

Association des Copropriétaires de la  
Résidence « **OPERA IV** »  
Rue Konkel 93-95  
1150 BRUXELLES  
**N° d'entreprise : 830.660.884**

Syndic : Vemer & Gérard sprl  
Av Van Genegen, 1A  
1150 Bruxelles  
Gsm: 0496/93.25.77 – 0476/586.410  
Fax : 02/734.18.59- Tél : 02/784.20.90  
Mail : info@vemergerard.be

**PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**  
**Du 24 mars 2022 à 17H00**

**1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée.**

Sont présents ou valablement représentés :

Propriétaires	Lot	Quotité	<u>Présences :</u>	
			<u>Quotités :</u>	<u>Propriétaires :</u>
Barcelona	M0 P 114 C 105	844,83 62,89 29,25	936.97	Présent
Collet	N0 P99-100 C95	1178,84 128,7 30,10	1337.64	Présent
Detandt	M1 C102-103 P98-105- 102-103-113- 115	797,74 20,56/26,12 64,35/66,79 62,40/68,41/ 64,35/67,92	/	/
Lienard	N1 C97 P97	1107,3 34,45 67,15	1198.9	Représenté
de Wouters	C1 C106	250,29 18,24	268.53	Représenté
de Potter	M2 C108-109 P107	797,74 19,17/20,56 66,83	904.3	Présent
Nackaerts	N2 P108 C110	1107,3 69,26 20,56	1197.12	Présent
Treve	O2 C94	250,29 14,58	267.87	Représenté
Rosmawaty	M3 P112 C104	797,74 64,35 14,58	/	/
Maus	N3 P109-110	1107,3 67,27/64,35	1238.92	Représenté

De Vreese	O3 C96	243,18 18,08	/	/
Kevers	M4 C93 P101 N5 C98-99 P95	797,74 25,8 64,35 1372,17 19,05/20,56 66,71	2366.38	Présent
Varnai	N4 P93 C91	1107,3 67,27 20,56	1195.13	Présent
JAGER	O4 C92 P94	243,18 20,56 66,91	/	/
Vanderbruggen	M5 C100 P96	797,74 20,56 69,02	887.32	Représenté
Vanderbruggen - Chapman	O5 C107 P111	243,18 35,14 64,35	342.67	Représenté
Vanhomweghe	M6 –O6 C101 P104-106	1377,27 20,56 66,79 56,39	1521.01	Représenté
		<b>16376,98</b>	<b>13.471,22/16.376,98</b>	<b>13 /17</b>

Le syndic : VGA (M. Olivier VEMER et Mme Gérard Roxane)

L'assemblée est constituée de **13.471,22** quotités sur **16376,98** et **13** copropriétaires sur **18** sont présents ou valablement représentés.

Le double quorum étant ainsi atteint, l'assemblée est valablement constituée pour débattre des points inscrits à l'ordre du jour de la convocation.

## **2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.**

Président de l'assemblée	Secrétaire de l'assemblée
<b>M. Nackaerts</b>	<b>Mme Gérard</b>

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

### **3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée de 2021**

Le procès-verbal de l'assemblée de 2021 a été envoyé dans le mois. Le délai légal de quatre mois s'étant écoulé sans remarque faite par les copropriétaires, les rapports sont approuvés.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

### **4. Rapport du Conseil de copropriété, du vérificateur aux comptes et du syndic.**

A) Le conseil de copropriété :

Pas de remarque.

B) Le vérificateur aux comptes :

Les comptes ont été vérifiés. Pas de remarque.

C) Le syndic :

Dossier acte de base 4 opéra  
Dossier infiltrations façade latérale.  
Rapport de comptabilité énergétique  
Mettre en demeure l'architecte sur la suite du dossier infiltrations en façade.  
Relance via SMS du syndic durant l'AG ; réponse reçue : devis mi-avril et intervention en mai.

→ Les rapports sont approuvés à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

### **5. Comptes : Approbation des comptes 4T21**

Les comptes 4T21 sont approuvés.

~~Les comptes 4T21 ne sont pas approuvés.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

### **6. Décharges :** **A) Au syndic** **B) Au conseil de copropriété**

**C) Au commissaire aux comptes**

A) La décharge est donnée au syndic

~~La décharge n'est pas donnée au syndic.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) La décharge est donnée au conseil de copropriété

~~La décharge n'est pas donnée au conseil de copropriété.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
	/

C) La décharge est donnée au vérificateur aux comptes.

~~La décharge n'est pas donnée au vérificateur aux comptes.~~

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**7. Nominations : A) du syndic**

**B) du conseil de copropriété,**

**C) du commissaire aux comptes.**

Est nommé comme syndic :	<b>VGA sprl représenté par O. Vemer et R. Gérard</b>
--------------------------	--

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	<b>M. Nackaerts, M. de Potter et M. Vanhomwegen</b>
--	---

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	<b>Mme Treve</b>
--	------------------

### **Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes**

Vérification des factures (+ justification), des extraits de comptes, du relevé des dépenses et du bilan. La réunion se tiendra une fois par trimestre.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

### **8. Travaux à réaliser :**

A) Dossier acte de base copropriété commune : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

Le syndic expose la situation.

Pas de décision avant la réunion des 4 Opéras.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Mise en conformité du règlement général de copropriété selon la loi (2010-2018).

L'assemblée décide :

De reporter la décision.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Remplacement de la chaudière : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

Cfr. Point travaux C de l'AG de novembre 2021.

Le syndic informe l'assemblée que les délais et les prix ne sont plus assurés.

Rappel que l'accès à la chaufferie est strictement interdit aux personnes non-habilités.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

D) Mise en peinture des communs et remplacement des tapis de sol : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

- De faire les travaux avec la société DEZI
- De faire la mise en peinture de l'entrée (et boîte aux lettres à négocier), des deux halls d'entrée et des paliers (peinture + tapis). Pas la cage d'escaliers.
- Mandat est donné à Mme Maus, à M. Vanhomwegen, Mme de Potter, Mme Barcelona et Mme Vanderbruggen pour choisir les couleurs du hall d'entrée, des boîtes aux lettres, des paliers et des tapis.
- Mode de financement : appel de fonds extraordinaire

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

E) Entretien des garde-corps et des boiseries de l'immeuble : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

De reporter la décision à la prochaine AG.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

F) Rénovation des boiseries au dernier étage : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

De remplacer la décision du point 8H) de l'AG de novembre 2021.

Les panneaux de la corniche seront remplacés par la société DEZI par des panneaux fibrociment pour 950€ HTVA.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

9. **Budget** : Après analyse, pas d'augmentation du fonds de roulement

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**10. Fixation des appels de fonds :**

A) Appel de fonds de réserve,

B) Appels de fonds travaux extraordinaires,

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au  $\frac{3}{4}$ ).

A) Le montant de l'appel de fonds pour le fonds de réserve est de : **0€/trimestre**

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de : cfr. Point 8 D)

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au  $\frac{3}{4}$ ) : **1.000€ HTVA avec l'accord du conseil**

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**11. Demandes particulières :**

L'assemblée décide :

Il est demandé que le chauffagiste règle la température de l'eau lors d'un prochain passage.

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**12. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée annuelle.**

L'assemblée décide : <b>Deuxième quinzaine de mars.</b>
--

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**13. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions.**

Les copropriétaires :

Roxane GERARD  
Olivier VEMER  
Syndic.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite par écrit endéans les 3 mois (C.C. art. 577-9 § 2)
---

Diffusé le

Les copropriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en assemblée générale des copropriétaires.
--

Nombre de page : 8

Annexes :