



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 24 février 2025

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 FEVRIER 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 ordinaire du 24 février 2025.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 17 heures 40. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Les membres de l'Assemblée accueillent Madame PORTIS qui a acquis l'appartement 06B.

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 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 19 FEVRIER 2024

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 19 février 2024.

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 reconduit Monsieur RUSEV dans sa fonction de Commissaire aux Comptes.

Monsieur RUSEV déclare avoir vérifié les comptes de l'exercice écoulé. Il indique avoir contacté le Syndic ce matin pour obtenir quelques informations et précisions complémentaires 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.

Monsieur RUSEV fait part de ce qui suit :

Il y a une correction d'imputation à passer.

Il y a une vérification à effectuer sur base d'une facture pour l'application de la TVA.

Il y a aussi une anomalie à propos des quotités. Dans le cadre de la vente de l'appartement 07A, une scission a été opérée car le garage 11 qui était lié à ce lot a été vendu séparément.

Le Syndic examinera la situation avec le comptable afin de vérifier s'il n'y a pas une rectification à passer.

Monsieur RUSEV confirme qu'hormis ce qui précède, il n'a aucune remarque particulière à formuler à l'égard des comptes de l'exercice écoulé portant sur la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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^{er} JANVIER 2024 AU 31 DECEMBRE 2024

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. Il s'agit donc d'un point sans objet.

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 que le coût de cette mission d'expertise est disproportionné par rapport à la nature et/ou au coût des travaux.

Il est précisé qu'en vertu des dispositions légales, les mandats aux membres du 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

Pour rappel, la dernière Assemblée Générale a décidé d'augmenter, en 8 trimestres, le fonds de roulement pour le porter au 31 décembre 2025 à la somme de 31 000,- €. Le Syndic a omis de donner instruction au service comptable pour comptabiliser les appels de fonds durant l'exercice 2024. Il présente ses excuses pour cette regrettable omission.

Il est proposé :

- Soit de comptabiliser les 16 000,- € durant les 4 trimestres de l'année 2025 (4 000,- € par trimestre)
- Soit de comptabiliser les appels de fonds de 2 000,- € par trimestre durant les 4 trimestres de l'exercice 2025 et de l'exercice 2026.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement comme suit : 2 000,- € par trimestre pendant 8 trimestres du 1T2025 au 31 décembre 2026 pour le porter à 31 000,- € au 31 décembre 2026.

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

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11. SUIVIS DES DECISIONS DES DERNIERES ASSEMBLEES GENERALES ET TRAVAUX URGENTS REALISES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALEE

11.1. FOURNITURE ET POSE D'UN EXTRACTEUR DANS LA SALLE DE BAIN DE L'APPARTEMENT CONCIERGERIE

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, les travaux de fourniture et pose d'un extracteur dans la salle de bain de l'appartement conciergerie ont été confiés à la société TD TECH pour un montant de 731,40 € TVAC. Les travaux ont été réalisés en mars 2024.

Le montant a été porté en charges directes sans imputation au fonds de réserve.

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

11.2. TAILLE DES PLANTATIONS A L'ARRIERE DES GARAGES ET ENVAHISSANT LA COPROPRIETE VOISINE (DOSSIER MEDIATION)

Le Syndic a été contacté par la commune suite aux plaintes formulées dans le cadre d'une procédure de médiation par des voisins de l'immeuble pour des plantations envahissant leur(s) toiture(s).

Des travaux d'élagages et de tailles ont été confiés à la société NVR JARDINS pour un coût total de 977,07 € TVAC.

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

11.3. INFILTRATIONS DANS LES GARAGES

Suite à la dernière assemblée générale, le Syndic a consulté :

- un expert en stabilité qui, au vu des photos, a confirmé que la stabilité n'était pas mise en cause et que les dégradations impliquaient des travaux de réfection
- et deux entreprises spécialisées pour la réfection de la cour des garages

Celles-ci ont décliné au motif qu'il est indispensable d'établir au préalable un cahier des charges par un expert ou un bureau d'études ou d'architecture.

Aucune entreprise consultée n'a souhaité envisager des réparations locales qui risquent être coûteuses et sans garantie de bonne tenue.

Madame PORTIS, mandataire de Madame TASSO, demande qu'une expertise soit organisée physiquement sur place et non uniquement sur base des photos.

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

Au vu du budget requis pour une expertise de ce type, il est convenu d'écarter cette solution.

Des devis seront demandés à des entreprises spécialisées pour envisager des réparations locales si possible.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

11.4. NETTOYAGE DES VITRES

La société en charge du nettoyage (PERFECT WORKS) avec laquelle un contrat avait été conclu pour deux prestations par an est en faillite.

Des demandes de prix ont été sollicitées auprès des entreprises suivantes : GLASS-VITRE, PNS-TEAM, PH-CLEAN, KOM CLEANING, ARTERIOR, AM-RENOCLEAN, BSC CLEANING, WUYDTS, AWC et PH-CLEAN.

Plusieurs entreprises ont décliné car elles ne font pas (ou plus) d'interventions en hauteur avec des élévateurs hydrauliques. Les sociétés AM-RENOCLEAN, ARTERIOR, BSC CLEANING, GLASS-VITRE, AWC ont remis prix.

Les offres ont été transmises au conseil de copropriété qui avait retenu celle de la société GLASS-VITRE au vu des prix élevés pratiqués par les autres entreprises. La société GLASS-VITRE avait proposé de grouper l'intervention pour le nettoyage des vitres avec 2 autres copropriétés gérées par le Syndic gère afin de réduire le coût de de la nacelle. Le coût s'élevait alors à 500 € hors TVA 21% soit 605 € TVAC par intervention pour la copropriété St Michel 10.

Le Syndic a confirmé la commande à GLASS-VITRE le 29/08/24.

Malgré une demande et de nombreux rappels, aucune intervention n'a finalement été programmée car le fournisseur ne trouve pas de nacelle à un prix compétitif lui permettant de respecter le prix de son devis.

Le Conseil de Copropriété a demandé que le point soit porté à l'ordre du jour afin de soumettre la question aux copropriétaires.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de revenir à la situation antérieure à savoir que chaque occupant devra s'occuper lui-même du nettoyage des vitres de son appartement au vu des difficultés rencontrées pour obtenir des tarifs démocratiques pour ce type de prestations nécessitant un élévateur permettant d'atteindre le dernier étage.

Il est demandé à chacun de nettoyer au moins 2 fois par an les vitres des appartements et ce, à titre individuel.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

11.5. PROBLEMATIQUE DES INONDATIONS QUI SE PRODUISAIENT DE MANIERE RECURRENTE DANS LES CAVES

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, la commande a été confirmée à la société GIL & FILS sur base de son devis retenu pour la réparation de la canalisation d'égouttage par un système de chemisage. Pour rappel, le budget était fixé à 5 088,- € TVAC.

La société GIL & FILS a établi en date du 15/05/2024 une facture d'acompte d'un montant de 2 035,20 € TVAC. Le fournisseur a ensuite établi une facture pour le solde du coût des travaux.

Une contestation a été introduite sachant que les travaux préparatoires ont été effectués mais que ceux-ci n'ont pas été finalisés.

Lors de l'intervention, la société GIL & FILS a en effet constaté que les travaux de chemisage ne pouvaient pas être réalisés comme prévu compte tenu de la contre-pente constatée au niveau de la tuyauterie d'égouttage. Cela n'avait pas pu être constaté préalablement aux travaux (lors de l'établissement du devis malgré une visite sur place).

Un devis a alors été établi pour le remplacement de la canalisation d'égouts nécessitant de pratiquer une ouverture (tranchée). Le budget pour ces travaux s'élève à 27.150 € HTVA 6 % soit 28.779 € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et décide de rejeter la proposition des travaux qui sont préconisés.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

11.6. INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE DANS L'IMMEUBLE

La dernière assemblée générale avait rejeté la proposition de la société PROXIMUS telle que présentée au motif que la réalisation des travaux sur base du dossier technique risquait de dénaturer les parties communes.

Il a été demandé au fournisseur de revoir sa proposition en optant pour une installation de la fibre en sous-sol de l'immeuble (où arrivent les équipements techniques) et de se raccorder au câblage existant pour rejoindre les étages et les appartements ou en passant la fibre dans les gaines techniques existantes.

La société PROXIMUS a informé le Syndic qu'un technicien était passé sur place et qu'il confirme que les gaines techniques de l'immeuble sont inutilisables pour acheminer la fibre.

Le Président de séance fait part de son expérience en indiquant qu'il dispose d'internet rapide avec l'opérateur VOO.

Il est alors proposé de délibérer sur les mesures à prendre compte tenu de l'avis de l'I.B.P.T., d'une solution alternative consistant à confier le travail à un électricien pour raccorder la fibre optique en frais privatifs par les gaines techniques existantes pour les propriétaires qui le souhaitent mais aussi du fait que d'autres opérateurs proposent également l'installation de la fibre optique.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter l'installation de la fibre jusqu'au local technique pour autant que l'amenée de la fibre jusqu'au local technique en sous-sol soit faite via le garage (et non par l'entrée piétonne et le hall d'entrée).

Il est convenu que l'installation dans les appartements depuis le local technique est privatif et doit nécessairement passer par les gaines techniques existantes (sans dénaturer les parties communes).

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

12. ASCENSEURS ENTRETENUS PAR LA SOCIÉTÉ KONE

Des dysfonctionnements majeurs sont apparus vers la mi-décembre 2024.

La société KONE n'a pas réussi à y remédier efficacement malgré les nombreuses interventions ainsi que les demandes de dépannages et relances faites par la concierge, le Syndic et des propriétaires qui sont également intervenus auprès de la société KONE.

Après de très nombreux appels et rappels ainsi que l'envoi d'une mise en demeure, le passage d'un expert mandaté par la société KONE, celle-ci a fait parvenir au Syndic un devis en date du 29 janvier 2025 prévoyant :

- Ascenseur de gauche : reconditionnement de la machine de traction et remplacement des garnitures de frein, le remplacement des cartes électroniques dans la gaine de l'ascenseur
 - Ascenseur de droite : remplacement des cartes électroniques d'étage dans la gaine de l'ascenseur
 - Le remplacement de l'afficheur et du bouton d'appel palier défectueux au 3ème étage
- pour un coût total de 19 715,31 € hors TVA 6 %, soit 20 898,23 € TVAC.

Il est aussi précisé que conformément aux impositions, une analyse de risque a été réalisée pour les 2 installations d'ascenseurs. L'organisme de contrôle a établi cette analyse de risque le 23 février 2023. A partir de cette date, la copropriété dispose d'un délai de 3 ans pour procéder à la levée des remarques. Les travaux de mise en conformité devront par conséquent être réalisés pour le 23 février 2026 au plus tard.

Des offres de prix ont été sollicitées auprès des sociétés BR ELECTRIMEK, LIFT UP et LIFTINC pour obtenir des offres de prix de mise en conformité et des propositions de maintenance des ascenseurs.

La question a été étudiée avec le Conseil de Copropriété qui a demandé au Syndic d'obtenir, en variante, des offres de prix pour le remplacement des installations d'ascenseurs.
Les sociétés suivantes ont été consultées pour le remplacement des installations : SCHINDLER, OTIS et KONE.

Les devis obtenus sont les suivants :

- BR ELECTRIMEK
Devis du 06/02/2024 - Travaux de mise en conformité des 2 ascenseurs : 11 383,- € hors TVA, soit 12 065,98 € TVAC
Devis du 27/01/2025 - Maintenance des 2 ascenseurs
4 visites par an - gestion téléphonie cabine incluse - 2 470,82 € TVAC par an
- LIFTINC (devis du 24 février 2025)
Maintenance des 2 ascenseurs : 1 055,75 € hors TVA (gauche) + 1 055,75 € hors TVA (droit), soit 2 238,19 € TVAC
Mise en conformité des ascenseurs :
 - o Ascenseur de gauche (9 arrêts) : 6 272,18 € hors TVA
Installation d'un nouveau système de communication intégré : 922,06 € hors TVA
Soit un investissement total de : 7 194,24 € hors TVA, soit 7 635,89 € TVAC
Installation d'une nouvelle machine de traction : 11 965,11 € hors TVA, 12 683,02 € TVAC
 - o Ascenseur de droite (10 arrêts) : 6 272,18 € hors TVA
Installation d'un nouveau système de communication intégré : 922,06 € hors TVA
Soit un investissement total de : 7 194,24 € hors TVA, soit 7 635,89 € TVAC

Installation d'une nouvelle machine de traction : 11 965,11 € hors TVA, 12 683,02 € TVAC

- SCHINDLER
Maintenance des 2 ascenseurs (devis du 22 janvier 2025) : 3 081,- € hors TVA, soit 3 265,86 € TVAC
Offre mise en conformité des installations : (devis du 18 février 2025)
41900,- € hors TVA + 43 500,- € hors TVA soit 85 400,- € hors TVA, soit 90 524,- € TVAC
Ce devis inclut le remplacement des machines de levage.
La société SCHINDLER souligne que le remplacement des 2 installations d'ascenseurs en duplex avec un descente prioritaire sur l'ascenseur pour desservir le niveau -1 n'est pas envisageable étant donné les dimensions réduites en largeur de la gaine.
- OTIS
Par un mail du 3 février 2025, la société OTIS a fait part de 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 TK ELEVATOR n'a pas été consultée
Elle a repris les activités de l'ancienne société THYSSENKRUPP.
Elle ne répond pas rapidement aux demandes de prix.

La société KONE n'a, jusqu'à présent, pas établi d'offres de prix pour les travaux de mise en conformité, ni pour le remplacement complet des ascenseurs.

La société LIFT UP n'a pas répondu à la demande malgré la relance.

Il est indiqué que la Banque BELFIUS a été consultée pour fournir des offres de crédit d'investissement dont les propositions sont les suivantes :

- 150 000,- € en 8 ans - mensualité : 1 995,- €
- 150 000,- € en 10 ans - mensualité : 1 690,- €
- 120 000,- € en 8 ans - mensualité : 1 595,- €
- 120 000,- € en 10 ans - mensualité : 1 350,- €

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.

En cas de recours à un crédit d'investissement, les banques 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

Le Syndic répond ensuite aux questions formulées en séance par les copropriétaires.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'organiser une assemblée générale extraordinaire en présentant aux copropriétaires des devis pour :

- Rénovation des ascenseurs
- Mise en conformité
- Proposition de maintenance

L'Assemblée générale extraordinaire sera organisée en avril prochain (à 18 h).

Il est précisé que dans l'hypothèse où la société KONE propose de remplacer les ascenseurs, l'offre sera également présentée.

Des devis seront également obtenus pour le remplacement des ascenseurs auprès de petits ascensoristes qui peuvent se charger de tels travaux (ayant l'expérience en étant sous-traitant pour d'autres grands ascensoristes).

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13. TRAVAUX A PROGRAMMER

13.1. AMELIORATION DE LA SECURITE A L'ENTREE DE L'IMMEUBLE

13.1.1. Eclairage en façade commandé par un détecteur de mouvement

Un devis a été obtenu auprès de la société TC ELECTRICITE pour la fourniture et pose d'un éclairage en façade commandé par détecteur de présences avec tirage d'un nouveau câblage pour le raccordement. Le budget pour ces travaux s'élève à 456,70 € hors TVA 6 %, soit 484,10 € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder aux travaux sur base de la proposition de la société TC ELECTRICITE. Le spot d'éclairage placé de sortie qu'il éclaire les personnes qui se présentent au niveau des sonnettes.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13.1.2. Installation d'un système de vidéosurveillance

La société VERISURE a décliné l'établissement d'une offre de prix au motif qu'elle ne travaille que pour les particuliers et pas pour les copropriétés (pas de contrôle d'accès et système de vidéosurveillance couplé à des capteurs sur châssis et portes privatives).

Le budget obtenu pour une autre copropriété auprès de la société ESA SECURITY pour la fourniture et pose de 3 ou 4 caméras à l'entrée de l'immeuble et dans les garages avec gestion des images par la société de surveillance s'élève à 4 500,- € TVAC + contrat de maintenance (200,- € par an) outre la collecte des images en cas de besoin.

Les copropriétaires passent aux votes exprimés oralement par appel nominatif.

L'Assemblée, par une majorité de 70,44 % parmi les membres présents et représentés, décide d'accepter la proposition visant à installer un système de vidéosurveillance.

Un devis sera obtenu auprès de la Société ESA SECURITY et soumis au Conseil de copropriété mandaté pour autoriser le Syndic à confirmer la commande en cas d'accord. Le conseil de copropriété déterminera la localisation des caméras.

Vote(s) contre : voir tableau en annexe

Abstention(s) : /

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

Pour rappel, la dernière Assemblée Générale a décidé de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale en fonction des investissements et autres travaux à réaliser.

Le Syndic rappelle en séance les budgets pour ces travaux compte tenu des offres de prix obtenues auprès des sociétés suivantes :

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

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

- Forfait paliers du rez-de-chaussée au +8 : 3 400,- € 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^{er} 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^{er} 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

Madame TASSO, sur sa procuration, suggère qu'il soit procédé à un traitement adéquat du sol des paliers et des halls d'entrée.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de rejeter la proposition. Il est rappelé que par le passé, les propriétaires d'un même étage ont été autorisés à rénover le palier en partageant les frais.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

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

Ci-après, un extrait du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale tenue le 19 février 2024 :

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^{ème} étage afin de vérifier s'il y a urgence pour les travaux d'étanchéité au niveau des appartements du 4^{ème} 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) : /

Il est proposé aux copropriétaires de poursuivre le programme des travaux de réfection des étanchéités des terrasses en façade arrière.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reprendre le 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) : /

13.4. CRISTALLISATION DES HALLS D'ENTREE

Le Syndic rappelle en séance les devis qui avaient déjà été présentés lors des 2 dernières Assemblées Générales (devis non actualisés) :

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

Les devis n'ont pas été actualisés.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de rejeter la proposition qui sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13.5. INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE

La dernière Assemblée Générale avait décidé de reporter ce point à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale.

Il sera suggéré de reporter la question à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale compte tenu des impositions à court et moyen terme dans le cadre de la certification PEB et des travaux d'isolation à effectuer ainsi que des frais d'électricité des communs.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à une prochaine Assemblée Générale sachant qu'avant d'envisager de tels travaux, il serait judicieux d'envisager des travaux d'isolation de la toiture.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13.6. RAVALEMENT DE LA FACADE PRINCIPALE

A la demande du Conseil de Copropriété, le Syndic a demandé un devis actualisé auprès de la société CITY-FACADE, fournisseur qui avait établi un devis il y a plusieurs années.

Le devis actualisé en date du 29 août 2024 s'élevait à 32 230,- € hors TVA 6 %, soit 34 163,80 € TVAC. Le Syndic a informé le Conseil de Copropriété que de tels travaux doivent être réalisés selon les règles en vigueur après élaboration d'un cahier des charges par un bureau d'études et/ou d'architecture pour disposer d'une base commune pour la consultation d'entreprises spécialisées.

En l'absence de gouvernement en Région de Bruxelles Capitale, il est indiqué que le renouvellement des primes pour ce type de travaux n'est, à ce jour, pas garanti.

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

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13.7. NETTOYAGE DES ENTREES PIETONNE ET CARROSSABLE A LA HAUTE PRESSION

Il est précisé que ce point a été inscrit à l'ordre du jour suite à une suggestion formulée par le Conseil de Copropriété.

Il est proposé de confier à une société de nettoyage l'entretien des entrées piétonne et carrossables à la haute pression en donnant mandat au Conseil de Copropriété pour autoriser le Syndic à faire procéder à ces travaux sur base de l'offre retenue parmi celles à obtenir auprès de sociétés de nettoyage.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de rejeter la proposition.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

13.8. 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 constatent qu'il n'y a pas de proposition présentée en séance.

14. INDEMNITES POUR TRAVAUX PRIVATIFS

Le Conseil de Copropriété a enregistré des plaintes d'autres propriétaires et occupants pour les nuisances et désagréments subis lors de travaux privatifs. Il a également été constaté que les ascenseurs et autres parties communes (halls, couloirs, paliers, ...) n'étaient pas toujours correctement ou pas suffisamment protégés. Des matériaux sont également parfois stockés dans les parties communes et notamment dans les halls d'entrée (situation irrégulière et contraire aux règles en vigueur qui imposent que les parties communes restent dégagées en toute circonstance).

Il est proposé d'instaurer une indemnité à imputer aux propriétaires qui réalisent des travaux privatifs (rénovation, transformation, ... etc) et en cas d'accord, de délibérer sur le montant des indemnités et les modalités d'application.

Il est rappelé qu'il convient de respecter les parties communes ainsi que les autres occupants de l'immeuble lors de travaux. Il est demandé :

- De veiller à protéger les communs par des protections adéquates lors de travaux avec amenées de matériaux et/ou transport de gravats de démolition
- De ne pas transporter les gravats et/ou les matériaux par les ascenseurs réservés au transport de personnes ; pour les matériaux et gravats, il faut faire usage d'un élévateur ou de tout type de dispositifs « extérieurs »

Il est également souligné qu'il faut rester à l'écoute des résidents de l'immeuble et privilégier le dialogue en cas de doléances.

Il sera également envisagé de revoir ultérieurement le règlement d'ordre intérieur.

Il sera demandé à la concierge de veiller à ce que tous respectent le règlement d'ordre intérieur et les règles en vigueur.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de rejeter la proposition d'indemnité pour travaux privatifs.

Il est convenu de veiller à ce que des protections soient placées dans les parties communes et que des affichages soient apposés dans les ascenseurs ou les communs pour informer les résidents sur les dates des travaux et leur durée approximative.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

15. LOGO POUR LE CABINET MEDICAL

Pour rappel, lors de la précédente assemblée générale, la majorité n'était pas atteinte pour autoriser le Dr VRYGHEM à installer des logos sur les fenêtres de son cabinet médical au rez-de-chaussée.

Il est à nouveau proposé de délibérer sur la question.

Les copropriétaires passent aux votes exprimés oralement par appel nominatif.

L'Assemblée, par une majorité de 73,81 % parmi les membres présents et représentés, décide d'accepter la demande formulée pour le placement d'un logo sur les fenêtres du cabinet médical (bureau administratif).

La décision ne concerne que cette demande et ne peut en aucun cas constituer un précédent.

Toute autre demande devra faire l'objet d'une demande particulière en respectant les règles en vigueur.

Vote(s) contre : voir tableau

Abstention(s) : voir tableau

16. UNITE EXTERIEURE PRESENTE SUR LA TOITURE (POUR L'APPARTEMENT 07B)

A la demande du Conseil de Copropriété, il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur les mesures à prendre suite à la décision prise lors d'une précédente Assemblée Générale imposant aux propriétaires de l'appartement 07B d'enlever l'unité extérieure d'air conditionné installée en toiture sans accord préalable de l'Assemblée Générale avec réparation et remise en état de la toiture et de l'ouverture pratiquée pour le raccordement électrique et le conduit raccordé à l'unité présente dans le bien précité.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, rappelle la résolution prise lors d'une précédente assemblée générale.

Les copropriétaires décident de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ordinaire pour ce qui concerne les mesures à prendre à l'égard des propriétaires de l'appartement 07B qui n'ont pas encore exécuté cette demande.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

17. DEMANDE DE MADAME GRUCKA (PROPRIETAIRE DE L'APPARTEMENT 02B) - INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR D'EAU

Des devis ont été obtenus auprès de la société EUROYNAMICS pour l'installation d'un adoucisseur d'eau :

- Soit sur la distribution d'eau chaude (budget : 2 555,32 € TVAC + maintenance + sel)
- Soit sur la distribution d'eau générale de l'immeuble (budget : 4 446,53 € TVAC + maintenance + sel)

Madame GRUCKA a obtenu une offre de prix pour l'installation d'un adoucisseur Minimax dont le budget s'élève à 5 618,- € TVAC + entretien.

Les copropriétaires passent aux votes exprimés oralement par appel nominatif.

Les membres de l'Assemblée constatent que la majorité requise n'est pas atteinte pour valider la décision.

Vote(s) contre : voir tableau

Abstention(s) : voir tableau

18. DEMANDE DE MADAME PORTIS (PROPRIETAIRE DE L'APPARTEMENT 06B)

Par un mail du 20 janvier 2025, Madame PORTIS a demandé que les points suivants soient inscrits à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale (texte repris in extenso) :

- *La résistance de dispersion de la prise de terre commune est trop élevée, selon le rapport de la visite de contrôle que j'ai reçu (voir le rapport joint de l'entrepreneur). Prévoir l'intervention de l'électricien de l'immeuble pour régler le problème.*
- *Nous refusons d'accepter la publicité sur une plaquette à côté du visiophone à l'extérieur. La plus grande partie des habitants de l'immeuble laisse la pub à côté des boîtes aux lettres, comme s'il s'agissait d'une poubelle dans le hall, n'est pas acceptable.*
- *Je propose d'installer une plaquette à côté du visiophone à l'extérieur indiquant les horaires de la conciergerie.*
- *Les coûts de manutention des ascenseurs sont très élevés. Il faut discuter d'une solution pour résoudre les pannes quasi quotidiennes.*
- *Le nettoyage des fenêtres à l'extérieur devrait avoir lieu au printemps et non à l'automne.*
- *Je propose d'envisager une alternative à Astra Clean pour le remplacement du concierge, peut-être un service moins coûteux.*
- *Je propose de limiter le mandat de représentant de la copropriété à 3 mandats consécutifs et de nommer 3 personnes pour mieux gérer les tâches, chacune étant responsable d'une tâche spécifique afin d'aider les propriétaires à s'adresser à la bonne personne.*

Le contrôle de la terre générale a été effectué par la société TC ELECTRICITE qui a procédé aux travaux de « mise en conformité » dans le cadre des mesures de préservation.

Pour ce qui concerne la publicité toutes boîtes, il est convenu de laisser l'initiative individuelle en optant toutefois pour des stickers « normalisés » pour les résidents qui ne souhaitent pas recevoir de publicités.

Pour ce qui concerne la demande à propos de l'affichage des horaires de la concierge, il est indiqué que cela n'est pas une bonne idée notamment pour les malfaiteurs avec de mauvaises intentions qui sauront désormais quand la concierge est présente. Il est à noter que le Syndic mentionne le numéro de téléphone de la concierge et demande les interventions le matin compte tenu des horaires de travail de celle-ci.

La question des frais d'entretien des ascenseurs a déjà été abordé lors de la présente Assemblée Générale (point 12 ci-avant).

La question du nettoyage des vitrages avait déjà été discuté lors d'une précédente assemblée générale qui avait fixé la fréquence à deux fois par an : une première fois au printemps et une seconde fois en automne.

Le point figurait déjà à l'ordre du jour au point 11.4 ci-avant.

Une demande de prix peut être faite à d'autres sociétés de nettoyage pour le remplacement de la concierge. Ces frais sont élevés sachant qu'il s'agit de prestations ponctuelles avec 2 ou 3 passages par semaine, y compris pour la sortie des conteneurs et la rentrée de ceux-ci après vidange.

Une assemblée générale ne peut délibérer sur une limitation de 3 mandats consécutifs pour le conseil de copropriété sachant que ce point est remis à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale pour une année seulement. Jusqu'à présent, c'est surtout par manque de candidature que Monsieur JACQUES et depuis quelques années Monsieur RUSEV se présentent pour assumer cette fonction.

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

Pour le contrôle de la terre générale, il est acté que les travaux ont été réalisés afin de rétablir la conformité.

Pour la question de la publicité sur une plaquette à côté du vidéophone à l'extérieur, aucune initiative n'est prise considérant que chaque occupant gère cela à titre individuels

Pour la question de l'affichage des horaires de la concierge, il est convenu de ne pas prévoir d'affichage.

Pour la question du remplacement de la concierge lors de ses absences (vacances et/ou maladie), d'autres sociétés de nettoyage ont été consultées.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

19. PROPOSITION D'INTERDIRE LES VELOS DANS LES HALLS D'ENTREE

Lors de la précédente assemblée générale, il avait été décidé de rappeler cette d'interdiction de stationner les vélos dans les halls d'entrée.

Il est proposé d'étendre cette interdiction aux visiteurs.

L'Assemblée, à la majorité des membres présents et représentés, rappeler l'interdiction de faite décidée par une précédente Assemblée Générale sachant que cette interdiction est étendue aux visiteurs.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

20. 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. Madame PORTIS se présente aux suffrages.

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

- Monsieur JACQUES
- Monsieur RUSEV
- Madame PORTIS

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

21. DESIGNATION / RECONDUCTION 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 sans sa fonction de Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

22. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATIONS TRIMESTRIELLES

Le Syndic rappelle qu'à la date du 31 décembre 2024 (clôture annuelle des comptes), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 26 149,36 €.

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

- 44,24 € sur le compte épargne
- 6 962,03 € 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 2024 s'élevait à 26 978,09 €.

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 2024, il restait à rembourser un montant de 10 651,90 € et que la dernière échéance serait prélevée le 31/10/2025.

L'Assemblée Générale du 19 février 2024 avait décidé d'alimenter le fonds de réserve en réduisant le montant des appels de fonds de 4 000,- € à 2 000,- € 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.

Les copropriétaires passent aux votes exprimés oralement par appel nominatif.

L'Assemblée, à la majorité de 78,98 % parmi les membres présents et représentés, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 4 000,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale extraordinaire.

Ce point sera remis à l'ordre du jour de cette réunion extraordinaire afin de modifier le cas échéant le montant des appels de fonds en fonction des décisions qui seront prises.

Vote(s) contre : voir tableau

Abstention(s) : voir tableau

23. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES DE L'EXERCICE 2025

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2025 sur base des dépenses de l'exercice 2024 dont le tableau comparatif des charges était annexé à la convocation à la présente Assemblée Générale.

POSTE	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Différence	Budget 2025
Concierger + frais connexes conciergerie	€ 25.118,15	€ 28.644,55	€ 26.635,54	€ 27.000,00	€ 28.033,32	€ 1.033,32	€ 28.000,00
Dépenses courantes	€ 1.881,68	€ 12.228,69	€ 623,98	€ 2.500,00	€ 3.186,78	€ 686,78	€ 2.500,00
Frais ascenseurs (entr. Rép. Dépan.)	€ 3.163,21	€ 6.198,63	€ 6.725,31	€ 6.000,00	€ 6.043,03	€ 43,03	€ 6.100,00
Honoraires gestion	€ 5.132,04	€ 5.424,96	€ 5.986,32	€ 6.000,00	€ 6.067,44	€ 67,44	€ 6.100,00
Frais garages	€ 869,20	€ 107,06		€ 250,00		-€ 250,00	€ 250,00
Frais jardins	€ 125,28	€ 127,99	€ 174,88	€ 200,00	€ 184,20	-€ 15,80	€ 200,00
Frais eau	€ 8.156,63	€ 2.557,56	€ 9.483,12	€ 8.000,00	€ 6.422,38	-€ 1.577,62	€ 7.000,00
Frais de chauffage	€ 11.071,52	€ 20.060,43	€ 19.490,96	€ 20.000,00	€ 15.925,72	-€ 4.074,28	€ 18.000,00
Sous-total frais entretien / Cons.	€ 55.517,71	€ 75.349,87	€ 69.120,11	€ 69.950,00	€ 65.862,87		€ 68.150,00
Entretien - réparations - travaux	€ 948,50	€ 596,16	€ 1.860,58	€ 2.000,00	€ 1.689,47	-€ 310,53	€ 2.000,00
Gros travaux	€ 42.320,51	€ 13.460,99	€ 37.865,81	Suivant AG	€ 18.510,92		Suivant AG
Assurance	€ 6.223,62	€ 6.762,44	€ 7.317,75	€ 7.500,00	€ 7.431,26	-€ 68,74	€ 7.500,00
Sinistres (franchise + non. indemn.)				€ 500,00		-€ 500,00	€ 500,00
Intérêts et frais bancaires BELFIUS		€ 42,50	€ 332,50	€ 350,00	€ 342,74		€ 350,00
Frais AG	€ 280,00	€ 280,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 50,00	€ 300,00
Honoraires autres	€ 1.881,55	€ 1.258,40	€ 1.766,60	p.m.	€ 242,00		p.m.
Autres						€ 0,00	
Sous-total frais immobiliers	€ 51.654,18	€ 22.400,49	€ 49.393,24	€ 10.600,00	€ 28.516,39		€ 10.650,00
Total charges communes immeuble	€ 107.171,89	€ 97.750,36	€ 118.513,35	€ 80.550,00	€ 94.379,26		€ 78.800,00
Frais privatifs	€ 3.797,97	€ 831,93	€ 5.294,25	p.m.	€ 6.041,84		p.m.
Alimentation fonds de réserve + créances douteuses	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	Suivant AG	€ 8.000,00		Suivant AG
Utilisation fonds de réserve	-€ 40.243,65	-€ 9.608,90	-€ 21.697,98	Suivant AG			Suivant AG
Total charges communes + appel et util. Fonds	€ 82.928,24	€ 104.141,46	€ 112.815,37	€ 80.550,00	€ 102.379,26	€ 0,00	€ 78.800,00

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget estimatif présenté pour l'exercice 2025.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

24. 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) : /

25. 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^{ème} ou 4^{ème} lundi de février).

Les époux WILLNEGGER ont réitéré une demande visant à ce que la prochaine Assemblée Générale ne soit pas organisée durant les congés scolaires en 2026.

La date de la prochaine assemblée générale est fixée au **lundi 16 février 2026 à 18 h** afin d'accéder à la demande des époux WILLNEGGER de ne pas tenir la réunion durant les congés scolaires et pour permettre aux personnes qui travaillent d'y assister.

26. INFORMATIONS DIVERSES

26.1. CONSIGNES D'USAGE DES ASCENSEURS

Il est rappelé que les enfants mineurs non accompagnés (de moins de 14 ans) ne peuvent pas utiliser les ascenseurs seuls.

Il est demandé aux propriétaires de se conformer à cette règle en vigueur et aux propriétaires bailleurs de la rappeler à leurs locataires.

Mme TASSO suggère d'introduire une pénalité en cas d'infraction pour cette règle. Il est précisé qu'aucune décision ne peut être prise sur un point divers. Il est aussi précisé qu'il serait difficile voire impossible de vérifier les éventuelles infractions soumises à une telle pénalité.

26.2. RAPPEL DE L'OBLIGATION DE FAIRE USAGE D'UN ELEVATEUR POUR AMENER DES MATERIAUX DANS LES APPARTEMENTS OU POUR EVACUER DES GRAVATS

Il est rappelé que conformément aux règles en vigueur, il convient de faire usage d'un élévateur pour amener les matériaux dans les appartements lors de travaux de rénovation et/ou de transformation ou pour évacuer les gravats. Les ascenseurs ne peuvent servir pour cela ; ils sont réservés au transport vertical des personnes.

Il est demandé aux propriétaires de se conformer à cette règle en vigueur et aux propriétaires bailleurs de la rappeler à leurs locataires.

26.3. ENTREPOSAGE D'OBJETS DIVERS SUR LES EMPLACEMENTS DE PARKING

Il est rappelé que conformément aux règles en vigueur notamment au niveau de la sécurité « incendie », les emplacements de parking ne peuvent servir que pour le stationnement de véhicules et/ou de moyens de transport.

Il est demandé aux propriétaires de se conformer à cette règle en vigueur et aux propriétaires bailleurs de la rappeler à leurs locataires.

26.4. DETECTEURS DE FUMÉES

Il est indiqué que depuis le 1er janvier 2025, 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 présences si leur appartement en est dépourvu.

Les détecteurs de fumée doivent répondre à trois exigences :

- **Batterie intégrée de 10 ans** : la batterie doit avoir une durée de vie de dix ans.
- **Type optique (photosensible)** : le détecteur de fumée doit utiliser une technologie optique pour détecter la fumée.
- **Norme européenne** : le détecteur doit être conforme à la norme européenne « EN 14604 ».

A partir de 4 détecteurs de fumées, ceux-ci doivent être interconnectés ou faire partie d'un système de détection centralisé.

26.5. ENTREPOSAGE D'OBJETS PERSONNELS SUR LE PALIER

Il est rappelé que conformément aux règles en vigueur, rien ne peut être stocké ou entreposé sur les paliers.

Il est demandé aux propriétaires de se conformer à cette règle en vigueur et aux propriétaires bailleurs de la rappeler à leurs locataires.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 h.

Pour la srl AGEPI,



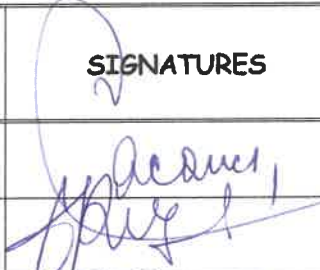


Carine MARCHAND
Administratrice - Gérante
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur Goran RUSEV

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
JACQUES RUSEV			
PORTIS			
SAUVAGE	AC Sauvage		
Rutezhanca			

Résidence St Michel		AG DU 24/02/2025			
Nom	Lots	Q 1	P	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		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
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	13
Quotités	Présents %	76,47
Quotités %	Nbr proprio total	17

AG DU 24/02/2025

Vote point n° 13.1.2 (caméra)

Nom	Q 1	Vote			Abst.
		Oui	Non		
ANTOUN		63	0	0	0
Docteur VRYGHEM		34	0	0	0
JACQUES		58	0	0	0
LANDREAU		62	0	0	0
MONARD		58	0	58	0
GRUCKA		62	0	62	0
MUKAHIRWA		59	0	0	0
NYILIMANA - NUMUKAZI		59	0	0	0
PEREZ TASSO		62	0	0	0
PORTIS Alessandra		61	0	61	0
RUSEV		58	0	0	0
SAUVAGE		59	0	59	0
SIMONS Jean-Christophe		1	0	0	0
VALLANT		58	0	0	0
WILLNEGGER Apolline		62	0	0	0
WILLNEGGER Armand		62	0	0	0
YENERSOY - BARI GAND		121	0	0	0

Total voix	572	240	0
%	70.44	29.56	

Vote point n° 15 (logo)

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

Total voix	510	181	121
%	73.81	28.19	

Vote point n° 17 (adoucesseur)

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

Total voix	123	510	179
%	19.43	80.57	

Vote point n° 22 (alim FR 4000€)

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

Total voix	451	120	241
%	78.98	21.02	

999