

Avenue Charbo 6,  
Brussel 1030 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50  
Mail : [schaerbeek@couet.be](mailto:schaerbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « Danemark »  
Rue de Danemark, 70  
1060 Bruxelles  
BCE : 0689.905.075

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 21/09/2023 à 18h00

Tenue à la salle Pianofabriek – Salle Casablanca 2 (Fortstraat 35 – 1060 Bruxelles)

### 1. Validité de l'assemblée générale

Madame Kubwayo Clélia ouvre la séance à 18H18 et déclare celle-ci valable, 17 Copropriétaires sur 24 sont présents ou représentés et totalisent 831 quotités sur 1000.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

### 2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Culot (Gérant de la sprl PCC) est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de septembre.

À l'unanimité requise, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 24/09/2024 à 18h, le lieu sera confirmé lors de l'envoi de la convocation.

### 4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic informe l'assemblée générale des actions entreprises sur l'exercice écoulé :

#### Au niveau administratif

Le syndic s'est chargé :

- D'assurer le suivi au niveau des sinistres et suivi auprès du promoteur pour la résolution des différents désordres.
- De la mise à jour de la RGPD.
- Un suivi particulier a été effectué dans le recouvrement des arriérés de charges.
- Le syndic a procédé au nettoyage bilantaire conformément aux décisions de l'assemblée générale de l'année 2021.

#### Au niveau technique

- Le syndic s'est assuré un suivi auprès de la société Kelvin & Watts pour l'actualisation de l'étude concernant la mise en place des bornes de recharges et panneaux photovoltaïque. Ce point sera discuté au point 12.
- La société Sicli est intervenue pour réparer le dévidoir installé dans la cour (-1).

sp mp  
7  Parte



- La société Otis s'est chargée de lever les points repris dans le rapport périodique en mettant en place une armoire sécurisée pour le dossier de sécurité et mise en place d'un boîtier de commande en façade contenant la clé donnant accès la machinerie ascenseur.
- La société Kelvin & Watts est intervenue pour remplacer les lampes de sol dans le couloir nord au 2<sup>ème</sup> étage.

D'autres tâches qui relèvent de la gestion courante ont été effectuées durant la période écoulée.

Le syndic informe l'assemblée, que le rapport du syndic fait office du rapport de conseil de copropriété.

## 5. Comptabilité :

### a. Rapport du Commissaire aux Comptes, information.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne, le rapport du commissaire aux comptes (Bureau Bruneau Decloux), pour la vérification des comptes pour la période allant du 01/07/2022 au 30/06/2023.

### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité (période du 01/07/2022 au 30/06/2023).

### c. Etat des arriérés de charges, information.

Le syndic informe qu'il n'y a pas d'arriéré de charge important à ce jour.

## 6. Procédures judiciaires en cours (néant)

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

## 7. Sinistres

### a. Etat des sinistres en cours, information et décision. Majorité absolue

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a 3 sinistres ouverts au bilan

#### 494004 - 2022 SN4 - DE - Infiltration Culot (Lot 11) - RYVERS (Lot 13) - PICARD (Lot 15)-

Des Nouvelles infiltrations sont apparues dans les lots 11 - 12 - 13 - 15.

Le promoteur a été interrogé sur les travaux de réparation exécutés. Le syndic a reçu un listing des travaux exécutés mais forts de constater que ceux-ci n'ont pas apportés de solution définitive.

Le syndic se voit alors obligé de refaire une recherche de fuite.

Le syndic demande à la copropriété de se positionner sur les réparations à faire ;

#### 494005 - 2022 SN5 - DE - Infiltrations Lot 17 et Lot 19

Le syndic informe qu'il y a deux infiltrations en cours provenant de la toiture verte et du mur mitoyen avec le voisin.

Au niveau du mur mitoyen, il s'agit de l'humidité ascensionnelle dans le mur mitoyen avec le voisin de l'ACP et de la présence d'une nappe phréatique (mais qui reste à vérifier).

Avenue Charbo 6,  
Brussel 1030 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.L.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50  
Mail : [schaerbeek@couet.be](mailto:schaerbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

Sans les plans d'architectures, la société Ofuite n'a pas su déterminer la source exacte de cette infiltration. Le syndic a dès lors demandé les plans au promoteur mais ne les a pas encore reçu.

Concernant l'infiltration au niveau de la toiture verte, le syndic attend l'inspection de promoteur et aviser de la suite à donner.

#### 494006 - 2023 SN6 - DE - Infiltration Mme DELISSE

Présence des traces d'humidité sur le plafond du salon dans la zone située sous l'escalier menant sur la passerelle de l'étage supérieur.

Il y aurait lieu d'effectuer une réfection des joints sur l'escalier menant à la passerelle du 2ème étage. Il a été également conseillé de retirer quelques lattes afin de vérifier la zone entre l'escalier et le revêtement sous les lattes de la passerelle.

Concernant le défaut relevé sur le châssis, il a été conseillé de mettre en place un joint étanche afin de combler l'écart constaté et de vérifier l'étanchéité de l'amorce ainsi que des remontées Roofing.

La société EDK est intervenu pour installer un joint atour du châssis mais doit encore intervenir sur les autres points. Le syndic n'a toujours pas de date d'intervention.

Le syndic se chargera de commander de nouvelles recherches de fuites suite à l'apparition de nouvelles fuites.

#### **8. Décharges et quitus - majorité absolue**

##### **a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue**

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété

##### **b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes**

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

##### **c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion**

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

#### **9. Elections - majorité absolue**

##### **a. Election des membres du Conseil de Copropriété, décision.**

A l'unanimité, les membres : Monsieur Wilmart, Monsieur Wauters sont élus et sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

##### **b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes, décision.**

Monsieur Decloux (Bureau Comptamax) est candidat à sa réélection.

A l'unanimité, Monsieur Decloux est élu. Il est également vivement remercié par l'assemblée générale.

#### **10. Réception des parties communes, information.**

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'a pas encore été convié à effectuer la réception définitive des parties communes.

Le syndic est en attente de recevoir le récolement de tous les points à traiter soulever dans la réception provisoire.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater un bureau d'avocat pour mettre en demeure le promoteur Kavalam/ EDK Development pour les malfaçons dans l'immeuble.

SP  
30  
Parte



Il est donné mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'avocat et de financer les frais via les charges courantes.

La copropriété demande au syndic de communiquer la mise en demeure qui sera envoyé au promoteur à l'ensemble des copropriétaires.

Il est demandé au syndic d'organiser une cession d'information en cours d'année avec le bureau d'avocat en charge du dossier pour répondre aux questions des copropriétaires.

Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

#### **11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire**

**a. Demande de monsieur Picard : Réception des parties communes : absence de treillis végétaux. Information sur la situation.**

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il a été demandé au promoteur de se conformer au permis d'urbanisme et de mettre en place les treillis végétaux au 4<sup>ème</sup> étage.

Aucune action n'a été entreprise par le promoteur à ce jour.

Le syndic s'est chargé d'informer le service d'urbanisme de ce manquement et de rajouter le point dans le procès-verbal de réception provisoire.

**b. Demande de monsieur Wauters :**

**i. Proposition de changement du code de la porte d'entrée de l'immeuble régulièrement en cours d'année. Information et décision, majorité absolue.**

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de donner accord sur la proposition. Il est demandé au syndic de changer le code de la porte d'entrée 1 fois par an.

Le syndic communiquera le nouveau code aux copropriétaires et service de postal.

**ii. Publicités papiers : réception de publicités en format papier (Intermarché, etc.), qui finissent à la poubelle. Proposition de poser des autos-collants "no pub" à coller sur la porte d'entrée de l'immeuble pour éviter l'accumulation de ces papiers inutiles. Information et décision, majorité absolue.**

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de donner accord sur la proposition et donne mandat à monsieur Wauters pour apposer un autocollant en dessous de plaquette parlophonie.

**iii. Réception des parties communes : réparation des marches de l'escalier qui va du 1er au 2ème étage (lattes en métal décollées, espacement pour une des planches en bois du palier). Information et décision, majorité des 2/3**

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'inclure ce point dans la mise en demeure qui sera envoyé par l'avocat.

Il est demandé au syndic dans l'intervalle de faire intervenir un corps de métier pour refixer provisoirement les nez de marche.

**iv. Nuisance sonore provenant de la ventilation de l'appartement au rez-de-chaussée côté cour. Demande de régler. Information et décision, majorité absolue.**

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de demander au syndic d'adresser un courrier au propriétaire (Lot R) et l'inviter à faire réduire les bruits et modifier le réglage de ventilation.

## 12. Travaux et financements

### a. Installation des bancs autour des bacs à plantes. Information et décision, majorité des 2/3

#### Vote pour :

Wauters	58
Ryvers	66
Delisse	38
Carcan	66
Wilmart	38
Jaillon	49
Dohogne	44
Jinaru	40

#### Vote contre :

Devosse	42 qtés
Van Baelen	64 qtés

Les autres copropriétaires présents ou représentés se sont abstenus.

La majorité requise n'ayant pas été atteinte, ce point ne peut pas faire l'objet d'un vote.

### b. Mise en place bornes de recharges

#### i. Information sur la nouvelle réglementation.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne, la nouvelle étude de faisabilité établie par le bureau Kelvin & Watts, tenant compte de la nouvelle réglementation en matière de mise en place des bornes de recharges.

Monsieur Melchior du bureau Kelvin & Watts présente l'étude et répond aux questions.

#### ii. Présentation de l'offre adaptée à la nouvelle réglementation, établie par la société Kelvin & Watts. Information et décision, majorité des 2/3.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne, le rapport et l'offre émise par la société Kelvin & Watts.

De la majorité requise (contre : Monsieur Jaillon (qté : 49), décide de donner accord sur les travaux proposé par la société Kelvin & Watts et donne accord sur un budget maximum de 30.000 € (frais Sibelga compris). Il est décidé de financer ce fonds via le fonds de réserve parkings.

Le syndic se chargera de commander les travaux après réception des fonds et communiquera le planning des travaux aux copropriétaires concernés afin de passer commande pour la commande des bornes privatives.

Seuls les propriétaires de garages participent au vote.

### c. Présentation étude de faisabilité de la mise en place de panneaux voltaïque communaux établi par la société Kelvin & Watts. Information et décision, majorité des 2/3.

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne l'étude et l'offre faite par le bureau Kelvin & Watts.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de postposer ce point après la réception définitive des communs.

**d. Présentation de l'offre Proximus pour la mise en place de la fibre optique dans les communs. Information et décision, majorité des 2/3.**

Le syndic a communiqué sur la plateforme en ligne la proposition de la société Proximus pour la mise en place de la fibre optique dans les parties communes.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas donner accord sur l'offre de Proximus.

**13. Budget - majorité absolue**

**a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières, information.**

Le syndic a communiqué via la plateforme en ligne, le rapport des contrats et fournitures régulières de la copropriété.

**b. Présentation et validation du budget des dépenses courantes, Information et décision.**

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €29.000. Les provisions seront calculées sur cette base.

**c. Fonds de roulement, information et décision.**

En date du 30/06/2023, le fonds de roulement s'élevait à € 7.000.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 4 mois du budget annuel qui est 29.000 €, soit € 9.666,66.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau.

**d. Fonds de réserve, information et décision.**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 3 457,36€.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve d'un montant de 5.000 € qui sera appelé mensuellement à hauteur de 555,55 €/mois à partir du mois de janvier jusque fin septembre 2024.

A la majorité requise (contre : Mr. Jaillon : 49qtés), l'Assemblée générale décide de créer un fonds de réserve parkings dans lequel seuls les propriétaires de parkings participeront.

Il est décidé d'approvisionner ce nouveau fonds de réserve par 3 appels mensuels de 10.000 € chacun. Le premier appel sera envoyé début octobre, le second début novembre et le dernier début décembre 2023.

**14. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire, majorité absolue**

Le syndic informe la copropriété de l'obligation de procéder à l'inventaire amiante.

La législation impose au Syndic de veiller à tenir à jour celui-ci (annuellement).

Une fois l'inventaire effectué et en fonction de son résultat, un appel d'offres sera effectué afin de procéder à un désamiante et soumis à la prochaine AG pour fixer le choix et les modalités.

Le syndic communique les offres reçues :

Avenue Charbo 6,  
Brussel 1030 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738.02.50  
Mail : [schaerbeek@couet.be](mailto:schaerbeek@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

## Pegase

Inventaire amiante Plan de gestion et mises à jour annuelles		
Nombre d'appartements / bâtiment	Inventaire amiante de type « plan de gestion » (si aucun précédent ou si précédent incorrectement rédigé)	Mise à jour annuelle d'inventaire amiante de type « plan de gestion » préexistant
1-10	295,00€	270,00€
11-20	420,00€	380,00€
21-30	550,00€	500,00€
31-40	640,00€	580,00€
41-50	725,00€	660,00€
51-60	850,00€	770,00€
61-100	950,00€	860,00€
100-150	1 050,00€	950,00€
151 à 200	1 150,00€	1 050,00€

Prix unitaire / échantillon	35,00€
-----------------------------	--------

## CB Conseil

Lot (nombre de logements par immeuble)	< 20	20-50	50-100	> 100
Inspection communs, locaux techniques (hors chaufferie commune)	196,25 €	253,75 €	381,25 €	616,25 €
QP d'échantillons communs et locaux techniques	0 à 3	0 à 4	2 à 6	4 à 10
Inspection chaufferie commune	45,00 €	60,00 €	93,75 €	112,50 €
QP d'échantillons chaufferie	0 à 3	0 à 4	0 à 5	0 à 5
Inspection conciergerie	56,25 €	56,25 €	56,25 €	56,25 €
QP d'échantillons conciergerie	0 à 4	0 à 4	0 à 4	0 à 4
Prix échantillon / pièce	27,50 €			

La copropriété décide de travailler avec la société CB CONSEIL pour l'établissement de l'inventaire et financer les frais via les charges courantes.

## 15. Mandats

### a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

SP

Bo

Parte

7



**b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue**

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

**c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour les petits travaux – majorité des 2/3**

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.000€ HTVA/intervention.

**16. Election du Syndic - majorité absolue**

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

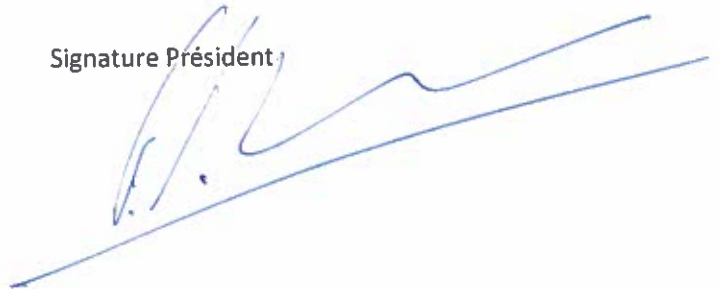
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h40.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

*Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.*

*Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.*

