

Association des Copropriétaires de la  
Résidence « La Tourterelle »  
Rue du Bemel 28  
1150 BRUXELLES  
**N° d'entreprise: 0850.365.742**

Syndic : VGA S.P.R.L.  
Avenue Joseph Van Genegen 1A  
B 1150 Bruxelles  
Tél.: 02/734.18.59 - Fax : 02/784.28.31  
Gsm: 0496/81.73.28 – 0476/58.64.10  
e-mail : [info@vemergerard.be](mailto:info@vemergerard.be)

## PROCES -VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE 26 novembre 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 :
██████████	4GAV + G04	4190	4190	Représenté
██████████	4D	6313	6313	Présente
██████████	G10	510	/	/
██████████	2MAV	2692	/	/
██████████	G01	510	/	/
██████████	2D + G02	7951	7951	Représenté
██████████	2GAR + G03	4940	4940	Présent
██████████	G18	510	/	/
██████████	4MAV	3820	3820	Représentée
██████████	4MAR + G05	4095	4095	Représenté
██████████	3MAV	3030	3030	Présente
██████████	Gar 3D	6371	6371	Présente
██████████	2MAR	3585	/	/
██████████	1MAR	3820	/	/
██████████	G13	510	/	/
██████████	2 GAV + G09	4940	4940	Présent
██████████	3GAR + G15	6790	6790	Présent
██████████	1D	5581	5581	Présente
██████████	G08+ G11+G19	1530	1530	Présente
██████████	3MAR + G07	4826	4826	Présente
██████████	1GAR + G16	4940	4940	Présent
██████████	1GAV + G14	4940	4940	Présente
██████████	G12	510	510	Présente
██████████	3GAV	2580	/	/
██████████	1MAR +G17	4826	/	/
██████████	4GAR + G06	5690	5690	Présent
		<b>100000</b>	<b>74767/100000</b>	<b>17/26</b>

Le syndic : VGA sprl (Olivier VEMER – Roxane Gérard)

L'assemblée est constituée de 74767 quotités sur 100000 et 17 copropriétaires sur 26 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
██████████	██████████

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

## **3. Constat d'approbation du procès-verbal de 2023**

Le procès-verbal de l'assemblée de 2023 a été envoyé dans le mois de la tenue de l'assemblée. 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.**

- Le conseil de copropriété :

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Suivi du dossier vente de la conciergerie</li><li>- Finalisation du dossier privatisation électrique.</li></ul> |
|---|

- Le vérificateur aux comptes :

ACP Conseil a vérifié les comptes chaque trimestre Cf rapport annexé.
--

- Le syndic

Dossier vente de la conciergerie – régularisation conciergerie ( électricité, PEB, compteur gaz...)  
Suite et fin dossier privatisation électricité garages et caves  
Réparations ascenseur  
Miroirs de sécurité  
Remplacement porte d'entrée  
Intervention porte local vélo  
Gestions sinistres

Les rapports sont approuvés à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**5. Comptes : Approbation des comptes 2023 (+ bilan au 31/12/23).**

Les comptes **2023 (+ bilan au 31/12/23)** sont approuvés.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**6. Décharge :**

**A) Au syndic sortant**

**B) Au Conseil de copropriété**

**C) Au vérificateur des comptes**

La décharge est donnée au syndic.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

La décharge est donnée au conseil de copropriété

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

La décharge est donnée au vérificateur aux comptes.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**7. Nominations :**

- A) **du syndic ( rappel)**  
 B) **du conseil de copropriété**  
 C) **du vérificateur aux comptes**

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

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**Est nommé comme conseil de copropriété : M. Waffelaert et Mme Alvino**

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

→ Accord à l'unanimité

**Est nommé comme vérificateur aux comptes : ACP Conseil - M Cliquet Christophe**

**Fixation des compétences et missions du vérificateur aux comptes :**

**Contrôle chaque semestre des factures, extraits, dépenses et bilan**

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**Travaux à réaliser :**

- A) Dossier vente de la conciergerie : Point de la situation, si nécessaire décision

**L'assemblée décide :**

-Il est demandé aux copropriétaires qui n'ont pas encore transmis leur acte d'achat de le faire avant le 15 décembre 2024. Si cela n'est pas transmis au syndic, la recherche de ce document sera confiée au notaire à frais privatifs ( 100 € htva).

-L'assemblée accepte les nouvelles quotités du tableau ci-joint.

-Mandat est donné au conseil de copropriété pour accepter le rapport du géomètre M Degraux

-Mandat est donné au syndic pour représenter la copropriété à la signature du compris et de l'acte d'achat de la conciergerie ainsi que pour l'acte d'acquisition/ donation du garage 19 par Seconim à titre gratuit.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**B) Travaux Parc : Analyse des futurs travaux envisagées ( suite réunion des 3 syndics du Parc) :  
Analyse et décision.**

L'assemblée décide :

La situation est expliquée par le syndic.  
Un architecte devra analyser la situation et établir un cahier des charges et un tableau de 3 offres.  
Cet architecte devra être pris en charge par les trois copropriétés.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)

**C) MEC ascenseur 2.**

L'assemblée décide :

De faire la mise en conformité avec Schindler pour le montant de 3790 € HTVA.  
Mode de financement : fonds de réserve.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

**8. Demandes particulières : Electricité (MEC) - possibilité de mettre une haie ou de la végétation ex conciergerie – Installation d'extincteur ou de détection de fumée.**

L'assemblée décide :

- 1- De mettre en conformité l'électricité des communs avec EGLD pour le montant de 1639.39 € TVAC.  
Mode de financement : dans les comptes  
Décision à l'unanimité.
- 2- La copropriété accepte que soit placée une haie ou de la végétation devant la conciergerie. La future propriétaire de la conciergerie contactera le jardinier pour faire placer cette végétation à ses frais. L'entretien sera à charge de la copropriété, fait par le jardinier de l'immeuble comme le reste de son travail.  
Décision à l'unanimité.
- 3- De mettre un extincteur dans le local poubelle.  
Décision à l'unanimité  
Monsieur van Sever quitte l'assemblée à 19h15

9. Mise en conformité du règlement général de copropriété avec la loi : Analyse et décision

L'assemblée décide :  
De reporter la décision.

→ 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) Montants des marchés et contrats à partir desquelles une mise en concurrence est obligatoire (4/5<sup>ème</sup>)

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

→ Accord à l'unanimité

0 €/trimestre

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

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

→ Accord à l'unanimité

0 €/trimestre

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

C) Montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est demandée.

→ Accord à l'unanimité

500 € HTVA avec accord  
du conseil et hors urgences

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

11. Budget : Dépense courantes et extraordinaires

Après analyse, pas d'augmentation du fonds de roulement.

→ Accord à l'unanimité

Vote(nt) contre	Abstention(s)
/	/

12. Lecture du procès-verbal des décisions et signature des décisions.

Les copropriétaires :

Olivier VEMER  
Roxane GERARD  
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 28/11/2024**

**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 :