



**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 19 février 2024

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 19 FEVRIER 2024  
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 ordinaire du 19 février 2024.

**1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES**

La séance est ouverte à 17 heures 45. 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, 13 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 812/999èmes, soit un quorum de présences de 76,47 % des propriétaires et 81,28 % 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 JACQUES pour assurer la présidence de la séance.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

Avant de passer au point 13 de l'ordre du jour, le Dr VRYGHEM demande si l'ordre du jour peut être modifié afin d'aborder le point 13 relatif à la demande formulée pour la pose d'un logo sur les fenêtres de son bien situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

BCE – TVA 0847.312.420 – Compte bancaire BE41 0016 7574 3910 – RC + Cautionnement AXA BELGIUM 010.730.341.204

Le présent procès-verbal suit l'ordre du jour de la convocation.

### **3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER 2023**

*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 indique n'avoir enregistré aucune remarque à l'égard du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 27 février 2023.

**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 et en constate l'approbation sans remarque ni réserve.**

### **4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Il est rappelé que la dernière Assemblée générale a désigné Monsieur RUSEV pour assurer la fonction de Commissaire aux Comptes.

Monsieur RUSEV déclare avoir vérifié les comptes de l'exercice écoulé. Il indique avoir contacté le Syndic pour obtenir quelques informations et précisions suite au contrôle des comptes qu'il a opéré. Il ajoute que les réponses et que les renseignements complémentaires lui ont été fournis avec satisfaction.

Il confirme ensuite n'avoir aucune remarque particulière à formuler à l'égard des comptes de l'exercice écoulé portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Monsieur RUSEV pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

### **5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice écoulé.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **6. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **7. DECHARGE AU SYNDIC**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic pour sa gestion comptable, administrative et technique.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **8. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE IMPLIQUANT LA COPROPRIETE**

*Dispositions légales (Art. 3.92 du Code Civil) : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 3.86 du C.C., l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.*

*Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.*

*Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.*

Il est précisé qu'il n'y a plus d'action en justice en cours impliquant la copropriété.

Au cours de l'année 2023, la copropriété a toutefois supporté des frais d'avocat dans le cadre des dossiers suivants :

- 605,- € TVAC correspondant aux honoraires de l'avocat VINCOTTE dans le cadre d'une action en recouvrement de créance à l'encontre des époux YENERSOY-BARIGAND
- 641,30 € TVAC correspondant aux honoraires de l'avocat VINCOTTE qui était intervenu suite aux contestations formulées par les conjoints WILLNEGGER outre la présence d'une avocate lors de la dernière Assemblée Générale
- 762,30 € TVAC correspondant aux honoraires de l'avocat VINCOTTE dans le cadre du dossier relatif au mur aveugle de la copropriété voisine (analyse de la question et de la position de la copropriété)  
Pour ce dossier, l'avocat a établi une note de crédit d'un montant de 242,- € TVAC ramenant les frais et honoraires d'avocat à 520,30 € TVAC.

**Les membres de l'Assemblée Générale prennent acte des précisions fournies en séance.**

## **9. CONFIRMATION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété (octroyés par l'Assemblée Générale du 28 février 2011) pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges ;
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 10 000,- € si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise disproportionnée par rapport à la nature et/ou au coût des travaux.

sachant que suivant les dispositions légales, les mandats au Conseil de copropriété expirent lors de chaque Assemblée Générale.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **10. AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT**

Le Syndic signale que le fonds de roulement représente les avances payées par les propriétaires, mises à la disposition du Syndic pour payer les dépenses courantes. En principe, il doit permettre de couvrir au moins les dépenses d'un trimestre et demi.

En cas de vente, la quote-part dans le fonds de roulement est récupérée par le vendeur et reconstitué par l'acquéreur.

Le Syndic ajoute que ce fonds est reconstitué chaque trimestre par la répartition des dépenses entre les copropriétaires (édition des décomptes de charges).

Il signale qu'actuellement, le fonds de roulement s'élève à 15 000,- €

Ce montant est systématiquement insuffisant pour couvrir les dépenses d'un trimestre. Il est par conséquent proposé de l'augmenter par un ou plusieurs appels de fonds sur base de ce qui suit :

- Pour l'exercice 2023 à 118 109,62 € dont 16 000,- € d'appels de fonds destinés au fonds de réserve et 12 839,74 € de remboursement du crédit d'investissement
- pour l'exercice 2022 à 117 817,27 € dont 16 000,- € d'appels de fonds destinés au fonds de réserve et 12 839,74 € de remboursement du crédit d'investissement
- pour l'exercice 2021 à 99 504,91 € dont 16 000,- € d'appels de fonds destinés au fonds de réserve et 12 778,70 € de remboursement du crédit d'investissement

soit une moyenne d'environ 83 000,- € de dépenses par an (hors appels de fonds destinés au fonds de réserve et mensualités pour le crédit d'investissement).

Sur base de ce qui précède, il est proposé d'augmenter le fonds de roulement pour le porter à 31 000,- € en comptabilisant un ou plusieurs appels de fonds destinés à l'augmentation du fonds de roulement.

Après discussions et avis en sens divers quant aux montants des appels de fonds et à la quantité de trimestres concernés, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement comme suit :

- 1T2024 : 2 000,- €

- 2T2024 : 2 000,- €

- 3T2024 : 2 000,- €

- 4T2024 : 2 000,- €

- 1T2025 : 2 000,- €

- 2T2025 : 2 000,- €

- 3T2025 : 2 000,- €

- 4T2025 : 2 000,- €

pour le porter à 31 000,- € au 31 décembre 2025.

Les appels de fonds seront répartis sur base des quotités pour l'ensemble des copropriétaires.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

Le Dr VRYGHEM quitte la réunion. Il donne procuration à Monsieur DE OLIVEIRA pour le représenter pour les autres points de l'ordre du jour.

## 11. SUIVIS DES DECISIONS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE ET TRAVAUX URGENTS REALISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

### 11.1. PEINTURE DU MUR AVEUGLE DE L'IMMEUBLE VOISIN

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, les travaux ont été réalisés par la société BLANC NUAGE pour un coût de 5 167,50 € TVAC. L'investissement a été prélevé du fonds de réserve.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

### 11.2. PLACEMENT D'EXTINCTEURS DANS LES COMMUNS (MISE AUX NORMES)

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, la société LE CHIMISTE a procédé au placement d'extincteurs dans les communs (9 pièces) ainsi qu'aux pictogrammes légaux pour un coût de 2 838,04 € TVAC.

L'investissement a été porté en compte sans imputation au fonds de réserve.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

### 11.3. REMPLACEMENT DES TAPIS DANS LES HALLS D'ENTREE ET DANS LES ASCENSEURS

Les travaux ont été confiés à l'entreprise RENOV'HOME CONCEPT pour un coût total de 2 038,54 € TVAC. La facture du fournisseur n'est pas encore parvenue au Syndic.

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur le prélèvement du coût de ces travaux au fonds de réserve ou de le comptabiliser en charges directes.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de répartir le coût du remplacement des tapis dans les halls d'entrée et dans les ascenseurs en charges directes sans prélèvement au fonds de réserve.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

#### 11.4. REFECTION DE L'ETANCHEITE DES TERRASSES DES APPARTEMENTS DU 6EME ETAGE

Conformément à une décision antérieure de l'Assemblée générale, le programme des travaux de réfection des étanchéités des terrasses (des livings) en façade arrière a repris après les travaux de rénovation de la chaufferie.

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, les travaux ont été confiés à la société CAM-DECO pour un coût total de 11 866,48 € TVAC pour la réfection des terrasses (étanchéité + carrelage) des appartements 06A et 06B (6<sup>ème</sup> étage).

L'investissement - incluant la fourniture de carrelage imputé en frais communs - a été prélevé du fonds de réserve tel que décidé par la dernière Assemblée Générale.

**Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.**

#### 11.5. REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TERRASSE (CUISINE) DE L'APPARTEMENT 06B + REPARATIONS CIEL DE TERRASSES DE L'ETAGE INFERIEUR

Des travaux ont été requis en urgence au cours de l'exercice écoulé. Ils concernaient l'étanchéité de la terrasse de l'appartement 06B ainsi que la réparation du ciel de terrasse de l'étage inférieur.

Le coût des travaux s'est élevé à un montant de 4 664,- € TVAC. L'investissement a été prélevé du fonds de réserve. Pour la bonne règle, il sera proposé d'avaliser l'imputation faite au fonds de réserve.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et décide d'avaliser, pour la bonne règle, le prélèvement au fonds de réserve pour l'investissement relatif à ces travaux.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### 12. TRAVAUX A PROGRAMMER

#### 12.1. PROGRAMME DES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DES TERRASSES EN FACADE ARRIERE

Il est proposé aux copropriétaires de poursuivre le programme des travaux de réfection des étanchéités des terrasses (livings) en façade arrière tel que décidé par une Assemblée Générale antérieure.

Pour rappel, l'investissement réalisé en 2023 s'élevait à 11 866,48 € TVAC (hors indexation).

Il est ensuite proposé aux copropriétaires de délibérer sur la poursuite du programme de réfection des étanchéités des terrasses (des livings) en façade arrière compte tenu du budget mentionné si avant si la copropriété se limite à un étage par an (terrasses des livings des 2 appartements contigus en façade arrière).

Les parents de Madame MUKAHIRWA qui la représente rappellent qu'il y a des dégradations au ciel de la terrasse de l'appartement 03A de leur fille (en façade arrière). Il est précisé en séance que les dégradations sont présentes à tous les étages et que c'est la raison pour laquelle il a été convenu de procéder à un programme de réfection des étanchéités des terrasses en façade arrière. Les étages ont été sélectionnés en fonction de l'urgence plus ou moins grande des travaux à réaliser.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la poursuite le programme de réfection des étanchéités des terrasses en façade arrière (livings des appartements) afin de le reprendre lors de la prochaine Assemblée Générale (en 2025) en fonction de la décision prise.**

**Il est demandé au Syndic d'examiner la situation au niveau du ciel de terrasse des appartements du 3<sup>ème</sup> étage afin de vérifier s'il y a urgence pour les travaux d'étanchéité au niveau des appartements du 4<sup>ème</sup> étage.**

**Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour autoriser le Syndic à faire procéder aux travaux nécessaires qui seraient requis après visite sur place en présence d'un entrepreneur.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 12.2. CRISTALLISATION DES HALLS D'ENTREE

Le Syndic rappelle en séance les devis qui avaient déjà été présentés lors de la dernière Assemblée Générale :

- SENOFANTE : 3 397,- € hors TVA 6 %
- STONE ATTITUDE : 1 924,- € hors TVA 6 %

Lors de la dernière Assemblée Générale, il a été décidé de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. La question a donc été reportée à la présente Assemblée Générale. Les devis n'ont pas été actualisés.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale.**

**Monsieur JACQUES communiquera les coordonnées d'une entreprise à consulter pour ce type de travaux.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 12.3. PROBLEMATIQUE DES INONDATIONS RECURRENTES DANS LES CAVES DONT UN TRONCON DE TUYAUTERIE D'EVACUATION EST TRES REGULIEREMENT OBSTRUEE PAR DES RACINES D'ARBRES ET RESULTANT EGALEMENT D'UN USAGE INADEQUAT DES DECHARGES WC

Il est rappelé qu'en 2022, diverses interventions de débouchage avaient été nécessaires pour remédier aux inondations récurrentes dans les caves.

La société VIVAQUA a été consultée pour examiner l'état des égouts publics. Il s'avère que les dégradations sont localisées au niveau du tronçon vers les égouts publics et que les frais de rénovation sont donc à charge de la copropriété.

Diverses entreprises spécialisées ont été consultées : GIL & FILS, JC-EGOUTS, SD DEBOUCHAGE et CIBOR.

Le seul devis obtenu émane de la société GIL & FILS srl (devis du 15/07/2023) : réparation d'une canalisation par le système de chemisage pour un coût de 4 800,- € hors TVA 6 %, soit 5 088,- € TVAC.

La société JC EGOUTS a confirmé ne pas intervenir en région de Bruxelles Capitale.

Les deux autres sociétés n'ont pas répondu malgré les demandes et relances.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder aux travaux sur base du devis de la société GIL & FILS qui propose de réparer la canalisation d'égouttage par un système de chemisage pour un coût de 5 088,- € TVAC.**

**Le coût des travaux sera prélevé du fonds de réserve.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 12.4. ASCENSEUR (ENTRETENUS PAR LA SOCIETE KONE)

Pour rappel, l'analyse de risque a été effectuée par l'organisme de contrôle ATK le 23 février 2023. La copropriété dispose à partir de cette date d'un délai de 3 ans pour effectuer les travaux de rénovation / modernisation suite à l'analyse de risque.

Le Syndic a obtenu des devis auprès des sociétés suivantes :

- **KONE**  
Devis du 16 février 2024 pour la mise en conformité des ascenseurs, y compris le remplacement des machines de levage (suite à l'avis technique du service de maintenance) : 10 446,- € hors TVA 6 % (11 072,76 € TVAC) pour les travaux de mise en conformité des ascenseurs + remplacement des machines de levage et câble de traction : 2 x 17 798,38 € hors TVA

- **LIFT UP**

Devis du 14 février 2024 pour la mise en conformité des ascenseurs : 2 x 5 550,- € hors TVA 6 %, soit 11 766,- € TVAC

En option :

mise en conformité de l'éclairage des paliers ( fourniture et pose de luminaires LED en applique sur chaque montant de porte palière : 2 x 2096,- € hors TVA, soit 4 443,52 € TVAC portant l'investissement total à 16 209,52 € TVAC

Le fournisseur LIFT UP a par ailleurs établi une proposition de maintenance des 2 ascenseurs : 4 visites par an - contrat de 3 ans renouvelable - prix : 1 007,- € hors TVA pour l'ascenseur de gauche et 1 076,- € hors TVA pour l'ascenseur de droite, soit 2 207,98 € TVAC par an + gestion de la téléphonie (carte SIM).

- **LIFTINC**

Devis du 13 février 2024 pour la mise en conformité des ascenseurs : 9 836,- € hors TVA 6 % pour les 2 ascenseurs, soit 10 426,16 € TVAC

En option :

- o Rideau électronique : 754,- € hors TVA par ascenseur
- o Accès à la machinerie : pose d'un escalier escamotable : 2 500,- € hors TVA
- o Remplacement treuil avec bâti, poulie et câble : 8 122,- € hors TVA par ascenseur

Le fournisseur LIFTINC a par ailleurs établi une proposition de maintenance des 2 ascenseurs : contrat d'un an renouvelable - prix : 1 840,- € hors TVA pour les 2 ascenseurs (incluant les frais de gestion de la téléphonie), soit 1950,40 € TVAC

- **BR ELECTRIMEK**

Devis du 6 février 2024 pour la mise en conformité des ascenseurs : 11 383,- € hors TVA 6 % pour les 2 ascenseurs, soit 12 065,98 € TVAC

Le fournisseur BR ELECTRIMEK a par ailleurs établi une proposition de maintenance des 2 ascenseurs : contrat d'un an renouvelable - prix : 1 850,- € hors TVA pour les 2 ascenseurs + 16,- € hors TVA par mois pour la téléphonie, soit 2 164,52 € TVAC

Il est précisé que les frais d'entretien facturés par la société KONE s'élèvent à 2 771,56 € TVAC par an.

Il est également souligné qu'une étude de rénovation pourrait être confiée à un bureau d'expertise indépendant. Une offre de prix a été établie par le bureau LIFT EXPERTISE en date du 9 février 2023 fixant le montant de l'étude à 3 000,- € hors TVA 21 % pour les 2 ascenseurs, soit 3 630,- € TVAC.

Cette étude inclut :

- L'ouverture d'un dossier
- L'expertise technique
- L'élaboration d'un cahier des charges
- La consultation de 3 entreprises (au choix) pour un dossier de rénovation et de mise en conformité
- L'analyse des offres
- La négociation financière des devis et des contrats de maintenance
- La présentation de l'étude à l'assemblée générale

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de ne pas prendre de décision et de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 12.5. INFILTRATIONS DANS LES GARAGES

Le Syndic rappelle que la question des infiltrations dans les garages avait été abordée de manière informelle lors de la dernière Assemblée Générale.

Il avait contacté la société CAM-DECO et la société VIMAR pour obtenir une offre de prix visant à remédier aux infiltrations dans les garages.

Les entreprises ont fait part de ce qui suit :

- La société CAM-DECO considère que ces infiltrations résultent d'un défaut d'étanchéité de la cour des garages. Cette société n'utilise pas ce type d'asphalte et suggère de faire appel à une autre entreprise

- La société VIMAR annonce le même diagnostic en précisant qu'il est préférable de faire appel à un bureau d'études ou d'architecture pour faire établir un cahier des charges en bonne et due forme

Le Syndic a consulté les bureaux suivants :

- ID CITE : n'a pas répondu aux demandes et relances
- OSMOSE ARCHITECTURE qui a suggéré de s'adresser à leurs confrères du bureau HOSMOSE à Bruxelles (spécialisé dans les travaux de rénovation) mais ce dernier n'a pas répondu aux demandes et relances
- le bureau BEA fixe le montant des honoraires à 7 % du prix des travaux sans donner une estimation du coût des travaux

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Il est demandé au Syndic d'obtenir auprès d'un expert ou d'un bureau spécialisé des informations sur la stabilité et/ou les risques encourus. Il est aussi demandé au Syndic d'obtenir des offres de prix auprès d'autres entreprises spécialisées pour la réfection de la cour des garages.

Un devis sera également obtenu pour combler localement les trous au niveau du revêtement en asphalte dans la cour des garages. Il sera soumis au Conseil de Copropriété mandaté pour autoriser le Syndic en cas d'accord sur le devis et la proposition qui sera faite.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

#### 12.6. AMELIORATION DE LA SECURITE D'ACCES A L'IMMEUBLE

Suite à une tentative de cambriolage, il a été demandé au Syndic d'inscrire ce point à l'ordre du jour afin d'envisager des mesures visant à améliorer la sécurité d'accès à l'immeuble.

Les membres de l'Assemblée sont invités à se prononcer sur les mesures éventuelles à mettre en œuvre ou les projets à étudier afin d'améliorer la sécurité d'accès à l'immeuble.

Il est suggéré de faire installer un éclairage au niveau de la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée pour permettre aux occupants de mieux identifier les personnes qui sonnent chez eux le soir.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire installer un éclairage au niveau de la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée. Cet éclairage sera commandé par un détecteur de présences couplé à une commande crépusculaire.

Il est aussi demandé au Syndic d'obtenir une proposition de prix pour la fourniture et pose de 3 ou 4 caméras (à l'entrée, dans les 2 halls et dans les garages) avec gestion des images par la société de surveillance consultée.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

#### 12.7. VENTILATION / EXTRACTION DANS LA SALLE DE BAINS DE L'APPARTEMENT CONCIERGERIE

Le Syndic a été contacté par la concierge qui souligne les problèmes de condensation dans la salle de bains de l'appartement qu'elle occupe par manque de ventilation.

Un devis a été établi par la société TD-TECH pour la pose d'un ventilateur extracteur dans la salle de bains de l'appartement conciergerie. Le budget pour les travaux proposés s'élève à 800,70 € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder aux travaux sur base du devis en annexe.

Le coût sera imputé en charges directes sans prélèvement au fonds de réserve.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

## 12.8. INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE

Sur une proposition de Monsieur ANTOUN, la proposition d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture a été inscrite à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale.

Il est précisé que les panneaux photovoltaïques qui seraient installés en toiture permettraient à la copropriété de réduire les coûts d'électricité des communs. Au début de l'année 2023, les provisions d'électricité des communs étaient très élevées. En juillet 2023, des notes de crédit ont été émises par la société ENGIE pour des montants respectivement de 4 875,38 € et 1992,71 €. Le montant des frais d'électricité pour l'exercice 2023 s'est élevé à 704,91 €

Avant d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, les fournisseurs suggèrent, pour la plupart, de prévoir au préalable la réfection de la toiture avec isolation afin d'anticiper les impositions qui seront à court ou moyen termes rendues obligatoires pour les immeubles existants et profiter des primes qui sont octroyées pour les travaux d'isolation (primes « Rénovation »).

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 12.9. INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS L'IMMEUBLE

La société PROXIMUS propose d'installer gratuitement la fibre optique dans l'immeuble dans le cadre du déploiement en région de Bruxelles Capitale.

Le dossier technique reçu de la société PROXIMUS a été transmis à l'ensemble des copropriétaires par courriel du 5 février dernier, en annexe de la copie de la convocation transmise par mail.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et décide de rejeter la proposition telle qu'elle est présentée par PROXIMUS. Il sera demandé au fournisseur de revoir sa proposition en optant pour l'installation de la fibre dans le sous-sol avec un raccordement soit au câblage existant pour rejoindre les étages et les appartements ou en passant la fibre dans les gaines techniques existantes.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 12.10. RENOVATION DES COMMUNS (PALIERS ET/OU CAGE D'ESCALIER)

La question a été inscrite à l'ordre du jour à la demande d'une propriétaire qui propose d'envisager la rénovation des communs (paliers et/ou cage d'escalier).

Le Syndic a obtenu des devis auprès des sociétés suivantes :

- BLANC NUAGE
- RENOV'HOME CONCEPT
- MD CONCEPT
- VIP ENTERPRISES

pour ces travaux.

Le devis actualisé de la société BLANC NUAGE daté du 8 février 2024 s'élève à :

- Peinture (murs et plafonds) des paliers : 295,- € hors TVA par étage
- Cage d'escalier (murs et plafond) : 3 721,50 € hors TVA (du -1 au +8) incluant 2 couches de peinture acrylique type TRIMETAL ROLLACRYL (teinte à définir)

Le devis de la société VIP ENTERPRISES du 12 février 2024 s'élève à :

- Forfait paliers du rez-de-chaussée au +8 : 3400,- € hors TVA
- Forfait cage d'escaliers du -1 au +8 : 3 600,- € hors TVA
- Hall d'entrée boîtes aux lettres : 600,- € hors TVA

Le devis de la société MD CONCEPT du 9 février 2024 prévoit :

- Peinture 1<sup>er</sup> hall d'entrée : 1 500,- € hors TVA
- Paliers du rez-de-chaussée au dernier étage : 2 590,- € hors TVA
- Cage d'escalier du rez-de-chaussée au dernier étage : 3 720,- € hors TVA
- Cage d'escalier du -1 au rez-de-chaussée : non valorisé
- Remplacement sols en carrelage des paliers du 1<sup>er</sup> étage au dernier étage : 15 490,- € hors TVA

Le devis de la société RENOV'HOME CONCEPT propose :

- Installation de chantier : 250,- € hors TVA
- Peinture des murs et plafonds des paliers et des 2 halls d'entrée : 3 850,- € hors TVA
- Peinture cage d'escalier du rez-de-chaussée au + 8 : 3 180,- € hors TVA
- Volée d'escalier du rez-de-chaussée vers le -1 offert à titre commercial si commande groupée pour les travaux de peinture
- Portes des 2 ascenseurs (faces intérieurs et extérieures) à tous les étages + zones entre étage : 6 750,- € hors TVA
- Remplacement du revêtement de sol existant par un carrelage sur tous les paliers 13 215,- € hors TVA

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale.**

**Il est demandé au Syndic d'obtenir un devis pour le nettoyage des paliers (décapage du revêtement de sol) et dans la cage d'escaliers (avec un produit adapté).**

**Un mandat est donné au Conseil de copropriété auquel sera soumis le devis pour accord.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

#### **12.11. AUTRES PROPOSITIONS**

Il est précisé que ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale pour permettre aux propriétaires qui le souhaitent de présenter des projets d'embellissement ou autres à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

**Les membres de l'Assemblée prennent acte de ce qu'aucune proposition n'est présentée en séance.**

#### **13. LOGO POUR LE CABINET MEDICAL**

Par un courriel du 14 juin 2023, le responsable du cabinet médical du rez-de-chaussée a demandé qu'il soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale d'autoriser le placement d'un logo sur les fenêtres côté façade du cabinet médical situé au bel étage de l'immeuble.

La parole est donnée au docteur VRYGHEM qui est invité à présenter et commenter la demande formulée.

Le Docteur VRYGHEM souhaite installer, avec l'accord de la copropriété, des logos sur les fenêtres du cabinet médical identiques à ceux qui se trouvent au niveau de son cabinet médical de l'immeuble voisin (entrée 12 Boulevard St Michel) et ce, bien que l'affectation du bien acquis du Dr VERELST est purement administrative.

Il est indiqué que certains copropriétaires sont opposés au placement du logo même discret dans un souci de maintenir l'aspect résidentiel de l'immeuble. Il est également souligné qu'il y a d'autres sièges sociaux dans l'immeuble et qu'il serait compliqué de refuser d'autres demandes qui pourraient être faites ultérieurement. Si un logo était autorisé pour un bien, il pourrait ainsi constituer un précédent. Plusieurs copropriétaires ont d'ailleurs manifesté leur opposition en le mentionnant sur leur procuration.

Après l'envoi des convocations, le syndic a enregistré une contestation de la part de Monsieur WILLNEGGER qui s'oppose au placement d'un logo sur les fenêtres du cabinet médical du Dr VRYGHEM. Il est brièvement commenté le contenu des courriels adressés à cet égard au Syndic par Monsieur WILLNEGGER.

Les copropriétaires passent aux votes exprimés oralement par appel nominatif.

L'Assemblée constate que la majorité n'est pas atteinte pour autoriser le Dr VRYGHEM à installer des logos sur les fenêtres de son cabinet médical au rez-de-chaussée.

Vote(s) contre : voir tableau en annexe

Abstention(s) : voir tableau en annexe

Après avoir abordé le point 13, les copropriétaires reviennent au point 3 de l'ordre du jour.

#### **14. PROPOSITION D'INTERDIRE LE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES HALLS D'ENTREE**

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur l'interdiction de laisser les vélos dans les halls d'entrée notamment pour les visiteurs qui optent pour une telle solution afin de sécuriser leur(s) vélo(s).

Les membres de l'Assemblée considèrent que les utilisateurs de vélos doivent s'équiper de cadenas pour pouvoir laisser leur(s) vélo(s) l'extérieur de l'immeuble. Les propriétaires sont invités à rappeler cette consigne à leurs locataires.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et convient de ce que cette règle d'interdiction de stationner les vélos dans les halls d'entrée doit être rappelée.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

#### **15. INCIVILITES CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2023**

Il a été demandé au Syndic d'inscrire à l'ordre du jour la question des incivilités constatées :

- Dépôt de matériaux de chantier et autres dans les halls
- Portes de sécurité bloquées ouvertes par les ouvriers lors de chantier de rénovation et/ou travaux divers
- Utilisation de chaussures cloutées sur le revêtement de sol en marbre dans les halls d'entrée
- Jeux de ballon dans l'entrée piétonne ou devant le cabinet médical du rez-de-chaussée

Ces remarques sont rappelées aux copropriétaires qui doivent tous se conformer aux règles en vigueur en respecter les lieux communs et abords de la copropriété.

Les propriétaires sont invités à transmettre ces règles à leurs locataires qui sont également invités à les respecter.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

#### **16. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Il est rappelé que le Conseil de Copropriété élu par la dernière Assemblée Générale est composé de :

- Monsieur JACQUES
- Monsieur RUSEV

Un appel à candidatures est lancé en séance pour inviter les copropriétaires intéressés à se présenter aux suffrages. Aucune candidature n'est présentée.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'élire le Conseil de Copropriété sortant composé de :

- Monsieur JACQUES
  - Monsieur RUSEV
- en l'absence de nouvelles candidatures

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

### **17. DESIGNATION DU (DE LA) COMMISSAIRE AUX COMPTES**

*Dispositions légales (Art. 3.91 du Code Civil) : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété*

Monsieur RUSEV déclare en séance être disposé à se représenter aux suffrages pour assurer cette fonction.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire Monsieur RUSEV dans sa fonction de Commissaire aux Comptes.**

Votes contre : /

Abstention(s) : /

### **18. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATIONS TRIMESTRIELLES**

Le Syndic rappelle qu'à la date du 31 décembre 2023 (clôture annuelle des comptes), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 18 718,06 €.

Il précise que ce montant est théorique sachant qu'à cette date les fonds disponibles sur les comptes s'élevaient à :

- 66,39 € sur le compte épargne
- 4 713,99 € sur le compte courant

sachant que le fonds de roulement s'élève à 15 000,- € tandis que le montant cumulé des charges dues par les copropriétaires au 31 décembre 2023 s'élevait à 26 053,11 €.

Il est également rappelé que la copropriété a souscrit en son temps un crédit pour la rénovation de la chaufferie. A la date du 31 décembre 2023, il restait à rembourser un montant de 23 438,57 € et que la dernière échéance serait prélevée le **31/10/2025**.

L'Assemblée Générale du 27 février 2023 avait décidé d'alimenter le fonds de réserve à raison de 4 000,- € par trimestre jusqu'à la présente Assemblée Générale.

Il est ensuite proposé de délibérer sur le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire compte tenu de l'alimentation du fonds de roulement décidé au point 10 ci-avant.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 2 000,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.**

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

### **19. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES DE L'EXERCICE 2024**

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2024 sur base des dépenses de l'exercice 2023 dont le tableau comparatif des charges était annexé à la convocation à la présente Assemblée Générale.

POSTE	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Réalisé 2023	Différence	Budget 2024
Concierge + frais connexes conciergerie	€23.194,36	€25.118,15	€28.644,55	€28.000,00	€26.635,54	-€1.364,46	€27.000,00
Dépenses courantes	€3.430,02	€1881,68	€12.228,69	€7.000,00	€623,98	-€6.376,02	€2.500,00
Frais ascenseurs (entr. Rép. Dépan.)	€3.737,29	€3.163,21	€6.198,63	€4.000,00	€6.725,31	€2.725,31	€6.000,00
Honoraires gestion	€5.110,56	€5.132,04	€5.424,96	€5.500,00	€5.986,32	€486,32	€6.000,00
Frais garages	€0,00	€869,20	€107,06	€250,00		-€250,00	€250,00
Frais jardins	€126,22	€125,28	€127,99	€150,00	€174,88	€24,88	€200,00
Frais eau	€5.561,08	€6.156,63	€2.557,56	€7.000,00	€9.483,12	€2.483,12	€8.000,00
Frais de chauffage	€9.159,13	€11.071,52	€20.060,43	€15.000,00	€19.490,96	€4.490,96	€20.000,00
<b>Sous-total frais entretien / Cons.</b>	<b>€50.318,66</b>	<b>€55.517,71</b>	<b>€75.349,87</b>	<b>€66.900,00</b>	<b>€69.120,11</b>		<b>€69.950,00</b>
Entretien - réparations - travaux	€2.298,65	€948,50	€596,16	€2.000,00	€1860,58	-€139,42	€2.000,00
Gros travaux	€63.491,53	€42.320,51	€13.460,99	Suivant AG	€37.865,81		Suivant AG
Assurance	€6.004,07	€6.223,62	€6.762,44	€6.800,00	€7.317,75	€517,75	€7.500,00
Sinistres (franchise + non indemn.)				€500,00		-€500,00	€500,00
Intérêts et frais bancaires BELFIUS			€42,50	Cfr nouv. Tarifs	€332,50		€350,00
Frais AG	€280,00	€280,00	€280,00	€300,00	€250,00	-€50,00	€250,00
Honoraires autres		€1881,55	€1258,40		€1766,60	€1766,60	p.m.
Autres						€0,00	
<b>Sous-total frais immobiliers</b>	<b>€72.074,25</b>	<b>€51.654,18</b>	<b>€22.400,49</b>	<b>€9.600,00</b>	<b>€49.393,24</b>		<b>€10.600,00</b>
<b>Total charges communes immeuble</b>	<b>€122.392,91</b>	<b>€107.171,89</b>	<b>€97.750,36</b>	<b>€76.500,00</b>	<b>€118.513,35</b>		<b>€80.550,00</b>
Frais privatifs	€12.666,62	€3.797,97	€331,93	p.m.	€5.294,25		p.m.
Alimentation fonds de réserve + créances douteuses	€16.764,04	€16.000,00	€16.000,00	Suivant AG	€16.000,00		Suivant AG
Utilisation fonds de réserve	-€57.706,66	-€40.243,65	-€9.608,90	Suivant AG	-€21697,98		Suivant AG
<b>Total charges communes + appel et util. Fonds</b>	<b>€81.450,29</b>	<b>€82.928,24</b>	<b>€104.141,46</b>	<b>€76.500,00</b>	<b>€112.815,37</b>	<b>€0,00</b>	<b>€80.550,00</b>

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget estimatif présenté pour l'exercice 2024.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

Madame TASSO quitte la réunion à 19 h 25. Elle demande à Monsieur DE OLIVEIRA de le représenter pour les autres points.

## 20. MANDAT DU SYNDIC

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de deux ans sachant que la question figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale ordinaire (mandat pratique d'un an permettant au Syndic de souscrire des contrats dont les échéances pourraient excéder le terme de son mandat).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic pour une période de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrats en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ce qui représente un « mandat pratique » d'un an.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

## 21. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Il est rappelé qu'une décision antérieure de l'Assemblée Générale a fixé la période pour la tenue des Assemblées générales à la seconde quinzaine du mois de février (habituellement le 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> lundi de février).

La date de la prochaine assemblée générale est fixée au **lundi 24 février 2025 à 17 h 50**. La réunion sera organisée dans le lieu actuel (Hôtel Eurostars Montgomery).

## 22. INFORMATIONS DIVERSES

### 22.1. DETECTEURS DE FUMÉES - OBLIGATOIRE DESORMAIS DANS TOUS LES LOGEMENTS (DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024)

Il est indiqué que depuis le 1er janvier 2024, il est désormais obligatoire d'installer des détecteurs de fumées dans les appartements qu'ils soient donnés en location ou occupés par les propriétaires. Auparavant, l'obligation ne concernait que les appartements donnés en location. Désormais, tous les appartements doivent être équipés.

**Les copropriétaires occupants sont invités à installer (ou faire installer) des détecteurs de fumées si leur appartement en est dépourvu.**

### 22.2. RAPPEL DES CONSIGNES DE TRI DES DECHETS Y COMPRIS ORGANIQUES

Il est rappelé que depuis le mois de mai dernier, l'agence BRUXELLES PROPLETE impose le tri des déchets organiques (alimentaires) suivant des règles bien précises. Il est important de respecter les règles qui sont applicables pour le tri des déchets afin d'éviter les amendes administratives qui pourraient être appliquées à la copropriété.

**Les propriétaires bailleurs sont invités à transmettre ce rappel à leurs locataires.**

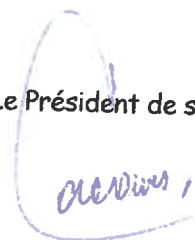
L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 19 h 30.

Pour la sprl AGEPT,



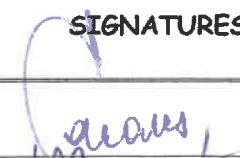


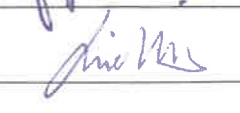
Carine MARCHAND  
Gérante  
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur Patrick JACQUES

### Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
JACQUES		Rufazéhouc Sira	
RUSEV			
OLIVIERA			

Résidence St Michel		AG DU 19/02/2024				
Nom	Lots	Q 1	P R	Quotités	Personnes	
ANTOUN	5B00, 0GP11	63	R	63	1	
Docteur VRYGHEM	0A00	34	P	34	1	
JACQUES	5A00	58	P	58	1	
LANDREAU	3B00	62		0	0	
MONARD	7A00	58	R	58	1	
MONTEIRO DE OLIVEIRA - GRUCKA	2B00	62	P	62	1	
MUKAHIRWA	3A00	59	P	59	1	
NYILIMANA - NUMUKAZI	2A00	59	R	59	1	
OMNOZEZ	6B00	61	R	61	1	
PEREZ TASSO	1B00	62	R	62	1	
RUSEV	1A00	58	P	58	1	
SAUVAGE	6A00	59	R	59	1	
SIMONS Jean-Christophe	0GP05	1		0	0	
VALLANT	0AA0	58	R	58	1	
WILLNEGGER Apolline (représ. par parents)	0BB0	62		0	0	
WILLNEGGER Armand (représ. par parents)	7B00	62		0	0	
YENERSOY - BARIGAND	4A00, 4B00	121	R	121	1	

Quotités totales = 999

	Présents
	13
Quotités	Présents %
812	76,47
Quotités %	Nbr proprio total
81,28	17

Nom	Q 1
ANTOUN	63
Docteur VRYGHEM	34
JACQUES	58
LANDREAU	62
MONARD	58
MONTEIRO DE OLIVEIRA - GRUCKA	62
MUKAHIRWA	59
NYILIMANA - NUMUKAZI	59
OMNOZEZ	61
PEREZ TASSO	62
RUSEV	58
SAUVAGE	59
SIMONS Jean-Christophe	1
VALLANT	58
WILLNEGGER Apolline (représ. par parents)	62
WILLNEGGER Armand (représ. par parents)	62
YENERSOY - BARIGAND	121

Vote		Oui	Non	Abst.
p	n	0	63	0
p	o	34	0	0
p	o	58	0	0
		0	0	0
p	n	0	58	0
p	a	0	0	62
p	n	0	59	0
p	a	0	0	59
p	n	0	61	0
p	n	0	62	0
p	n	0	58	0
p	n	0	59	0
		0	0	0
p	n	0	58	0
		0	0	0
		0	0	0
p	n	0	121	0

999

<b>Total voix</b>	<b>92</b>	<b>599</b>	<b>121</b>
<b>%</b>	<b>13,31</b>	<b>86,69</b>	