



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 29/04/2024 à 18H de l'Association des Copropriétaires Résidence « CLARTE »
N° 0840.889.733 Sise Avenue G.E. Lebon 148-150 A 1160 Bruxelles.
Qui a lieu à 18h, en la salle du rez de chaussée
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 83.600/100.000 des quotités sont présentes ou représentées, ainsi que 16 Copropriétaires sur 22.

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

La séance est ouverte à 18h08.

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 31/12/2023.

Budget estimatif 2023 : 70.000 € - dépenses de l'exercice 57.039,29€

Comparatif en annexe.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des présents et représentés, d'approuver les comptes au 31/12/2023.

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 décide :

a) Syndic

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

Contre :

Abstention :

b) Conseil de Copropriété

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

Contre : néant

Abstention : néant



MANAGEMENT SRL

Route de Lennik 195 bte 4

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavaliere.management@gmail.com

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 31/12/2023 : 23.841,56€

L'assemblée se déclare valablement informée.

2-4 Information relative aux dépenses ordinaires de l'exercice 2024 :

Estimation à 57.500€ suivant consommations individuelles, sous-réserve.

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 2025.

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

Contre : néant

Abstention : néant

5- Information relative au plan air climat :

- PEB des appartements sera obligatoire
- PEB F & G seront interdits en 2033.
- PEB D & E seront interdits en 2045.

Rappel travaux ayant un impact sur le PEB :

- Toiture principale isolée en 2012,
- Rénovation de la chaufferie et passage au gaz 10/2010.

L'assemblée se déclare valablement informée.



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 Décision à prendre quant à l'éventuelle isolation du plafond des garages – devis demandés et à recevoir. Prime Rénovation à obtenir qui interviendrait à +/- 85% du montant des travaux. Devis en cours et à recevoir.

Une estimation de l'ordre de 55€/m² est donnée par le syndic.

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

- De faire ces travaux,
- Faire un appel d'offre (en cours),
- Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour décider,
- Imputation du coût des travaux au fonds de réserve, budget maximum 6.000€,
- Mandat est donné au syndic pour introduire les Primes chez Rénovation,
- Imputation prime rénovation au fonds de réserve et compte épargne de la copropriété.

Contre : néant

Abstention : néant

5-2 Décision à prendre quant à prévoir la rénovation de l'étanchéité de la toiture des garages (côté fond de la cour) à la suite d'infiltrations et vétusté. Devis en cours et à recevoir.

Le syndic a demandé une intervention – ouverture entre 2 couches d'étanchéités.

Le syndic a reçu un devis pour une rénovation complète à 24.200 €htva.

L'Assemblée Générale demande :

- Faire un appel d'offres pour décision AG en 2025,
- Choix de firme en AG 2025,
- Espace derrière les garages plan → largeur 80cm à entretenir,
- Interpeller la STIB pour entretien de leur zone/mitoyenne.

Contre : néant

Abstention : néant

5-3 Situation infiltration garage – en provenance de la terrasse du rez de chaussée droit – dossier en cours.

Le syndic a demandé l'intervention, problème venant de la terrasse du RG 150 semble-t-il.

Les conditions climatiques doivent être optimales pour pouvoir intervenir sérieusement.

L'assemblée Générale se déclare valablement informée.

5-4 Décision à prendre quant à prévoir le rafraîchissement de la cage d'escaliers.

Devis en cours et à recevoir.

Le syndic a reçu le devis de qui a rafraîchi les 2 halls d'entrées en 2021.

Budget des 2 cages d'escaliers : plafonds et murs : 7.100€ htva.

L'assemblée Générale décide l'unanimité des présents et des représentés, de ne pas faire ces travaux.

Contre : néant

Abstention : néant

5-5 Décision à prendre quant au placement gratuit de panneaux photovoltaïques par Brusol, en toiture, le long de la façade arrière – suivant l'orientation.

En négociation sur la durée d'occupation en toiture.



MANAGEMENT SRL

Route de Lennik 195 bte 4

1070 Bruxelles

Tel : +32 (0)2 527.05.07

a.cavalieri.management@gmail.com

Brusol a fait une proposition de placement de 80 panneaux gratuitement avec occupation de toiture pendant 25 ans, avec production possible de 30.500 Kwh

L'immeuble a +/- 8.500 KWh de production électrique annuelle.

Il y aurait donc la possibilité de créer le partage d'énergie dans l'immeuble ou être vendu au fournisseur.

L'assemblée Générale décide l'unanimité des présents et des représentés, de ne pas faire ces travaux.

Contre : néant

Abstention : néant

5-6 Rénovation des murets des jardinets en façade avant – mise à jour devis de Repartoit de 2015 – 13.120€ htva – en cours.

L'assemblée Générale décide l'unanimité des présents et des représentés, de faire une analyse sur place du projet avec le Conseil de Copropriété ; décision à voter à l'Assemblée Générale 2025.

Contre : néant

Abstention : néant

6- Bornes électriques : arrêté fédéral doit être voté/publié en avril 2024.

Le syndic signale qu'il sera nécessaire d'avoir les avis de Bruxelles Environnement et du Siamu au préalable au niveau sécurité incendie et autorisations.

Le syndic informera les propriétaires de normes à respecter.

7- Fonds de Réserve :

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

L'Assemblée Générale 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 :

- Travaux : stabilisé non placé dans la cour !? à contrôler + garantie,
- Porte cave → garages à rafraîchir/remise en état + lecteur de badge + sécurité porte
→ info aux propriétaires.

Plus aucun point n'étant soulevé, la séance est levée à 20H25.

Alexandre CAVALIERI

Syndic