

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

Syndic : Vemer & Gérard srl
Av Van Genegen, 1A
1150 Bruxelles
Gsm: 0496/93.25.77 – 0476/58.64.10
Tél : 02/784.20.90
Mail : info@vemergerard.be

PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
Du 26 mars 2024 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	Présences :	
			Quotités :	Propriétaires :
Barcelona	M0/P 114/C 105	936.97	936.97	Représenté(e)
Collet	N0/P99-100/C95	1337.64	1337.64	Présent(e)
Detandt	M1/C102-103/P98-105- 102-103-113-115	1238.64	/	/
Lienard	N1/K97/P97	1208.9	1208.9	Présent(e)
De Wouters	C1/C106	268.53	/	/
De Potter	M2/C108-109/P107	904.3	904.3	Présent(e)
Nackaerts	N2/P108/C110	1197.12	1197.12	Présent(e)
Treuve	O2/C94	264.87	264.87	Présent(e)
Rosmawaty	M3/P112/C104	876.67	876.67	Représenté(e)
Maus	N3/P109-110	1238.92	1238.92	Présent(e)
De Vreese	O3/C96	261.26	/	/
Kevers	M4/C93/P101/N5/C98- 99/P95	2366.38	2366.38	Présent Représenté pour le M4
Varnai	N4/P93/C91	1195.13	1195.13	Représenté(e)
Warnimont	O4/C92/P94	330.65	/	/
Vanderbruggen Regis	M5/C100/P96	887.32	887.32	Représenté(e)
Vanderbruggen - Chapman	O5/C107/P111	342.67	342.67	Présent(e)
Vanhomwegen	M6-O6/C101/P104-106	1521.01	1521.01	Présent(e)
		16376,98	14277,9/16376,98	13/17

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

L'assemblée est constituée de 14277,9 quotités sur **16376,98** et **13** copropriétaires sur **17** 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
M. Vanhomwegen	Mme Gérard

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée de 2023

Le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire de 2023 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 / à la majorité

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
Une réunion préparatoire à l'AG a eu lieu

B) Le vérificateur aux comptes :

Les comptes sont vérifiés chaque trimestre.
Pas de remarque.

C) Le syndic :

-Nettoyage corniches
- Suivi façade ouest
- Remplacement panneau et peinture menuiseries ext.
- Remplacement interrupteur ventilation
- Suivi travaux ascenseur

→ Les rapports sont approuvés à l'unanimité/ à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

5. Comptes : Approbation des comptes : 2023 + le bilan au 31/12/2023

Les comptes **2023 + le bilan au 31/12/2023** sont approuvés.

~~Les comptes **2023 + le bilan au 31/12/2023** ne sont pas approuvés.~~

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

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 / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) La décharge est donnée au conseil de copropriété

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

Merci à eux

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) La décharge est donnée au vérificateur aux comptes.

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

Merci à Mme Treve

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

7. Nominations : **A) du syndic** **B) du conseil de copropriété,** **C) du commissaire aux comptes.**

Est nommé comme syndic :	VGA SRL représenté par O. Vemer et R. Gérard
--------------------------	---

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	M. de Potter – Mme Barcelona M. Vanhomwegen- M. Nackaert
--	---

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	Mme Treve – Mme Barcelona (suppléante)
--	--

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 / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

8. Travaux à réaliser :

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

L'assemblée décide :

Pas d'évolution du dossier. Il faut avancer.

La copropriété suggère aux 3 autres Opéra de consulter chacun un juriste, afin d'examiner le projet de Maître de Potter afin que les juristes de chaque entité puissent statuer et rendre un avis commun

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

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 / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Remplacement de la chaudière : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

De reporter la décision mais d'épargner en vue de son remplacement : 12 000€/an dès la fin des travaux (Fonds de réserve)

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

D) Entretien des gardes corps et des boiseries de l'immeuble : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

Pas de décision

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

E) Bornes électriques – alarme incendie : Analyse et décision.

L'assemblée décide :

Bornes électriques cf décision AG précédente

Alarme incendie dans les garages : décision qui relève des 4 Opéras car plus logique et moins cher d'avoir une solution commune.

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

F) Rénovation de la façade ouest de l'immeuble : Analyse et décision + pistes de financement.

L'assemblée décide :

-De faire les travaux avec la société DE-ZI pour le montant de 46 322€ TVA/C.

-Le conseil est mandaté pour ajouter si nécessaire après inspection par De-ZI des planches de rives, leurs étanchéités. Enveloppe max 20 000€

Mode de financement 2 appels de fonds extraordinaire de 15 000€/trimestre sur 1T24 et 2T24 le solde par un appel de fonds extraordinaire dès les travaux terminés

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

G) Démoussage de la toiture : Analyse et décision

L'assemblée décide :
De reporter la décision

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

H) Placement de la fibre : Analyse et décision.

L'assemblée décide :
De faire placer la fibre dans les communs par Proximus gratuitement

M. Nackaert quitte l'assemblée et donne procuration à M. de Potter pour le représenter.

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

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

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

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 ¾).

A) Le montant de l'appel de fonds pour le fonds de réserve est de

3000 €/trimestre
Dès la fin des travaux façade

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

B) Le montant de l'appel de fonds pour les travaux extraordinaires est de

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire (vote au ¾).

1000 € HTVA avec l'accord du conseil

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

11. Demandes particulières :

L'assemblée décide :

- Le nettoyage des terrasses est prévu le samedi 13 avril 2024
- de demander à DE-ZI : joints autour de l'immeuble de l'immeuble au pied de la façade + klinkers « déplacés » par Vivaqua

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

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

L'assemblée décide :

15 derniers jours de mars

→ Accord à l'unanimité / ~~à la majorité~~

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 :