

Procès-verbal de l'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ACP MKDO
26/09/2024
N° Entreprise 0677.590.233

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.
Sont présents ou représentés 92 copropriétaires sur 238 représentants 9093 quotités sur 20.100.

S'agissant d'une deuxième assemblée générale convoquée suite à une absence de double quorum lors de l'assemblée générale du 17/06/2024, L'assemblée Générale peut valablement délibérer et voter les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Bureau : Désignation du Président de séance, de scrutateur(s) et du secrétaire

Est nommée Président d'AG Mme Henry Bodart, à l'unanimité. La nomination d'un scrutateur n'est pas mis au vote lors de cette assemblée.
Le secrétariat est assuré par le Syndic, à l'unanimité.

3. Présentation de l'extranet Homeland et des fonctionnalités mises à disposition des copropriétaires

Le syndic informe les copropriétaires sur le nouvel outil d'information développé en interne spécifiquement pour la gestion de copropriété.

Cette nouvelle plateforme met à disposition de l'ensemble des copropriétaires beaucoup d'informations et de documents utiles à chaque copropriétaire.

Le syndic explique aux copropriétaires les modalités de communication du syndic.

Seul la comptabilité doit encore être intégré à cette plateforme dès lors que l'assemblée aura validé celle-ci.

Des logins et mots de passe personnalisés vont être envoyé après l'assemblée générale.

4. Présentation de la nouvelle équipe de gestion

Le syndic informe sur les différents pôles qui composent l'équipe de gestion. Celle-ci est chapeautée par votre gestionnaire à savoir Mr Christophe Ypersiel qui a repris la gestion de votre copropriété suite au départ de Mr Yannick Herman.

Le gestionnaire est assisté d'un premier pôle administratif composé de 6 personnes qui peut se charger ou être chargé du suivi technique et administratif.

Le deuxième pôle est le pôle technique qui reste sous la supervision de Mr Vincent Spruytte. Ce pôle est à destination du suivi de gros travaux qui requiert un avis technique supplémentaire.

Le troisième pôle est le pôle sinistre qui assure la supervision et le suivi administratif des sinistres. Celui-ci est sous la supervision de Mme Barbara Brouez.

Le dernier pôle est la comptabilité assurée par Mme Fourneau.

5. Rapport du Conseil de copropriété (information)

Le syndic passe la parole aux membres du conseil de copropriété.

6. Décharge au Conseil de copropriété

L'assemblée décide à l'unanimité de donner décharge au conseil. Détails des votes en annexe.

7. Rapport du Commissaires aux comptes Approbation des comptes et bilan 2023

Le syndic fait part à l'assemblée qu'il a mis à disposition les pièces comptables nécessaires à la vérification des comptes.

Le rapport de Monsieur De Borman a été transmis à la dernière assemblée générale.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes et bilan 2023.

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider la proposition du syndic. Les comptes 2023 sont approuvés. (Abstention : 6,20%) / Détails des votes en annexe.

8. Décharge au Commissaire aux comptes

L'Assemblée générale vote à la majorité requise de donner décharge au Commissaire aux comptes. (Vote non : 1,02% / Abstention : 3,95%) / Détails des votes en annexe.

9. Rapport du syndic / Décharge au syndic

Le syndic transmet à l'assemblée son rapport sur la période écoulée.

- Suivi du litige ARB (Le point sera transmis en profondeur au point prévu à cet effet)
- Suivi des problèmes en chaufferie (pompe, circulateur, bruleur)
- Gestion problème de porte de garage (Moteur + télécommande).
- Gestion des caméras de surveillance.
- Suivi du dossier Promaz pour assurer la réception de la prime de 41.000€

J'ai repris la copropriété fin du mois de mars et j'ai pu organisé une première réunion du Conseil de copropriété le 8 avril et une seconde le 1^{er} août dernier. Une dernière réunion spécifique au dossier sur la modernisation des ascenseurs s'est tenue ce 25 septembre.

Des procès-verbaux des réunions sont dressés par nos soins.

Des visites hebdomadaires sont réservées sur place.

A la majorité requise, l'assemblée décide de donner décharge au syndic. (Vote oui : 85,68% / Vote non : 7,85% / Abstention : 6,47%). Détails des votes en annexe.

10. Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP

- Travaux parking + pente garages - ACP/ARB

Le syndic informe la copropriété qu'une conciliation amiable a été mis en œuvre afin de pouvoir débiter les travaux. La société ARB a accepté de suivre les prescrits techniques et administratifs de façon à entamer les travaux. Des courriers d'informations ont été envoyés par le syndic pour informer du suivi du chantier.

Le chantier est actuellement en cours sans remarques additionnelles à transmettre.

Nous informons la copropriété que la société ARB malgré un accord remis par la copropriété sur un devis présenté, a signifié son refus d'effectuer ces travaux et ce sous la supervision de l'architecte en charge des travaux actuels.

Nous devons donc pour mettre en place rapidement ce poste assurer un nouvel appel d'offre pour le recours à un architecte.

11. Etat des sinistres en cours (Information)

Le syndic informe que sur l'ACP MKDO aucun sinistre n'est en cours. Les sinistres concerne soit l'ACP MK et/ou l'ACP DO.

12. Evaluation des contrats

Le listing des contrats en cours est transmis aux copropriétaires.

Le syndic conseille à la copropriété de remettre en concurrence le contrat d'entretien de la porte de garage étant chez Kone.

13. Cogénération / Explication gain d'électricité

Le syndic informe sur les données réceptionnées par la société Cogengreen en charge du suivi de la cogénération.

Le tableau des économies réalisées est transmis à l'assemblée.

14. Distribution électrique et bornes de recharge dans les garages.

Le syndic informe la copropriété sur les enjeux et sur la réglementation mise en place à partir du 1^{er} janvier 2025. Il est important de pouvoir commencer à étudier cette question pour répondre aux éventuelles demandeurs.

15. Jardin – Budget de plantation annuel

A la majorité requise, l'assemblée décide de valider le budget proposé à savoir 3.000€ (Vote oui : 85,40% / Vote non : 7,44% / Abstention : 7,16%). Détails des votes en annexe.

16. Rappel ROI : Les emplacements pour voiture ne peuvent servir à l'entreposage de marchandises, meubles, caisses ou autres analogues.

Le syndic informe l'assemblée qu'il a procédé suite à des visites réalisées à plusieurs constats de non-respect. Des rappels sont adressés aux contrevenants identifiés.

Nous souhaitons souligner le caractère important du bon suivi de ces règles tant pour la sécurité de tous que vis-à-vis des assurances.

17. Ajout d'un point au ROI : Obligation pour tout occupant de contresigner un exemplaire du ROI à remettre à la concierge.

Nous pensons qu'il serait utile d'obliger les copropriétaires bailleurs de faire contresigner le ROI avant l'entrée de locataires et que la copie contresignée soit remise à la concierge de façon à responsabiliser les occupants au bon respect du ROI.

(Vote oui : 88,81% / Vote non : 2,17% / Abstention : 9,02%). Détails des votes en annexe.

18. Budget

- **Présentation du budget réalisé et prévisionnel / détermination des appels trimestriels**

Le syndic transmet le budget de dépense courante de l'année 2023 qui s'élève à 317.270€. Les appels de provisions sont actuellement trop peu élevés puisque nous appelons par trimestre 67.500€.

Le syndic propose de passer le budget annuel à 300.000€. Le dernier appel de provision servira à compenser les appels déjà édités afin d'éviter un décompte annuel trop important.

A la majorité requise, l'assemblée décide de valider le budget proposé et l'appel de provision à émettre.

(Vote oui : 70,77% / Vote non : 17,16% / Abstention : 12,07%). Détails des votes en annexe.

- **Détermination des appels trimestriels au fonds de réserve**

Il est proposé à l'assemblée de définir d'appels au fonds de réserve pour un montant total équivalent à 30.000€. L'appel pour le dernier trimestre servira à compenser les autres appels émis.

A la majorité requise, l'assemblée décide de valider les propositions transmises par le syndic.

(Vote oui : 73,75% / Vote non : 13,08% / Abstention : 13,16%). Détails des votes en annexe.

19. Nomination d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2024

Le commissaire aux comptes Mr De Borman est candidat pour assurer la mission de Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'assemblée confirme sa nomination.

(Vote oui : 89,24% / Abstention : 10,76%). Détails des votes en annexe.

20. Nomination et élection des membres du Conseil de Copropriété

Les candidats au renouvellement de leur nomination en tant que membres du Conseil de copropriétés sont les suivants : Mme Dony, Mr Blanc, Mme Dellis, Mme Geelen, Mr Gelders, Mr Gosset, Mme Henry, Mr Bodart, Mme Petre, Mr Pinzon, Mme Sieren, Mme Van Neerstraeten.

Mr Grijspeerdt est candidat pour intégrer le conseil de copropriété.

A la majorité requise, l'assemblée vote pour la nomination des candidats pour le Conseil de Copropriété.

(Vote oui : 91,98% / Vote non : 2,12% / Abstention : 5,90%). Détails des votes en annexe.

21. Mise en concurrence des contrats et marchés

Le syndic demande à la copropriété un mandat pour pouvoir inclure l'assemblée dans les appels d'offres de contrat cadre et modifier les contrats existants pour autant que cela génère des économies.

A l'unanimité, l'assemblée donne accord sur la proposition.

(Vote oui : 94,90% / Abstention : 5,10%). Détails des votes en annexe.

22. Renouvellement du mandat du syndic

A la majorité requise, l'assemblée décide de ne pas renouveler le mandat du syndic.

(Vote oui : 34,61% / Vote non : 48,41% / Abstention : 16,98%). Détails des votes en annexe.

23. Lecture et signature du procès-verbal de séance

La Séance est levée à 22h30

SECRETAIRE

PRESIDENT

SCRUTATEUR