



**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU MARDI 27 MAI 2025**

**Tenue dans l'appartement de madame BARRE sis Rue de Neerpede 301
1070 Bruxelles**

Association des copropriétaires de la Résidence CLARTE (BCE 0654.820.769)

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « Résidence Clarté » ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire.

1. OUVERTURE DE SÉANCE - VÉRIFICATION DES PRÉSENCES - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE & DU SECRÉTAIRE

La séance est ouverte à 18H15. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

○ **Présences**

	Présents/Représentés	%
Nbre copropriétaires	7/8	87,50
Quotités	870/1000	87,00

Le double quorum requis par les dispositions de l'article 577 du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

○ **Désignation du (de la) Président(e) de séance**

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Madame KAYA pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

○ **Désignation du secrétaire de séance**

Le secrétariat est assuré par la société IMMOBILIÈRE LA REGENCE srl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Monsieur Frédéric DELHAYE, administrateur et agent immobilier agréé IPI n° 505773.

2. SITUATION DES CONTRATS EN COURS

AG INSURANCE	Assurance incendie
VIVAQUA	Eau
CLEAN FACTORY	Entretien des communs
SAFE AND SOUND	Entretien extincteurs
ENGIE	Electricité des communs
SENEC	Entretien chauffage
PROXIFUEL TOTAL	Mazout
TECHEM	Relevé des compteurs
WATERTECH	Adoucisseur
ALL ACCESS	Entretien porte garage
ELS - SGS	Entretien et contrôle ascenseur

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

L'Assemblée prend acte des informations concernant les contrats.



3. SITUATION DU (DES) LITIGE(S) IMPLIQUANT LA COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée prend acte qu'il n'y a pas de procédure en cours.

4. INFORMATION SUR LES SINISTRES EN COURS

Néant

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les documents comptables pour la période du **01/01/2024 au 31/12/2024** n'ont pas été remis au vérificateur aux comptes, Madame BARE, afin qu'elle puisse procéder au contrôle des comptes.

La parole lui est laissée pour faire état de leur rapport. Madame BARE propose l'approbation des comptes.

6. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31/12/2024

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2024.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

7. PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES CHARGES ORDINAIRES

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2025 sur base des dépenses 2024.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter le budget présenté pour l'exercice 2025.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

8. CONSTITUTION D'UN FOND DE ROULEMENT

Sans Objet

9. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

Le vote se porte donc sur un appel de fonds de réserve de minimum 850€/an.

Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve d'un montant de 7.000 euros. (en 3 appels)

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

10. DÉCHARGE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE L'EXERCICE

10.1. Décharge au conseil de copropriété

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

10.2. Décharge au commissaire aux comptes

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /



10.3. Décharge au syndic

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point
Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

11. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Les candidats suivants se sont proposés :

- Madame Kaya
- Madame Colpaert
- Madame Barré

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer le mandat du membre du Conseil de Copropriété.

Votes contre :
Abstention(s) :

12. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat de Madame BARRE.

Votes contre :
Abstention(s) : /

13. RECONDUCTION DU MANDAT DE SYNDIC

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine AGO

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du syndic Immobilière La Régence jusqu'à la prochaine AGO.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

14. PROJET(S), PROPOSITION(S) OU RATIFICATION(S) SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

14.1. Nouvelle législation électricité commune

Le syndic explique la nouvelle législation. Un contrôle électrique, tous les 5 ans, doit être réalisé quand il y a une force motrice (ascenseur, porte de garage auto) sinon tous les 15 ans.
Il est décidé en séance de faire réaliser le contrôle de l'installation électrique commune.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des informations données.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

14.2. Nouvelle législation détecteur de fumée

Le syndic explique que depuis le 1^{er} janvier 2025, il y a l'obligation de placer des détecteurs de fumée dans tous les logements, auparavant, seul les appartements mis en location avaient cette obligation. Au-dessus de 4 détecteurs, ceux-ci doivent être interconnectés.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte de ces informations. Il est aussi indiqué en séance que le syndic va créer un inventaire PEB pour l'immeuble.

Vote(s) contre : /
Abstention(s) : /

14.3. Nouvelle législation PEB

Le syndic explique la nouvelle législation sur le PEB, voici les nouvelles dates :

2025 : PEB des parties communes

2026 : certificat PEB de tous les logements

2033 : PEB D (275 MHW/m²/an de consommation) et amende si pas conforme

14.4. Installation de panneaux solaires

Le responsable commerciale de la société Watt Matters est venu à l'assemblée pour présenter son offre de prix pour le placement de panneaux photovoltaïque en tiers investisseur.
L'offre de prix de la société Trut Elec est analysée en séance.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter l'offre en tier investisseur de la société Watt Matters. Le chantier devra absolument être effectué en 2025.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

14.5. Remplacement de la porte d'entrée garage

Le point est discuté en séance, il est demandé au syndic de demander une offre chez TORMAC pour mettre ne concurrence All Access, un mandat est donné au conseil de copropriété.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter cette résolution.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

14.6. Audit Chaufferie : état de la situation. décision

Une offre de réparation est discutée en séance ainsi que 2 offres pour le remplacement total au gaz. Il est rappelé en séance que Certitank passe la semaine prochaine. La décision dépendra du contrôle de la citerne à mazout.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de réparer la chaudière actuelle si le contrôle de la citerne est positif. Dans ce cas, il sera aussi demandé de prévoir le placement d'un compteur gaz afin de prévoir le passage futur au gaz. Dans le cas d'un contrôle négatif il sera alors décidé de remplacer la chaudière actuelle au mazout par une nouvelle chaudière au gaz. Un mandat est donné au conseil de copropriété pour sélectionner l'offre de prix adéquate. Financement de la réparation via le fonds de réserve générale.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

15. DETERMINATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE AGO

L'assemblée décide de réaliser l'AGO 2026 le mardi 26/05/26.

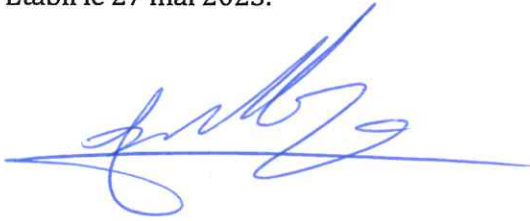
16. DIVERS

- Il est demandé une offre de prix pour une Protection Juridique, un mandat est donné au conseil de copropriété pour décider si la prendre.
- Il est demandé d'envoyé trimestriellement les appels de fonds pour le crédit bancaire.
- Il est noté un problème avec le pigeons.





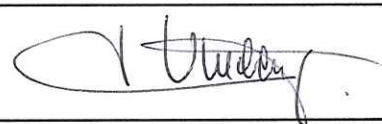

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21H10.

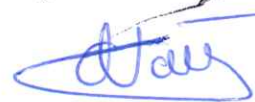

Établi le 27 mai 2025.



Frédéric DELHAYE - IPI 505.773
 Administrateur-Gestionnaire
 Immobilière La Régence srl

SIGNATURES DES COPROPRIÉTAIRES ENCORE PRÉSENTS EN FIN DE SÉANCE

Kaya Sudo	
Colpaert Manisere	
VINCENT DANIEL	
Kaya Gani	
Bore Agnès	

Collette Jaes DeValck 
 Yannarius - Claessens 



S.R.L. IMMOBILIÈRE LA RÉGENCE
 MUTSAARDPLEIN, 2A
 B-1853 STROMBEEK-BEVER
 TÉL. 02/734.11.09
 info@immo-laregence.be
 Num. IPI : 505.773

BUDGET DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 27/05/2025
 IMMEUBLE : 0033 - CLARTE (0654.820.769)
 RUE DE NEERPEDE 301
 1070 BRUXELLES
 EXERCICE : DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
 APPROBATION : APPROUVÉ LE 01/01/2025

Désignation	Réalisé 2024	Budget 2025
0001 - Quotités (1000)	20 681,32	24 800,00
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs	820,61	1 000,00
61034 - Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	845,19	900,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	1 392,13	2 100,00
61201 - Eau parties communes	-548,00	3 000,00
6124 - Electricité des communs (...226 - 30%)	-	200,00
61300 - Honoraires syndics	2 970,36	3 000,00
6140 - Assurance incendie	1 843,26	2 000,00
616 - Frais d'administration et de gestion	593,91	600,00
642 - Charges diverses	132,50	1 000,00
6132 - Entretien et réparation chauffage	155,61	600,00
6123 - Mazout	-	10 000,00
6135 - Electricité brûleurs (...226 - 70%)	-	400,00
0002 - Quotités (100)	357,02	500,00
61041 - Entretien porte de garage	357,02	500,00
0003 - Nb. lots (7)	1 892,39	2 700,00
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1 306,73	1 500,00
6163 - Electricité ascenseurs (...219)	-	300,00
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	0,00	900,00
Totaux généraux	22 930,73	28 000,00



FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 27/05/2025 À 18:00

S.R.L. IMMOBILIÈRE LA RÉGENCE
MUTSAARDPLEIN, 2A
B-1853 STROMBEEK-BEVER
TÉL. 02/734.11.09
info@immo-laregence.be
Num. IPI : 505.773

FAIT LE : 18/04/2025
IMMEUBLE : 0033 - CLARTE (0654.820.769)
RUE DE NEERPEDE 301
1070 BRUXELLES

Copropriétaire		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 8	Clé	Total	Présent	Procuration		
BARE Agnes	0001	169,00				
COLPAERT Marianne	0001	167,00				
DE VALCK - VAES Jean - Colette	0001	10,00				
JANUARIUS	0001	10,00				
KAYA Sevda	0001	127,00				
KAYA Onur	0001	257,00				
LAUWERS Greta	0001	130,00				
VINCENT - MICHIELS Roger - Antoinette	0001	130,00				
TOTAL QUOTITÉS	0001	1 000,00				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.