

Association de copropriétaires

DANEMARK

**70 Rue Danemark
1060 – Saint-Gilles
BCE 0689.905.075**

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 29 septembre 2025 à 18:00 heures

Tenue à 1060 BRUXELLES 35 Fortstraat – Salle Casablanca I

- Prise des présences à partir de 17h45 -

1. Validité de l'assemblée générale

Couet & Associés ouvre la séance à 18H18 et déclare celle-ci valable, 14 Copropriétaires sur 24 sont présents ou représentés et totalisent 639 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 Wauters 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 28/09/2026 à 18h, même endroit.

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

-Installation par la société KELVIN & WATTS d'un système de recharge pour véhicule électriques (bornes privatives et compteur générale par SIBELGA) et distribution des badges privatifs
-Suivi de la procédure judiciaire en cours à l'encontre du promoteur (voir point 6.)
-Recensement des vélos stationnés dans le local vélos extérieur
-Installation d'un abri vélos dans la cour intérieure de la copropriété par la société VIGO et un déplacement d'un bac (arbre) est prévu dans le courant du mois d'octobre par la société de jardinage afin de libérer un rack vélos.
-Nettoyage des corniches et de la toiture verte par la société ESB
-Remplacement d'une taque d'égouts dans les garages
-Remplacement de la barrière de sécurité par la société BAGELEC
-Remplacement du détecteur de lumière au niveau de la cour intérieure par la société ADSK
-Retrait du cadenas fixé au portail d'entrée de la résidence par la société CLMA
-Changement de société pour l'entretien des équipement de lutte contre les incendies (SICLI – HELP FIRE)
-Remplacement du dévidoir situé au niveau du local vélo par la société HELP FIRE

- Mise à jour des plaquettes parlophones et boites aux lettres par la société PLAQUETTES EXPRESS
- Réparation d'une latte de coursive au niveau des escaliers au 2ème étage par l'homme à tout faire Monsieur Trifan
- Le Syndic procédera au remplacement de toutes les nominettes des sonnettes vu que celles-ci ont été ternies par le soleil

5. **Comptabilité**

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le syndic a communiqué par email à l'ensemble des copropriétaires, le rapport du commissaire aux compte (Bureau Bruneau Decloux), pour la vérification des comptes pour la période allant du 30/06/2024 au 01/07/2025.

En voici la conclusion :

Pour ce que nous avons pu voir, les comptes qui nous ont été soumis pour l'exercice 2024-2025 reflètent bien les charges de votre copropriété.

Le bilan représente la situation patrimoniale de la copropriété.

Il est flagrant que le fonds de roulement est largement insuffisant pour faire face aux obligations financières de la copropriété ! Il est impératif de veiller à son augmentation ! Nous recommandons 3.000 € minimum.

En vous rappelant que nous ne sommes pas compétents pour juger de l'opportunité de certaines dépenses, ni du montant facturé pour les travaux, nous estimons que les comptes de votre copropriété pour cet exercice peuvent être approuvés.

Cependant et c'est un rappel, il y a lieu de se pencher sur la question du taux de TVA appliqué aux travaux.

A notre connaissance, vous n'avez pas droit au taux réduit de 6%.

Il y a donc lieu de prendre en compte une TVA de 21% pour vos projets de travaux à venir.

La nouvelle réglementation permet très facilement à un fournisseur de se décharger de la responsabilité du bon taux de TVA sous la forme d'un « qui ne dit mot consent ».

La signature d'une attestation n'est plus nécessaire et le client peut être responsable simplement en acceptant une facture avec un taux de TVA de 6% non autorisé.

Le Syndic vérifiera les factures établies à 6 % et procédera aux rectifications nécessaires en contactant les fournisseurs concernés et ce avec la collaboration du Conseil du Copropriété.

En ce qui concerne le Fonds de Roulement, ce point sera vu plus loin.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/07/2024 au 30/06/2025)

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 sous réserve que la TVA soit corrigée sur les factures déjà honorées.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'Assemblée que vu que les décomptes ont été récemment envoyés, qu'il n'y a pas d'arriérés de charges à signaler

6. Procédures judiciaires en cours à l'encontre du promoteur KOVALAM – majorité absolue

Le Syndic fait le point à l'Assemblée sur la situation et indique qu'une première audience était prévue le 23 septembre 2025 afin d'examiner la demande en intervention forcée du promoteur contre l'architecte Haffmans et l'entrepreneur Lithia.

À la veille de l'audience, il est apparu que le promoteur n'avait pas accompli les démarches nécessaires (absence de conclusions et de communication des pièces). Conséquence : l'audience a dû être reportée. L'affaire est renvoyée au 21 octobre 2025 à 14h, pour 1h de plaidoiries.

Il est stratégique d'obtenir la condamnation de l'architecte Haffmans à participer à l'expertise, étant couvert par une assurance professionnelle.

Vu la négligence du promoteur, l'ACP se réserve la possibilité de déposer ses propres conclusions ou pièces pour appuyer la demande.

L'expert, Monsieur Brismée, afin de prouver (ou d'esquisser une preuve) que les griefs relèvent d'un manquement de l'architecte dans le suivi des travaux (mission qui lui était confiée, la conception ayant été confiée à un autre bureau), rédigera une note qui reprendra les griefs dénoncés dans le rapport d'expertise du 15/10/2024 et mettre en évidence la responsabilité de l'architecte et les manquements de l'entrepreneur.

La note doit être remise avant le 3 octobre 2025, pour intégration dans les conclusions de l'ACP.

Ce dossier est suivi avec la collaboration du Conseil de Copropriété.

Le Syndic informe les copropriétaires sur les frais déjà dépensés dans le cadre de la procédure :

Honoraires bureau d'avocats : €9.283,75

Expert judiciaire : €3.625,00

L'expert Monsieur Brimsée : €2.420,00

Soit un total d'environ €15.500,00

7. Sinistres – état des sinistres en cours

Le Syndic informe l'Assemblée que des sinistres sont en cours au bilan et sont la plus part en lien avec les griefs promoteur.

494004 - 2022 sn4 - de - infiltration culot (lot 11) - ryvers (lot 13) - picard (lot 15) *	5 991.70
494005 - SN5 - de - infiltrations lot 17 et lot 19*	940.00
494006 - SN6 - de - infiltration mme delisse*	921.25
494007 - 2024 - DDE infiltration lot 18*	340.00
494008 - 2024 - DDE infiltration lot 5 / lot 2*	1 208.56
494009 - SN9 - 2024 - DDE lot 18 - terrasse*	876.25
494010 - SN10 Infiltration salon Lot 05	320.95
494011 - Infiltrations diverses appt Monsieur Picard	399.30
494013 - Infiltrations diverses appt Madame Ryvers (LOT 13)	405.35
494014 - Infiltrations 70B	317.22

494016 - Infiltrations LOT 12 WAUTERS (toiture)_PROMOTEUR

Le Syndic fait le point avec l'Assemblée sur les dossiers sinistres en cours. Tous les sinistres sont en lien avec la procédure à l'encontre du promoteur mis à part ces dossiers :
-**494008** : peut être clôturé en commun car la cause a été réparée et l'appartement a été remis en état.
-**494015** (non listé) : en lien avec un défaut au niveau de la douche de Monsieur Picard, sinistre privatif en cours de clôture.

Concernant le dossier **494014** relatif aux infiltrations constatées dans l'immeuble voisin situé au 70B, le Syndic précise que l'assurance de la copropriété voisine s'est retournée contre l'ACP DANEMARK. Il a dès lors été envisagé d'entreprendre une intervention ponctuelle et provisoire afin de déterminer la cause et de soumettre une estimation de prix. Toutefois, l'obtention d'un devis chiffré s'est avérée impossible, les sociétés consultées ne pouvant proposer qu'un tarif en régie. De plus, tout démontage du bardage risquerait de détruire des preuves avant l'expertise.

Dans ce contexte, l'avocate Culot rappelle qu'aucun démontage ne peut être réalisé avant la décision du tribunal et qu'aucune réparation ne doit être entreprise si elle est susceptible d'effacer des preuves. L'expert Brismée confirme qu'il ne faut rien modifier pour l'instant et qu'il est préférable d'attendre la convocation officielle de l'expert judiciaire, qui réunira toutes les parties sur place afin de constater la situation avant toute intervention. En conséquence, il est décidé de suspendre toute réparation provisoire. Si de nouvelles plaintes du voisin du 70B devaient apparaître, elles seraient signalées et intégrées au dossier d'expertise.

L'Assemblée en prend acte.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

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

b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

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

c. 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 - majorité absolue

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

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

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. Travaux et financements travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

a. Mise en conformité de l'installation électrique commune

Le Syndic a soumis l'offre de la société ADSK.

DESCRIPTION	€	QUANTITEES	TOTAL
CHANTIER rue de Danemark 70 à 1060 St Gilles			
Concernat la mise en conformité électrique des communs			
Coffret communs + Ascenseur Disjoncteur 3p 25A D Forfait Modification câblage et pontages , obturateurs tableau , lettrage , affichage tension du coffret Repérage de l'installation incluant mesure terre et isolement			155,00 € 420,00 € 1 650,00 €
Dossier électrique Réalisation des plans sur logiciel + passage d'un organisme d'agrément par nos soins Facteurs d'influences			495,00 € 295,00 €
Nous vous remercions pour votre confiance	Sous- total TVA 6% Montant H.T. Total		3 015,00 € 180,90 € 3 015,00 € 3 195,90 €

A la majorité requise, l'Assemblée demande au Syndic d'obtenir une 2ème offre comparative.

Le Conseil de copropriété obtient le mandat pour le choix final de l'offre.

Le financement des travaux se fera via un appel de fonds exceptionnel.

b. Installation de la fibre optique par Proximus et intervention d'un électricien – majorité des 4/5

Le Syndic informe l'Assemblée avoir reçu des relances de la part de PROXIMUS.

Pour rappel, la copropriété a toujours refusé l'installation du câblage dans les parties communes. Le Syndic informe l'Assemblée que PROXIMUS prévoit l'arrêt progressif du réseau cuivre (ADSL etc.) dans les zones où la fibre est pleinement disponible. Cela signifie que, même si la copropriété refuse ou tarde l'installation de la fibre, le réseau cuivre pourrait être désactivé ultérieurement, ce qui forcerait les utilisateurs à migrer vers la fibre ou un autre type de technologie.

A l'unanimité, l'Assemblée donne son accord pour l'installation de la fibre optique.

11. Permis d'Environnement

1. Point d'information

Le Syndic informe l'Assemblée que le Permis d'Environnement doit être mis à jour.

Date de l'obtention du Permis d'Environnement : 08/06/20211

2. Mandat à donner à la société ARIES dans le cadre de l'introduction – majorité absolue

Le Syndic a soumis à tous les copropriétaires l'offre de la société ARIES :

Ce bon de commande confie à ARIES la réalisation des missions suivantes – **cochez les missions retenues :**

Mission de base :

- Constitution du dossier de demande de prolongation de permis d'environnement au prix de 2.984,00 € HTVA.

Mission en option :

- Visite du site en compagnie du SIAMU au prix de 235,00 € HTVA.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandater la société ARIES.

Le financement se fera à travers un appel de fonds exceptionnel.

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour toute prise de décision dans le cadre de ce dossier.

12. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- a. Désireux d'installer une pergola bio-climatique sur ma terrasse (4ème étage), je souhaiterais que ce point soit mis à l'ordre du jour afin d'obtenir l'autorisation des autres copropriétaires. (demande de Monsieur Sleutel) – majorité des 4/5^{ème}

A l'unanimité, l'Assemblée donne accord pour cette installation sous réserve de :

- un accord de l'Urbanisme
- Contrôle de la capacité portante du support avant installation
- l'entièreté des travaux seront financés par Monsieur Sleutel

- b. Je voudrais mettre à l'ordre du jour le nettoyage du parking P14 et P15 on une bouche d'aération qui vient mettre beaucoup de poussière de faire son nettoyage une fois par années (demande de Monsieur Mhamed Belzaham)

Le Syndic informera Monsieur Belzaham lorsque la société de nettoyage BUSERCO procédera au nettoyage des parkings.

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Entretien des extincteurs	HELP FIRE
Contrôle agréé de l'ascenseur	BTV Brabant Wallon
Télécommunications d'urgence ascenseur	Proximus SA
Entretien et livraison sels de l'adoucisseur	Jean-Noël Linskens
Nettoyage des parties communes	BUSERCO
Entretien porte de garage	BAGELEC
Eau	VIVAQUA
Syndic	Couet & Associés
Protection Juridique	ARAG
Assurance Incendie	AXA
Responsabilité Civile	ALLIANZ
Courtier	VALEX Assurances
Entretien ascenseur	OTIS

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €50.000,00. Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

En date du 29/09/2025, le fonds de roulement s'élevait à €10.000,00

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 4 mois du budget annuel qui est €50.000,00, soit €15.000,00

A l'unanimité, l'assemblée générale d'augmenter le Fonds de Roulement de €3.000,00 par des appels trimestriels.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

160 - Fonds de réserve général	5 161.42
1604 - Fonds de réserve	8 390.95

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €5.161,42

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide de maintenir le Fonds de Réserve à son niveau actuel.

Fonds de Réserve parking :

A la majorité requise l'Assemblée générale décide de maintenir ce Fonds de Réserve à son niveau actuel.

14. 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.

- 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 travaux – majorité des 2/3

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

15. Point d'information et mandat à donner sur la mise à jour de la convention RGPD

Le Syndic a soumis en annexe de la convocation le document relatif à la mise à jour. Celui-ci sera signé par le président de séance.

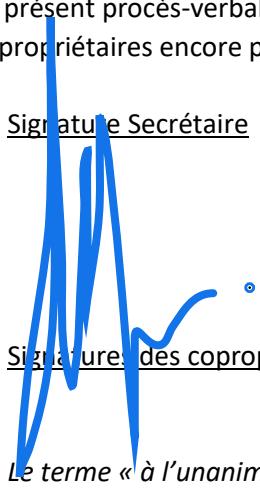
16. Election du Syndic - majorité absolue

A l'unanimité, le Syndic Couet&Associés/Parte, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 à 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0898.261.372 et représenté par Olivier Blockhuys 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 20h00

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



Ilan Wauters

Signature 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.