

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 – 0476/58.64.10  
Fax : 02/734.18.59- Tél : 02/784.20.90  
Mail : info@vemergerard.be



**PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
Du 05 AVRIL 2023 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	844,83	936,97	Présent(e)
	P 114	62,89		
	C 105	29,25		
COLLET	N0	1178,84	1337,64	Représent(é)
	P99-100	128,7		
	C95	30,10		
DETANDT	M1	797,74	/	/
	C102-103	20,56/26,12		
	P98-105-102-	64,35/66,79		
	103-113-115	62,40/68,41/ 64,35/67,92		
LIENARD	N1	1107,3	1208,9	Présent(e)
	K97	34,45		
	P97	67,15		
DE WOUTERS	C1	250,29	/	/
	C106	18,24		
DE POTTER	M2	797,74	904,3	Présent(e)
	C108-109	19,17/20,56		
	P107	66,83		
NACKAERTS	N2	1107,3	1197,12	Présent(e)
	P108	69,26		
	C110	20,56		
TREVE	O2	250,29	264,87	Présent(e)
	C94	14,58		
ROSMAWATY	M3	797,74	876,67	Présent(e)
	P112	64,35		
	C104	14,58		
MAUS	N3	1107,3	1238,92	Présent(e)
	P109-110	67,27/64,35		
DE VREESE	O3	243,18	/	/
	C96	18,08		
KEVERS	M4	797,74	2366,38	Présent(e)
	C93	25,8		

	P101 N5 C98-99 P95	64,35 1372,17 19,05/20,56 66,71		
VARNAI	N4 P93 C91	1107,3 67,27 20,56	1195,13	Représent(é)
WARNIMONT	O4 C92 P94	243,18 20,56 66,91	/	/
VANDERBRUGGEN REGIS	M5 C100 P96	797,74 20,56 69,02	887,32	Représent(é)
VANDERBRUGGEN - CHAPMAN	O5 C107 P111	243,18 35,14 64,35	342,67	Présent(e)
VANHOMWEGEN	M6 –O6 C101 P104-106	1377,27 20,56 66,79 56,39	1521,01	Présent(e)
		<b>16376,98</b>	<b>/16376,98</b>	<b>/17</b>

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

L'assemblée est constituée de **14 277,9** 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
<b>M. de Potter</b>	<b>Mme Gérard</b>

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

## **3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire de 2022**

Le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire de 2022 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**

B) Le vérificateur aux comptes :

Les comptes ont été vérifiés chaque trimestre  
Pas de remarque.

C) Le syndic :

- Fuite tuyau d'eau sanitaire – Remplacement vase d'expansion.  
- Suivi dossier acte de base.  
- Mise à jour des connexions des pompes.  
- Intervention éclairages.  
- Cambriolage rez et 1<sup>er</sup>.  
- Réglage porte et ferme porte.  
- Rénovation des communs.

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**5. Comptes : Approbation des comptes : 2022 + le bilan au 31/12/2022**

Les comptes 2022 + le bilan au 31/12/2022 sont approuvés.

Les comptes ~~2022 + le bilan au 31/12/2022~~ 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 → Merci pour son travail  
~~La décharge n'est pas donnée au conseil de copropriété.~~

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) La décharge est donnée au vérificateur aux comptes. → Merci pour son travail  
~~La décharge n'est pas donnée au vérificateur aux comptes.~~

→ 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 :	<b>VGA sprl représenté par O. Vemer et R. Gérard</b>
--------------------------	--

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme conseil de copropriété :	<b>M. De Potter, M. Nackaerts, Mme Barcelona et M. Van Homweghen</b>
--	--

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	<b>Mme Treve et Mme Barcelona ( suppléante)</b>
--	---

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

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

→ 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.

<u>L'assemblée décide</u> : - De refuser l'acte de base commun réalisé par Maître de Potter sur base de l'avis de Maître Mostin ci annexé.
---

→ 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).

<u>L'assemblée décide</u> : De reporter la décision.
---

→ Accord à l'unanimité / à la majorité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Remplacement de la chaudière : Analyse et décision.

<u>L'assemblée décide</u> : De reporter la décision.
---

→ 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 :  
Que les gardes corps seront fait privativement. Le RAL doit être respecté et demandé au syndic.  
(à l'identique).  
Dezi doit retourner chez M. Van Homweghen.

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

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

L'assemblée décide :  
Pas de décision.

→ 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 postposer la décision à une prochaine assemblée extraordinaire (6 septembre 2023).  
- D'envoyer un cordiste pour réparer les soucis en toiture (urgent) et faire l'analyse de l'état de la toiture.

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

## 9. Budget : (cfr annexes)

**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 <sup>3</sup>/<sub>4</sub>).**

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

**0 €/trimestre**

→ 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

**0 €/trimestre**

→ 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 <sup>3</sup>/<sub>4</sub>).

**1000 € HTVA avec l'accord du conseil**

→ Accord à l'unanimité.

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

11. **Demandes particulières :** Mme Barcelona demande : La sécurité de l'immeuble

L'assemblée décide :

De soumettre aux 4 Opéras la pose d'une caméra efficace.

De soumettre aux 4 Opéras de laisser la porte de garage fermée (pas d'ouverture 4h/ jour)

→ 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 :  
**La 2<sup>ème</sup> quinzaine 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 :