



A.G.E.P.I. SRL

Gestion de copropriétés – Gestion privative

Avenue des Cattleyas 3 bte 1

1150 – WOLUWE SAINT PIERRE

Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be

Bruxelles, le 5 mai 2025

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 5 MAI 2025
TENUE DANS LA SALLE DE L'HOTEL EUROSTARS MONTGOMERY
Avenue de Tervuren 134 à 1150 - BRUXELLES**

**Association des copropriétaires de l'immeuble 10 St Michel
située à 1150 - BRUXELLES, boulevard Saint-Michel 10**

BCE n° 850.133.437

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété « Résidence 10 Bd St Michel » ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale extraordinaire du 5 mai 2025.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 13. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

***Dispositions légales (article 3.87 § 5 al. 3 du Code Civil) :** Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.*

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 17 copropriétaires, 12 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 757/999èmes, soit un quorum de présences de 70,59 % des propriétaires et de 75,78 % des quotités.

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

Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

2. DESIGNATION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

***Dispositions légales (Art. 3.87 § 5 du Code Civil) :** L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.*

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur RUSEV pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24 FEVRIER 2025

Dispositions légales (Art. 3.92 § 3 du Code Civil) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il ajoute que le délai n'est, à ce jour, pas expiré.

Il indique n'avoir enregistré aucune remarque à l'égard du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 24 février 2025.

L'Assemblée prend acte de ce qu'aucune remarque ou objection n'a été émise à l'encontre du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale dont le délai de 4 mois n'est pas encore expiré.

4. ASCENSEURS - ACTUELLEMENT SOUS CONTRAT KONE

Le Président de séance fait un bref récapitulatif. Il signale que la question des ascenseurs n'est plus urgente. Il est proposé d'avoir recours à un expert indépendant afin de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ordinaire de février 2026.

L'expert sera mandaté pour une étude de rénovation avec mise en conformité des ascenseurs dont les résultats seront présentés lors de la prochaine réunion.

Il est également signalé que :

- La question de l'installation des caméras sera suspendue (en vue de tésoriser pour disposer des fonds et limiter le recours à un crédit)
- Le dernier emprunt sera terminé en octobre prochain

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale ordinaire du 24 février 2025, la présente Assemblée Générale Extraordinaire est organisée afin de faire le point sur la question des ascenseurs et de délibérer sur les travaux à envisager ainsi que sur le mode de financement du coût des travaux et le changement éventuel de société en charge de la maintenance des installations.

L'ascenseur de gauche a été mis à l'arrêt par la société KONE avant Noël en proposant les travaux suivants :
Devis du 29/01/2025 : reconditionnement machine + patins de frein + remplacement cartes électroniques - budget : 19 715,31 € hors TVA, soit 20 898,23 € TVAC (dont copie en annexe)

Ce budget n'inclut que la réparation de l'ascenseur « mis à l'arrêt » avec « reconditionnement » de la machine de levage mais n'inclut pas la mise en conformité des installations sur base de l'analyse de risques du 23 février 2023 (dont copie en annexe) sachant que, pour rappel, la copropriété dispose d'un délai de 3 ans pour lever les remarques et obtenir les attestations de régularisation. Malgré les demandes et relances, la société KONE reste en défaut d'établir le devis pour ces travaux de mise en conformité.

L'ascenseur de gauche vient d'être remis en fonction.

Le Syndic n'a pas pu obtenir des précisions de la part de la société KONE.

Le technicien qui est intervenu a informé la concierge qu'il lui a été demandé de « remettre l'ascenseur en service ».

Il est souligné que d'autres sociétés ont été consultées en variante :

- OTIS
- SCHINDLER
- BR ELECTRIMEK
- LIFT UP

La société OTIS a décliné. Par un mail du 3 février 2025, la société OTIS a confirmé ce qui suit :

Après examen de la situation technique le remplacement des deux ascenseurs n'est pas possible. Les deux ascenseurs fonctionnent en duplex via des armoires de commande Kone dernière génération. Nous n'avons pas de solution.

La société OTIS a toutefois établi une proposition d'entretien des ascenseurs (dont une copie a été transmise à l'ensemble des copropriétaires - lien WE TRANSFER par mail du 17 avril 2025).

La proposition est la suivante :

- Ascenseur 9 niveaux (gauche) : 1 169,- € hors TVA, soit 1 239,14 € TVAC
- Ascenseur 10 niveaux (droite) : 1 235,- € hors TVA, soit 1 309,10 € TVAC

Les demandes formulées par le Syndic pour obtenir une offre de prix pour les travaux de mise en conformité des ascenseurs sur base de l'analyse de risque sont restées sans réponse malgré les relances.

La société **SCHINDLER** a visité les installations d'ascenseurs. Une offre de prix a été établie pour la maintenance et pour la rénovation des installations.

Une copie du devis relatif à la modernisation daté du 18 février 2025 et une copie de la proposition d'entretien datée du 22 janvier 2025 ont été transmises par mail à l'ensemble des copropriétaires - lien WE TRANSFER communiqué dans le mail du 17 avril 2025).

La société **SCHINDLER** par un mail du 18 février 2025 confirme que le remplacement des 2 ascenseurs n'est pas envisageable étant donné les dimensions réduites en largeur de la gaine qui ne permet pas la pose d'un duplex. Le remplacement des 2 ascenseurs par un seul est réalisable mais risque de causer beaucoup de désagréments en termes d'asservissement des appartements et également en cas de problème. Cette option n'est pas conseillée d'autant qu'elle impliquerait des travaux au niveau de chaque palier pour refermer les baies d'accès aux ascenseurs actuels.

La société **SCHINDLER** devait encore établir une offre de prix pour la mise en conformité des ascenseurs sur base de l'analyse de risque. Cette proposition a été transmise par mail à l'ensemble des copropriétaires le 18 avril dernier.

Le devis daté du 17 avril 2025 pour la modernisation des installations incluant notamment :

- Le remplacement des machines de levage
- Le remplacement des câbles et accessoires
- Le remplacement de l'armoire de commande et des boîtes à boutons (panneaux de commandes en cabines)
- Le remplacement du limiteur de vitesse
- L'installation d'un système de mesure de charges

Pour un coût de 50 900,- € hors TVA 6 %, soit 53 954,- € TVAC pour l'ascenseur (9 niveaux)

Pour un coût de 51 900,- € hors TVA 6 %, soit 55 014,- € TVAC pour l'ascenseur (10 niveaux)

Soit un investissement total de 108 968,- € TVAC pour les 2 ascenseurs.

Il est précisé que la société **SCHINDLER** prévoient les travaux suivant restant à charge de la copropriété (non compris dans leur offre de prix) :

- Sécurisation des moyens d'accès à la salle des machines
- Vérification et renforcement éventuel de la ligne d'amenée de la force motrice
- La mise à disposition d'une terre électrique conforme aux règlement R.G.I.E.
- Eclairage des paliers (50 Lux à chaque accès devant les portes palières)
- Vérification et mise aux normes (si besoin) de la ventilation dans la salle des machines

La société **SCHINDLER** a établi en date du 22 janvier 2025 une proposition d'entretien des ascenseurs (contrat entretien « Basic » dépannage 24 h sur 24 dont le coût s'élève (pour les 2 ascenseurs) à 3 081,02 € hors TVA 6 %, soit 3 265,88 € TVAC.

La société **BR ELECTRIMEK** a, par un mail du 07 avril 2025 transmis les offres suivantes (dont les copies ont été transmises à l'ensemble des copropriétés par le lien WE TRANSFER repris dans le mail du 17 avril dernier) :

- Proposition de maintenance des 2 ascenseurs (4 visites par an - gestion téléphonique intégrée - 2 470,82 € TVAC par an)
 - Devis mise en conformité et modernisation des 2 ascenseurs
 - De base (sur base de l'analyse de risques) : 1 5 325,- €, soit 16 244,50 € TVAC
 - En variante : nouvelles armoires de commandes - nouvelle machine de levage Gearless, nouvelles portes palières battantes avec ébrasements métalliques et nouvel habillage cabine portant l'investissement total à 109.246,- € hors TVA, soit 115 800,76 € TVAC
 - Offre pour le remplacement complet des 2 ascenseurs dans la configuration existante (duplex) portant l'investissement à 121 181,54 € hors TVA, soit 128 452,43 € TVAC
 - Offre pour le remplacement complet des 2 ascenseurs par un seul plus grand dont le coût s'élève à 70 975,38 €, soit 75 233,90 € TVAC
- Pour cette solution, une décision nécessitant une majorité de 4/5 des voix est requise.

La société **LIFT UP** a fait parvenir en date du 14 février 2025 des propositions pour l'entretien des ascenseurs. En date du 8 avril 2025, elle a fait parvenir au Syndic des propositions de mise en conformité « complète » des 2 ascenseurs.

Une copie de ces offres a été transmise à l'ensemble des copropriétés par le lien WE TRANSFER repris dans le mail du 17 avril dernier.

La proposition de la société LIFT UP pour la mise en conformité « complète » de l'ascenseur droit (10 niveaux) s'élève à :

36 750,- € hors TVA, soit 38 955,- € TVAC

En option :

- Remplacement portes palières par des portes automatiques : 21 550,- € hors TVA, soit 22 843,- € TVAC
- Nouvel habillage cabine : 4 350,- € hors TVA, soit 4 611,- € TVAC
- Eclairage palier : 2 750,- € hors TVA, soit 2 915,- € TVAC

La proposition de la société LIFT UP pour la mise en conformité « complète » de l'ascenseur gauche (9 niveaux) s'élève à :

35 950,- € hors TVA, soit 38 107,- € TVAC

En option :

- Remplacement portes palières par des portes automatiques : 19 400,- € hors TVA, soit 20 564,- € TVAC
- Nouvel habillage cabine : 4 350,- € hors TVA, soit 4 611,- € TVAC
- Eclairage palier : 2 475,- € hors TVA, soit 2 623,50 € TVAC

Les propositions de la société LIFT UP pour la maintenance des installations sont les suivantes :

- Ascenseur droit : 1 076,- € hors TVA, soit 1 140,56 € TVAC
- Ascenseur gauche : 1 007,- € hors TVA, soit 1 067,42 € TVAC

Pour le financement du coût de ces travaux, la copropriété pourrait avoir recours à un crédit d'investissement.

Pour rappel, sur base d'une des propositions reçues de la banque Belfius (120 000,- € en 10 ans), le montant des mensualités s'élève à 1 350,- €.

En cas de recours à un crédit d'investissement, les banques et organismes de crédit demandent désormais que figurent dans les procès-verbaux :

- Le montant du crédit
- La nature des travaux
- Le coût des travaux avec mention de l'apport sur fonds propres
- Le taux maximum accepté
- la durée du crédit souhaité
- Le nom de la banque qui sera consultée pour le crédit
- Le mandat au syndic pour signer le crédit

A titre de comparaison et d'information, la société KONE facture annuellement un montant de 2 982,84 € TVAC pour la maintenance des 2 ascenseurs. Le contrat a été revu en 2017 après les travaux de mise en conformité réalisés en 2016. Le contrat avait été souscrit à l'époque pour une durée de 5 ans (conforme à la garantie contractuelle des travaux réalisés), renouvelable pour des périodes de 5 ans (bien que les factures soient établies annuellement). En principe, le contrat est en vigueur jusqu'en 2027.

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en mars 2024, les copropriétés sont désormais assimilées à des particuliers. Les contrats de longue durée peuvent désormais être résiliés à tout moment moyennant un préavis de 2 mois pour autant que le contrat ait été renouvelé au moins une fois.

Il est aussi possible de confier une mission d'étude de rénovation à un bureau d'expertise indépendant et spécialisé dans les ascenseurs. Une telle mission coûte environ 1 800,- € hors TVA 21 % par ascenseur, soit 4 356,- € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire réaliser une étude de rénovation des ascenseurs incluant les travaux de mise en conformité.

La question sera reportée à la prochaine Assemblée Générale ordinaire de février 2026.

L'expert présentera les résultats de son étude.

Des offres de financement (crédit d'investissement) seront obtenues par le syndic (offre actualisée).

La prochaine Assemblée Générale délibèrera sur le mode de financement du coût des travaux en envisageant également la vente de la conciergerie impliquant la mise en conformité de l'acte de base, des nouvelles quotités, le préavis de la concierge,....

Les copropriétaires conviennent de ne pas appliquer la décision de la dernière assemblée générale pour le placement des caméras.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

L'expert y présentera les résultats de son étude.

Des offres de financement (crédit d'investissement) seront obtenues par le syndic (offre actualisée) en fonction des résultats de l'étude et des fonds disponibles.

La prochaine Assemblée Générale délibèrera sur le mode de financement du coût des travaux en envisageant éventuellement la vente de la conciergerie impliquant la mise en conformité des lieux (code du logement) et de l'acte de base. L'adaptation de l'acte de base inclura l'élaboration de nouvelles quotités avec recours à un géomètres. Dans le cas hypothétique de la vente de la conciergerie, il faudra également prévoir le préavis de la concierge,....

Les copropriétaires confirment qu'ils annulent la décision de la dernière assemblée générale pour le placement des caméras.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

5. TRAVAUX DE REFECTION DES TERRASSES (ETANCHEITE ET CARRELAGE) - REPRISE DU PROGRAMME DES TRAVAUX

L'assemblée Générale du 24 février 2025 a décidé de poursuivre le programme des travaux de réfection des étanchéités des terrasses en façade arrière sachant que les prochains travaux devraient être entrepris au printemps 2026 et concerneront les terrasses des appartements 3A et 3B.

Le responsable de la société CAM-DECO a indiqué qu'en cas de commande pour des travaux à réaliser au printemps 2026, le budget serait de 13 000,- € hors TVA 6 %, soit 13 780,- € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, confirme la décision prise pour la reprise du programme des travaux d'étanchéité des terrasses en façade arrière. Les prochains travaux seront entrepris au printemps 2026 (mars ou avril 2026) et concerneront les terrasses des appartements 3A et 3B.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

6. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

Pour rappel, lors de la dernière Assemblée Générale, il a été décidé de fixer le montant des appels de fonds à 4 000,- € jusqu'à la prochaine Assemblée Générale extraordinaire. A la date du 31 décembre 2024, la copropriété disposait d'un fonds de réserve (théorique) s'élevant à 26 149,36 € compte tenu du montant cumulé des charges et des différentes rubriques du bilan. Délibérations sur le montant des appels de fonds en fonction de la décision prise pour le financement du coût des travaux avec recours éventuel à un crédit d'investissement.

A la date du 31 mars dernier, le montant du fonds de réserve (théorique) était de 28 815,13 € sachant que le montant du fonds de roulement ne l'élevait qu'à 17 000,- € tandis que le montant cumulé des charges et arriérés s'élevait à 36 020,89 €. La trésorerie disponible à cette date (compte courant et épargne confondus s'élevait à 7 364,47 €).

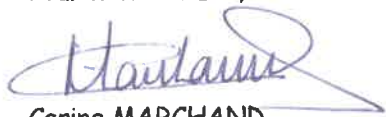
L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de maintenir le montant des appels de fonds à 4 000,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 19 h.

Pour la srl AGEPI,





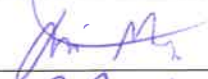

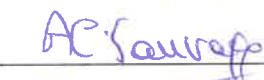
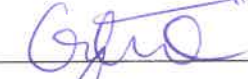

Carine MARCHAND
Administratrice - Gérante
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur Goran RUSEV

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
RUISE/GORAN			
JACQUES Chatric			
Jose OLIVEIRA			
PORTIS			
SABRAGE			
Geucka			
Landreau			

Résidence St Michel		AGE du 05/05/2025			
Nom	Lots	Q 1	P R	Quotités	Personnes
ANTOUN	5B00, 0GP11	63	R	63	1
Docteur VRYGHEM	0A00	34	R	34	1
JACQUES	5A00	58	P	58	1
LANDREAU	3B00	62	P	62	1
MONARD	7A00	58		0	0
MONTEIRO DE OLIVEIRA - GRUCKA	2B00	62	P	62	1
MUKAHIRWA	3A00	59		0	0
NYILIMANA - NUMUKAZI	2A00	59	R	59	1
PEREZ TASSO	1B00	62	R	62	1
PORTIS Alessandra	6B00	61	P	61	1
RUSEV	1A00	58	P	58	1
SAUVAGE	6A00	59	P	59	1
SIMONS Jean-Christophe	0GP05	1		0	0
VALLANT	0AA0	58	R	58	1
WILLNEGGER Apolline	0BB0	62		0	0
WILLNEGGER Armand	7B00	62		0	0
YENERSOY - BARIGAND	4A00, 4B00	121	R	121	1

Quotités totales = 999

	Présents	12
Quotités	Présents %	70,59
757	Nbr proprio total	17
Quotités %		
75,78		