

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 P 114 C 105	844,83 62,89 29,25	936,97	Présent(e)
COLLET	N0 P99-100 C95	1178,84 128,7 30,10	1337,64	Représent(é)
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 K97 P97	1107,3 34,45 67,15	1208,9	Présent(e)
DE WOUTERS	C1 C106	250,29 18,24	/	/
DE POTTER	M2 C108-109 P107	797,74 19,17/20,56 66,83	904,3	Présent(e)
NACKAERTS	N2 P108 C110	1107,3 69,26 20,56	1197,12	Présent(e)
TREVE	O2 C94	250,29 14,58	264,87	Présent(e)
ROSMAWATY	M3 P112 C104	797,74 64,35 14,58	876,67	Présent(e)
MAUS	N3 P109-110	1107,3 67,27/64,35	1238,92	Présent(e)
DE VREESE	O3 C96	243,18 18,08	/	/
KEVERS	M4 C93	797,74 25,8	2366,38	Présent(e)

	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)
		16376,98	/16376,98	/17

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
M. de Potter	Mme Gérard

→ 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^{er}.
- 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 :	VGA sprl 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, M. Nackaerts, Mme Barcelona et M. Van Homweghen
--	--

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

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

Est nommé comme vérificateur aux comptes :	Mme Treve et 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.

<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 $\frac{3}{4}$).

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 $\frac{3}{4}$).

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^{ème} 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 :