

**Procès Verbal de l'assemblée générale**  
**tenue le 26 février 2024 à 19h00**  
en la salle paroissiale Quo Vadis  
Rue Aimé Smekens, 82 à 1030 Schaerbeek.

**1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.**

Ce 26 février 2024, les copropriétaires de l'immeuble Résidence «Le Ramatuelle» sis à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de Mars, n°22, se réunissent en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, en la salle paroissiale Quo Vadis à Schaerbeek, Rue Aimé Smekens, 82, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 8 février 2024.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véridique par le syndic :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

9/propriétaires sur un total de 10 propriétaires (selon qualification de la loi), soit

899/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

Le syndic accueille les nouveaux propriétaires et expose les mutations intervenues depuis la dernière AG :

- Lot 1B: cession par Monsieur ALFERS à Madame RANTZAS le 26/09/2023.

- Lot GAR1: cession par Monsieur ALFERS à Messieurs BERCKMANS le 28/11/2023.

**2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.**

L'assemblée s'accorde pour désigner en qualité de président d'assemblée : Madame CHARLIER.

Le syndic assume la tâche de secrétaire.

**3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du syndic.**

Le 28 septembre 2022, la société KANALIS intervient pour l'entretien annuel des égouts.

L'ascensoriste ATM sélectionné par décision d'AG 20220602-8 a entamé sa mission le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Il reste à espérer que les problèmes de fermetures de portes et de connexion d'étage puissent être résolus.

Le 24 janvier 2023, KANALIS est intervenu suite au signalement d'une mauvaise odeur dans l'immeuble. Un sterfput était bouché.

Le 26 janvier 2023 et le 7 février 2023, la société TD-TECH est intervenue pour un parlophone défectueux. Le technicien parlophone est intervenu et a remplacé un poste défectueux.

Le 13 septembre 2023, l'eau dans l'immeuble fut coupée suite à l'intervention de la société SANOLI pour le remplacement d'une vanne d'eau.

Le 20 octobre 2023, la société EGLD est intervenue pour la pose d'une double prise dans les parties communes pour le bon fonctionnement des machines-outils lors du ravalement de façade.

Le 19 et 20 octobre 2023, la société EURONET procède au montage de l'échafaudage.

Le 23 octobre 2023, la société EURONET a commencé les travaux de ravalement de façade pour une durée totale de 3 semaines.

Le 25 octobre 2023, la société EURONET, nous signale que les joints souples des châssis n'étaient plus étanches. EURONET propose pour une somme supplémentaire de 1.420 EUR HTVA d'effectuer les réparations. En vue des échafaudages présents, le syndic profite de l'occasion pour effectuer la réparation.

Le 11 décembre 2023, la société TD-TECH est intervenue pour un problème de parlophone défectueux.

Le 19 janvier 2024, la société KANALIS est intervenue pour le curage annuel de l'immeuble.

#### 4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/11/2023. (quorum vote > 50%)

##### a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux Comptes (Mr -CHARLIER) expose son audit des comptes et propose l'approbation des comptes et bilan.

Le Commissaire aux Comptes et le syndic répondent aux questions éventuelles.

##### b. Approbation des comptes du 01/12/2022 au 30/11/2023.

Le syndic commente la présentation des rubriques et les différentes nomenclatures et les différentes clés de répartition.

L'assemblée approuve les comptes et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

##### c. Approbation du bilan au 30/11/2023.

Le syndic explique et détaille le contenu du bilan au pied de 26.814,10 EUR.

L'assemblée approuve le bilan comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

#### 5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

##### a. Au Conseil de Copropriété.

Néant par absence de Conseil de Copropriété.

##### b. Au Commissaire aux Comptes.

Décharge est accordée au Commissaire aux Comptes, Monsieur CHARLIER comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

##### c. Au Syndic.

Décharge est accordée au Syndic Office DUPONCHEELE comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

## 6. Désignation/nominations/reconduction. (quorum vote > 50%)

### a. Du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété sert de courroie entre la copropriété et le syndic. Ce Conseil n'a aucun pouvoir sauf les mandats qui lui sont éventuellement confiés par l'assemblée générale. Il supervise le travail du Syndic.

Personne ne présente sa candidature pour constituer le Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote pour ne pas constituer de Conseil de Copropriété comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

### b. Du Commissaire aux Comptes.

En l'absence de dispositions spécifiques à l'acte de base déterminant la mission du Commissaire aux comptes, le syndic décrit cette mission comme suit :

La nomination d'un Commissaire aux comptes est obligatoire dans notre copropriété.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes de fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

Le Commissaire aux comptes aura accès une fois par trimestre, sans obligation, à la comptabilité tenue par le syndic afin d'y réaliser tout contrôle souhaité.

Après explications de ce rôle données par le syndic, se présente au poste de Commissaire aux comptes : Monsieur CHARLIER.

L'assemblée vote comme suit en faveur de sa nomination :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

L'assemblée et le syndic remercient Mr CHARLIER pour son dévouement.

### c. Du Syndic.

Le syndic Office Duponchee propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an.

L'assemblée vote comme suit en faveur de la reconduction du mandat du syndic.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic remercie les copropriétaires qui lui font confiance.

## 7. Aménagement/ installation énergétique individuelle. (information)

a. installation de compteur électrique individuel dans le garage de Monsieur BERCKMANS.  
(Information)

Monsieur BERCKMANS présente son intention de faire installer un raccordement et compteur électrique individuel pour le garage et a transmis au syndic son devis (frais privatifs) pour travaux exécutés par la société Van Gheluwe.

## 8. Garde-corps : conclusion d'un contrat avec l'architecte DUPON. (quorum vote>50%)

Suite à la décision de l'assemblée générale 20220602-11, l'assemblée a décidé de reporter les travaux de garde-corps à la prochaine AG.

Le syndic présente actuellement ce projet.

L'assemblée débat et vote comme suit pour ne pas désigner d'architecte cette année 2024 mais pour constituer un fonds de réserve dédié qui sera alimenté sous infra 9d :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

## 9. Exercice 2023-2024. (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget prévisionnel et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 17.840.81 EUR et s'établissent comme suit :

### **Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)**

Exercice 2023-2024 [01/12/2023 - 30/11/2024]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2022-2023	Inflation estimée	Prévisions 2023-2024
61010	Contrôle ascenseurs	148,76 €	5,00%	156,20 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	821,50 €	5,00%	862,58 €
61012	Entretien et réparations ascenseur hors contrat	3.153,50 €	-	100,00 €
610121	entretien et réparations ascenseur, copropriétaires	132,50 €	5,00%	139,13 €
61037	Autre entretien évacuation,égouts	392,20 €	5,00%	411,81 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2.329,18 €	5,00%	2.445,64 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats	1.274,08 €	5,00%	1.337,78 €
61094	Entretien et réparations courantes	263,41 €	5,00%	276,58 €
61094	Entretien et petite réparation bâtiment, jardins	206,42 €	5,00%	216,74 €
61210	Electricité parties communes	358,26 €	100,00%	716,52 €
61300	Honoraires syndic	4.131,82 €	-	4.216,06 €
6140	Assurance incendie	3.124,82 €	5,00%	3.281,06 €
61410	Assurance protection juridique	178,88 €	5,00%	187,82 €
6161	Frais de réunions	200,00 €	5,00%	210,00 €
64201	Frais divers	829,00 €	5,00%	870,45 €
650	Frais bancaires	296,48 €	5,00%	311,30 €
<b>TOTAL :</b>		<b>17.840,81 €</b>		<b>15.739,67 €</b>

L'assemblée approuve le budget comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

**Budget des frais extraordinaires prévisibles.** (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2023-2024	Prévisions 2024-2025	Prévisions 2025-2026
	remplacement garde-corps	25.000,00 €		
<b>TOTAL :</b>		<b>25.000,00 €</b>		

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Provisions périodiques de charges individuelles avec décompte annuel.

Le Syndic tient la comptabilité en partie double établie en décompte annuel en fin d'exercice ; les charges étant financées par provisions trimestrielles payées par les copropriétaires selon le budget prévisionnel présenté ci-dessus conformément à l'article 3.89 §5 16° Code civil.

Les provisions appelées ne peuvent être inférieures au budget.

Les provisions de charges doivent être honorées trimestriellement sur le compte «fonds de roulement» BE25 0689 3591 9782.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement des ces provisions en cas de mutation d'un lot.

Après avoir approuvé le budget, les copropriétaires votent pour des provisions totales arrondies à concurrence de 17.000 EUR payables trimestriellement comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

L'appel de provisions réparti est transmis simultanément au présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant de ses provisions peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. Appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève au total 14.505,54 EUR au 30/11/2023.

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 892.04 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic suggère de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve général.

L'assemblée s'accorde sur la création et l'alimentation d'un fonds de réserve dédié 'garde-corps avant' à concurrence de 15.000,00 EUR payable à échéance du 30 septembre 2024.

## **9. Sinistre(s) en cours.** (information)

Le sinistre 20230130 affecte l'appartement 2G par dégâts suite à refoulement de décharge machine à laver. Le devis de réfection de parquet a été transmis au courtier en assurances de l'immeuble.

La Compagnie d'assurances doit fixer l'expertise de valorisation des dégâts.  
Le syndic relance une nouvelle fois le courtier.

## **10. Etat des procédures judiciaires en cours.** (information)

Aucune procédure judiciaire n'est pendante à ce jour.

Le syndic précise que le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.

## **11. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.** (information)

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique (p.ex. 2 ans), l'attribution d'un marché à un fournisseur. Il ne semble cependant pas judicieux dans la plupart des cas de changer de fournisseur, notamment, l'artisan, lorsqu'il connaît l'immeuble, mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même si il n'est certes pas question de remplacer systématiquement les fournisseurs.

L'ACP bénéficie de fournitures et de services négociés par contrats tacites avec les fournisseurs suivants :

- AG Insurance : assurance immeuble
- DAS : assurance protection juridique
- ATM : entretien ascenseur ;
- Vivaqua : fourniture d'eau ;
- Cobranet : nettoyage ;
- Office Duponcheele : syndic.
- Kanalis : curage ;
- Vincotte : contrôle périodique d'ascenseur ;
- Engie/Electrabel : électricité ;
- JJJ Entreprise New Garden : entretien du jardin ;
- Belfius : banque ;

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait avoir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

## **12. Points sollicités par des copropriétaires.**

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil). Ils sont libellés *sic*.

Aucun point à inscrire à l'ordre du jour n'a été sollicité par un/des copropriétaires.

## **13. Divers.**

Néant

#### **14. Etablissement et signature du procès-verbal.**

L'assemblée s'est clôturée à 20h50.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, les copropriétaires ou leurs représentants encore présents ont signé avec le syndic.

(suivent les signatures)

**CERTIFIE CONFORME**



Christophe DUPONCHEELE  
Syndic

**Liste des présences**  
**AG du 26 février 2024 à 19h00**

limite légale

Lots	Coproprétaires	QP	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL QP		
					1 <sup>er</sup> Lot	Q	2 <sup>e</sup> Lot	Q	3 <sup>e</sup> Lot	Q	4 <sup>e</sup> Lot	Q			
1D	AFREIXO Lucinda	126		126											0
Gar1	BERCKMANS Didier	19	19												19
Rez	CHARLIER Bernard	70	70												70
2G	D'HOSE-SARIGUL	101		101											101
3D	LACROIX Jeannine	127	127												127
4G	LANGEROCK-DE WITTE E	120	120		1D	126									246
2D	MOUTON-LOVENS Pierre	127	127												127
1G	RANTZAS Vassiliki	101													0
4D	SCHELLENS Marguerite	108	108												108
3G	VAN OLDENEEL	101	101												101
<b>TOTAL</b>		<b>1000</b>		<b>227</b>									<b>899</b>		

**QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS :**                      **9 propriétaires**

Propriétaires présents                      7 /10  
Propriétaires représentés                      2 /10  
Propriétaires absents                      0 /10

**QUORUM QUOTITES DELIBERANTES :**                      **899 quotes-parts MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	672 /1000	50% :	450
Quotes-parts représentées	227 /1000	2/3 :	599
Quotes-parts absentes	101 /1000	80% :	719
		100% :	899
		unanim.:	1000