

Interdiction de son utilisation et explication sur les problèmes causés.

Informations

14) Astreinte de 100€ en cas de non-respect du ROI : Imputer directement à chaque infraction avec photo à l'appui ou après un avertissement - vote (majorité absolue).

Point REPORTE - merci de transmettre au syndic les documents officiels dont les copropriétaires disposent.

15) Point reporté de l'AG de 2019 :

Vote concernant l'intérêt pour un devis et l'installation de panneaux solaires sur les toits des immeubles - vote (majorité absolue).

PAS DE VOTE.

Tous les copropriétaires intéressés sont invités à présenter leur offre des sociétés consultées. Ces devis seront étudiés par le Conseil de copropriété.

16) Remplacement installation actuelle caméras – Budget entre 8500€ et 10.000€

Vote (majorité des 2/3) - résultat du vote:

A la majorité de 92,46%, le renouvellement des caméras est adopté avec 8424 quotités **pour** sur 9111 quotités.

CONTRE: **M034-K115-K133-M081-M123-M043-O128 soit 687 quotités.**

ABSTENTION: **Néant**

17) Mme Blaes : Utilisation des caméras :

17.1 Autorisation de l'assemblée aux personnes élues ci-après, de regarder les images vidéo en cas d'incivilité, pour permettre l'identification des contrevenants et l'imputation de pénalités, conformément au ROI.

Le local est fermé à clef. Les personnes ayant cette responsabilité devront demander la clef au syndic lorsqu'il y a une incivilité relevée. Ceci pour garantir aux occupants que personne ne regarde les vidéos en temps réel ou de manière abusive. Ces personnes seront enregistrées – vote (majorité qualifiée)

Illégal. Pas de vote.

17.2 Choix des personnes en charge de cette surveillance dans le cadre défini précédemment – vote (majorité absolue)

Illégal. Pas de vote.

18) M. Selleslagh: séparation entre parking DO et MK:

Problème du parking des véhicules MK sur le parking DO – Propose de mettre un grillage.

Explication + vote (majorité absolue)

ABSENCE DU DEMANDEUR = PAS DE VOTE

19) Point divers :

Mesures incendie dans le bâtiment. (Rapport de M. Goubau) – discussion et vote sur le principe des mesures à appliquer.

Il est proposé de voter sur le principe de mettre en place des mesures minimales mais efficaces pour la sécurité des occupants.

Mandat au CDC avant toute signature de travaux.

A l'unanimité, accord de l'AG pour traiter la conformité « en bon père de famille » les parties communes du bâtiment (sprinklage, sirène cage d'escaliers, ...).

20) Renouvellement Mandat du Syndic – vote (majorité absolue)

L'Assemblée Générale approuve la proposition à la majorité de **98,54%** soit 8978 quotités **pour** sur 9111 quotités.

CONTRE: K133

ABSTENTION: Néant

21) Divers:

-> M. Dirihan informe qu'une erreur a été constatée dans le pv de l'ACP MK de 2022.

Il est à noter qu'il vote CONTRE la décharge au Conseil de copropriété UNIQUEMENT pour la personne de Mme Van Neerstraeten.

22) Lecture du procès-verbal.

La séance est levée à **20h11**

**PROCES-VERBAAL
VME MKDO (2^{de} vergadering)
5 oktober 2022
Ondern. nr 0677.590.233**

Aanwezigen en volmachten, bepaling quorum, geldigheid van de Vergadering.

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd, **92** mede-eigenaren op **231**, met **9111** aandelen op 20100.

De twee wettelijke quorums hoeven niet langer te worden gehaald, aangezien dit een tweede vergadering is omdat het quorum in de eerste vergadering niet was bereikt, de Algemene Vergadering mag rechtsgeldig delibereren en stemmen op de punten die op de dagorde staan.

Start van de zitting : **18u21**

1) Aanduiding Voorzitter van de vergadering, bijzitter en secretaris.

Wordt als Voorzitter benoemd, Dhr Gelders, als bijzitter Mevr Dellis. Eénparigheid van stemmen.

Het secretariaat is door de syndicus verzekerd. Eénparigheid van stemmen.

Aanwezigheid en voorstelling van Meester Devulder, raadsman van de mede-eigendom, die de rechtszaak van de firma ARB/VME MKDO zal toelichten.

Mevrouw PETRE stelt voor de bezoekersparkeerplaatsen in het DO ter beschikking te stellen van de 6 mede-eigenaars wier plaats door de werkzone wordt aangetast.

De Syndicus zal dit onderzoeken met de Raad van Mede-eigendom.

2) Rapport Commissaris der rekeningen – Goedkeuring rekeningen boekjaar 2019-2020-2021 en de balans van 2021 - stemming (volstreckte meerderheid)

De Algemene Vergadering keurt unaniem de rekeningen voor 2019-2020-2021 en de balans per 31/12/2021 goed met eenparigheid van stemmen.

TEGEN: Nihil

ONTHOUDING: Nihil

3) Kwijting Commissaris der Rekeningen – stemming (volstreckte meerderheid)

De Algemene Vergadering geeft kwijting aan de Commissaris, dhr de Borman, voor rekeningen 2019-2020-2021, met éénparigheid van stemmen.

TEGEN: Nihil

ONTHOUDING: D052-K005

4) **Benoeming Commissaris der Rekeningen voor boekjaar 2022 – voorstelling kandidaten – stemming (volstreckte meerderheid)**

De Algemene Vergadering benoemt Commissaris der rekeningen 2022, **dhr de Borman**, met éénparigheid van stemmen.

Zijn aanwezigheid is gewenst voor de volgende Algemene Vergadering.

TEGEN: Nihil

ONTHOUDING: Nihil

5) **Raad van Mede-eigendom – rapport RVM – kwijting RVM – stemming (volstreckte meerderheid)**

De Algemene Vergadering geeft kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor 2019-2020-2021 met een meerderheid van **98,62%** (8939 van de 9064 aandelen zijn **voor**).

TEGEN: K133 tegen mevrouw Van Neerstraeten

ONTHOUDING: K005

6) **Benoeming Raad van Mede-eigendom – voorstelling kandidaten – stemming (volstreckte meerderheid)**

De Algemene Vergadering benoemt als leden van de Raad van Mede-eigendom voor 2022:

Mevr Van Neerstraeten, Dhr Grijspeerdts en Mevr Wisniewska met een meerderheid van **98,54%** (8978 van de 9111 aandelen zijn **voor**).

TEGEN: K133 tegen mevrouw Van Neerstraeten

ONTHOUDING: Nihil

7) **Informatie over procedures van of tegen VME (art.577-9 BW).**

De syndicus informeert de vergadering over het dossier "VME MK/dhr DIRIHAN" en een tweede bestand "ARB/VME MKDO".

8) **Evaluatie contracten – activiteitenrapport Syndicus – kwijting Syndicus – stemming (volstreckte meerderheid).**

De syndicus deelt de mede-eigenaars mee dat de leveringscontracten voor gas en elektriciteit zijn onderhandeld tot 30 september 2023.

De Algemene Vergadering geeft kwijting aan de Syndicus voor 2019-2020-2021 met een meerderheid van **98,54%** (8978 van de 9111 aandelen zijn **voor**).

TEGEN: K133

ONTHOUDING: Nihil

9) **Budget 2022 :**

Voorstelling van het saldo van de algemene boekhouding van de MKDO.

Stemming over een identieke begroting voor het jaar 2022 (dat ten einde loopt).

De begroting van 290.000 euros werd unaniem aanvaard.

10) **Voorstel van dhr. Gelders** om rekeningen over te brengen van de BNP-PARIBAS naar de Belfiusbank om de bankkosten te verminderen.

Geen stemming omdat het in behandeling is.

11) Werkzaamheden parking – Vooruitgang van de werf :

Informatie over de extra kosten van 30.000 euros voor het opnieuw bedekken van de toegangshelling naar de ondergrond en 100.000 euros voor het waterdicht maken van de **MKDO**-ruimte (boven de box 65 tot en met 72).

Dit geraamde budget van 130.000 euros exclusief BTW komt ten laste van de **MKDO**.

12) Distributie van elektriciteit en laadpalen in de garages :

De syndicus deelt mee dat het laden verboden is in afwachting van duidelijke regelgeving van Leefmilieu Brussel en de Brandweer.

13) Thermostatische mitigeur:

Verbod op het gebruik ervan en uitleg van de veroorzaakte problemen.

Informatie

14) Boete van 100€ voor niet-naleving van de RIO :

Direct aangerekend voor elke inbreuk met ondersteunende foto of na een waarschuwing - stemming (absolute meerderheid)

Punt UITGESTELD - geef de syndicus de officiële documenten die de mede-eigenaars hebben.

15) Punt verplaatst van AV 2019 :

Stemming betreffende het belang van een offerte en de installatie van zonnepanelen op het dak van de gebouwen - stemming (absolute meerderheid)

GEEN STEMMING.

Alle geïnteresseerde mede-eigenaars worden uitgenodigd hun offertes van de geraadpleegde bedrijven in te dienen. Deze offertes zullen worden beoordeeld door de Raad van Mede-eigendom.

16) Vervanging van de huidige camera-installatie – Budget tussen 8500€ en 10.000€:

Stemming (meerderheid van 2/3) – Resultaat:

Met een meerderheid van 92,46% is de vervanging van de camera's aangenomen met 8424 stemmen **voor** van de 9111 stemmen.

TEGEN: M034-K115-K133-M081-M123-M043-O128 (687 aandelen)

ONTHOUDING: Nihil

17) Mme Blaes : Gebruik van camera's :

17.1 Toestemming aan de in de vergadering hieronder verkozen personen, om de videobeelden te bekijken in geval van overlast, om de overtreders te identificeren en om sancties toe te kennen, volgens de RIO.

Het lokaal is afgesloten. De personen met deze verantwoordelijkheid moeten de syndicus om de sleutel vragen als er een overlast gemerkt wordt om het op te nemen. Dit is om de bewoners ervan te verzekeren dat niemand de video's in realtime of op een beledigende manier bekijkt. Deze personen zullen geregistreerd worden - stemming (gekwalificeerde meerderheid).

Illegaal. Geen stemming.

17.2 **Keuze van de personen** belast met dit toezicht in het vooraf gedefinieerde kader - stemming (volstrekke meerderheid)

Illegaal. Geen stemming.

18) **Dhr. Selleslagh: scheiding tussen parking DO en MK:**

Probleem van het parkeren van MK voertuigen op de DO parkeerplaats - Stelt voor om een hek te plaatsen.

Uitleg + stemming (absolute meerderheid)

AFWEZIGHEID VAN VERZOEKER = GEEN STEMMING

19) **Diverse punt :**

Brandmaatregelen in de bouwsector. (Verslag van dhr. Goubau) - bespreking en stemming op het principe van de toe te passen maatregelen.

Er wordt voorgesteld om te stemmen over het principe dat minimale maar doeltreffende maatregelen moeten worden getroffen voor de veiligheid van de bewoners.

Mandaat aan de RVM voordat de werken worden ondertekend.

Unanieme instemming van de Algemene Vergadering om de gemeenschappelijke delen van het gebouw (sprinklerinstallatie, trappensirene, enz.) als "geschikt voor gebruik" te behandelen.

20) **Hernieuwing mandaat Syndicus – stemming (volstrekke meerderheid)**

De Algemene Vergadering keurt de voorstelling goed met een meerderheid van **98,54%** (8978 van de 9111 aandelen zijn **voor**)

TEGEN: K133

ONTHOUDING: Nihil

21) **Diverse:**

-> De heer Dirihan deelde mee dat er een fout is gevonden in het pv van de VME MK van 2022.

Hij stemt **TEGEN** de kwijting van de Raad van Mede-eigendom **ALLEEN** voor de persoon van mevrouw Van Neerstraeten.

22) **Lezing proces-verbaal.**

De zitting wordt gesloten om **20u11**

Copropriétaires/Mede-eigenaren

Président/Voorzitter

Secrétaire/Secretaris



