



MANAGEMENT SRL

Route de Lennik 195 bte 4

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

**Rapport dactylographié du Procès-verbal de l'Assemblée Générale
du 19/04/2023 à 18H**

de l'Association des Copropriétaires Résidence « CLARTE » N° 0840.889.733

Sise Avenue G.E. Lebon 148-150 A 1160 Bruxelles.

Qui se tiendra à 18h, en la salle ' Les Mouettes ' du 1er étage

Avenue du Chant d'oiseau, 40 à 1150 Bruxelles

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Appel des présences, vérification des procurations.

Le gérant constate que 64.600/100.000 des quotités sont présentes ou représentées, ainsi que 13 Copropriétaires sur 22.

La liste de présence signée restera annexée au procès-verbal original.

La séance est ouverte à 18H16.

1- Désignation du président de séance et du secrétaire.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et des représentés, de nommer comme Président de séance et le syndic assure le rôle de secrétaire.

Contre : néant

Abstention : néant

2- Approbation des comptes, décharge à donner.

2-1 Décision à prendre en vue de l'approbation des comptes au 31/12/2022.

Budget estimatif 2022 : 55.000 €

Les dépenses se sont élevées à 43.037.89€

Comparatif a été remis par mail à tous les propriétaires.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, d'approuver les comptes au 31/12/2022.

Contre : néant

Abstention : néant

2-2 Décision à prendre quant à donner décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale décide :

a) Syndic

L'assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et des représentés, de donner décharge au syndic.

Contre : néant

Abstention : néant

b) Conseil de Copropriété

L'assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et des représentés, de donner décharge au Conseil de Copropriété.



MANAGEMENT SRL

Route de Lennik 195 bte 4

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

Contre : néant

Abstention : néant

(+ procuration ----- 4200Q) arrive en séance.

c) Commissaire aux comptes

L'assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et des représentés, de donner décharge au Commissaire aux comptes.

Contre : néant

Abstentions : néant

2-3 Situation du fonds de réserve au 31/12/2022 : 20.174€

L'assemblée se déclare valablement informée.

2-4 Information relative aux dépenses ordinaires de l'exercice 2023 – estimation à 70.000€ - suivant consommations individuelles.

Chauffage : estimation à 30.000€ - 43% des charges – prix variable au 01/10/2022.

Electricité : estimation à 4.500€

Changement contractuel de jardinier

L'assemblée se déclare valablement informée.

3- Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de syndic pour le prochain exercice.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, de reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Statutaire de 2024.

Contre : néant

Abstention : néant

4- Election Statutaires :

4-1 Election des membres du Conseil de Copropriété ;

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, d'élire le Conseil de Copropriété suivant :

-
-
-

Contre : néant

Abstention : néant

4-2 Election du Commissaire aux comptes ;

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et des représentés, d'élire le Commissaire aux Comptes suivant

Contre : néant

Abstention : néant



MANAGEMENT SRL

Route de Lennik 195 bte 4

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

5- Travaux à prévoir :

5-1 Remplacement machinerie ascenseur 148 vétuste en fin de vie - 9.717,02€

L'assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et des représentés, de

- De faire ces travaux indispensable au 148,
- Choix de firme Liftinc,
- Voter le budget de 9.717,02€,
- Imputation au fonds de réserve,
- Analyser le situation au 150 ; voir budget et faire les 2 ascenseurs – budget de 18.000€ maximum.
- Reconditionner porte 1^{er} 148 → devis à demander et mandater le Conseil de Copropriété pour décider,

Contre : néant

Abstention : néant

5-2 Réflexions sur les travaux d'isolation éventuelles :

- Rappel étude 2017 et estimations – voir annexe.
- Situation des terrasses fermées sans permis d'urbanisme, à régulariser privativement.
- Devis bureau Medori pour une nouvelle étude.
- Financement des travaux.

L'assemblée Générale décide l'unanimité, des présents et des représentés, de ne pas faire l'étude pour l'isolation thermique.

Contre : néant

Abstention : néant

6- Fonds de Réserve :

Décision à prendre quant à la constitution du fonds de réserve.

L'Assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de constituer des appels de fonds de réserve de 5.000€/trimestre soit 20.000€ /an.

Contre : néant

Abstention : néant

Divers :

➤ Compteurs eau chaude :

Ista a proposé un contrat de location de 10 ans pour remplacer les compteurs d'eau chaude par des compteurs à radiofréquence pour se conformer aux nouvelles mesures légales européennes obligatoires en 2027.

Coût par lot : 12€ HTVA

Le relevé actuel coûte actuellement 8€ HTVA.

L'assemblée décide à l'unanimité des présents et des représentés, de prévoir le changement de compteurs eau chaude en 2024.

Contre : néant

Abstention : néant



MANAGEMENT SRL

Route de Lennik 195 bte 4

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

➤ **ROI:**

- information à afficher sur les travaux privatifs,
- Nuisances sonores : occuper son bien en bon père de famille – ne pas claquer les portes ; les propriétaires doivent rappeler à leurs locataires de respecter le ROI,
- Problème piquet terre pour le bien de : un nouveau contrôle sera fait dans un autre bien également,
- Régler porte entrée + porte accès cave,
- Demander un container orange → voir avec Bruxelles Propreté,
- Réparer les dalles au mieux dans la cour des garages,
- Panneau 5km/h → entrée cour garage + AVIS ascenseur,
- Demander devis rafraîchissement cage d'escalier → lavable à l'eau,
- Demander devis mise à jour rénovations jardins et entrées,
- Devis raccord décharge cuisine 148 → chambre de visite à prévoir suite inondation régulière en chaufferie,
- Demander une nouvelle proposition à Brusol panneau photovoltaïque pour Assemblée 2024.

Plus aucun point n'étant soulevé, la séance est levée à 19H46.

Alexandre CAVALIERI
Syndic