

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

## **Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire**

**Le 30 septembre 2024 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 629 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 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 29/09/2025 à 18h, même endroit.

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

-Ouverture de plusieurs dossiers litiges en lien avec la garantie décennale. Ce point sera vu plus loin

-Suivi du dossier relatif aux bornes de recharge

-Suivi de la mise en place d'un abri de vélo

**5. Comptabilité**

a. Rapport du Commissaire, 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 01/07/2023 au 30/06/2024.

En voici la conclusion :

Pour ce que nous avons pu voir, les comptes qui nous ont été soumis pour l'exercice 2023-2024 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.



Bruno Derloof  
Notaire et avoué à la Cour  
Papier Comptable TVA

La copropriété demande au Syndic de se renseigner sur le taux de TVA en vigueur.

La copropriété n'est pas une nouvelle construction mais une rénovation.

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 01/07/2023 au 30/06/2024) sous réserve du contrôle de la TVA d'application et de la correction si nécessaire.

c. Etat des arriérés de charges - information

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

a. Procédure à l'encontre du promoteur pour la réception définitive des communs. Information et décision - Majorité absolue

A ce jour, une audience est fixée au 31/10/2024. Les parties présenteront les différentes pièces au juge. Monsieur Brismée, l'expert, constitue un rapport résumant les désordres rencontrés par les copropriétaires. Il transmettra directement à l'avocat avant l'audience.

Le Syndic informe l'Assemblée qu'une réunion à distance se tiendra début octobre en présence de l'avocate et de l'expert. Le Syndic invite les autres copropriétaires à y participer.

## 7. Sinistres

### a. Etat des sinistres en cours – information

#### 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).

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 reçus.

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 autour 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.

Le Syndic informe à l'Assemblée que de nouvelles infiltrations ont été observées dans l'appartement de Monsieur Picard.

## 8. Décharges et quitus - majorité absolue

### a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété

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 (sous réserve du contrôle du taux de TVA)

## 9. Elections - majorité absolue

### a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

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

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. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

### **Demandes du conseil de copropriété :**

### a. Uniformisation des plaquettes pour sonnettes et boîtes aux lettres. Information et décision

Le Syndic se chargera de la conformité.

### b. Demande de clarification de l'utilisation des parkings vélo au Rez-de-chaussée et dans la cour au -1. Information et décision, majorité absolue

Il y a un manque de place dans les parkings vélos.

L'Assemblée décide à l'unanimité d'autoriser uniquement l'accès au garage vélos aux occupants et travailleurs. Les locataires/propriétaires d'emplacement de parkings devront mettre leur(s) vélo(s) sur leur place.

L'article sera ajouté au Règlement d'Ordre Intérieur.

Le Syndic veillera à l'envoi d'une communication et à l'affichage d'un avis.

Le Syndic se concertera par la suite avec le Conseil sur ce qu'il y a lieu de faire si cette limitation d'accès n'est pas respectée.

c. Etat de la procédure mise en place abri vélo -1. Information et décision, majorité absolue

Le Syndic rappelle que le Conseil de Copropriété avait été mandaté en 2022 pour l'accord à donner sur une offre.

Mais entre temps la question d'une structure pour la stabilité s'est posée.

A la majorité requise, le Conseil de Copropriété est à nouveau mandaté mais avec un budget maximum de €13.000,00TVAC.

Le financement se fera en 2 appels de Fonds exceptionnels sur 2 trimestres.

d. Inondation local compteurs. Information et décision, majorité absolue

Ce point est à surveiller

e. Appartenance cadenas à l'extérieur du bâtiment. Information et décision, majorité absolue

Il y a un cadenas qui provient de la société OTIS et un autre pour lequel aucun propriétaire n'est connu.

f. Entretien des rosiers en façade. Information et décision, majorité absolue.

L'Assemblée propose que la société qui entretient les bambous, procède à l'entretien des rosiers ainsi que les plantes à l'intérieur de la cour et ce 1x/an.

**11. Travaux et financements**

a. Mise en place des bornes de recharges. Information

Le Syndic informe l'Assemblée de ce qu'il reste à faire :

- prendre un contrat de fourniture (électricité verte obligatoire) pour le nouveau compteur
- en attente réception du numéro de compteur de Sibelga.
- contrôle électrique par organisme de contrôle
- ouverture du compteur par Sibelga

L'Assemblée demande que le Syndic se charge d'indiquer au courtier en assurances que des bornes de recharge vont être placées.

## 12. Budget - majorité absolue

### a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières. Information

Entretien des extincteurs	SICLI
Contrôle agréé de l'ascenseur	BTV Brabant Wallon
Télécommunications d'urgence ascenseur	Proximus SA
Entretien et livraison sels de l'adoucisseur	CULLIGAN
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, décision.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €34.000,00. Les provisions seront calculées sur cette base.

### c. Fonds de roulement

En date du 30/09/2024, le fonds de roulement s'élevait à €7.000,00.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 4 mois du budget annuel qui est €34.000,00, soit €10.200,00

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

### d. Fonds de réserve

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 trimestriellement.

Fonds de Réserve parking :

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

1604 - Fonds de réserve

6 804.98

1606 - Fonds de réserve parking

30 000.00

### 13. **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.

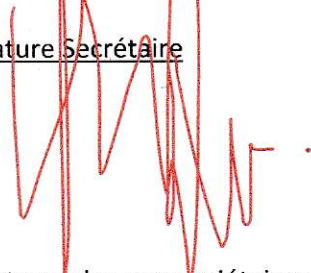
### 14. **Election du Syndic - majorité absolue (50,01%)**

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.

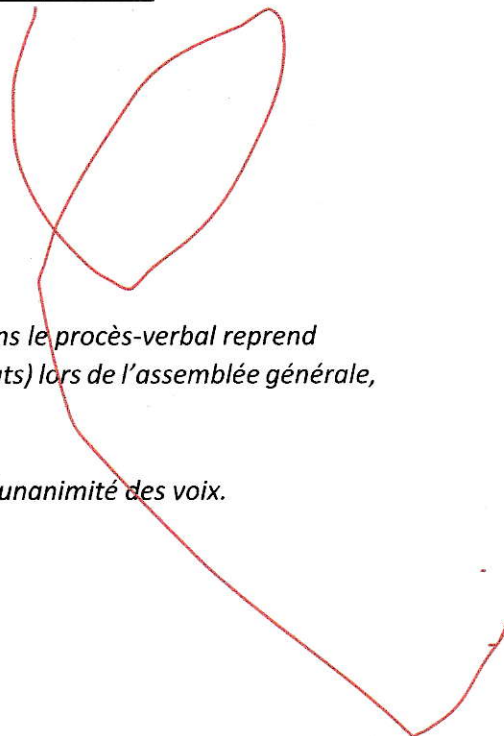
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40

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.*