

**Procès-Verbal de l'assemblée générale**  
**tenue le 13 février 2025 à 19h00**  
en la salle paroissiale Quo Vadis  
Rue Aimé Smekens, 82 à 1030 Schaerbeek.

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

Ce 13 février 2025, 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 28 janvier 2025.

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

981/1000 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.

**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 11 juillet 2024, le syndic sollicite le service de nettoyage de l'immeuble COBRANET pour l'entretien de la cour et de la cave. Le service de nettoyage informe le syndic qu'un lapin circule dans les parties communes de l'immeuble. Le lapin a été évacué sur ordre du syndic.

Le 16 mai 2024, le propriétaire du garage 1 signale avoir entrepris des travaux de prise de terre sans décision d'assemblée générale. Le syndic a contesté la facture. Le 11 décembre 2024, la société VAN GHELUWE a démonté les travaux effectués.

Le 18 novembre 2024, le SECT ordonne de mettre l'ascenseur à l'arrêt. Le syndic sollicite l'ascensoriste de mettre l'ascenseur à l'arrêt jusqu'à la levée des remarques. Le 19 novembre 2024, le syndic est informé que le bouton poussoir au 1<sup>er</sup> étage est défectueux.

Le 9 janvier 2025, l'ascensoriste ATM est intervenu.

Le 29 janvier 2025, le syndic reçoit un rapport d'intervention de l'ascensoriste ATM. Le bouton ne fonctionne toujours pas.

**4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/11/2024.** (quorum vote > 50%)

**a. Rapport du Commissaire aux comptes.**

Le Commissaire aux Comptes (Mr LANGEROCK) 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 01/12/2023 au 30/11/2024.

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

Après débat, l'assemblée approuve les comptes et vote comme suit :

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

c. Approbation du bilan au 30/11/2024.

Le syndic explique et détaille le contenu du bilan au pied de 33.181,30 EUR.

Après débat, l'assemblée approuve le bilan et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
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.

Après débat, l'assemblée accorde décharge au Commissaire aux Comptes, Monsieur LANGEROCK et vote comme suit :

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

c. Au Syndic.

Après débat, l'assemblée s'accorde décharge au Syndic Office DUPONCHEELE et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
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		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
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 : Mr LANGEROCK.

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

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

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

**c. Du Syndic.**

Le syndic Office Duponcheele 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		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic remercie les copropriétaires qui lui font confiance.

**7. Prise en charge de la facture du fournisseur VAN GHELUWE.** (quorum vote  $\geq$  2/3)

A la demande du Gar1, des travaux de mise en conformité de la prise de terre ont été effectués afin que le garage puisse obtenir un certificat de conformité électrique. Or, les travaux de prise de terre étant communs, le Gar1 demande à la Copropriété de prendre en charge la facture. Entre-temps la société VAN GHELUWE a démonté l'installation effectuée.

L'assemblée débat et vote comme suit pour mandater la société VAN GHELUWE pour effectuer les travaux de mise à jour de la prise de terre.

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

**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. L'assemblée générale du 20240226-8 décide reporter les travaux pour alimenter le fonds de réserve dédié à ces travaux.

Le syndic présente actuellement ce projet.

L'assemblée débat pour reporter à une assemblée générale ultérieure après réception d'autres offres d'architecte.

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

**9. Exercice 2024-2025.** (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 15.051.51 EUR et s'établissent comme suit :

<b>Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)</b>				
<b>Exercice 2024-2025 [01/12/2024 - 30/11/2025]</b>				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2023-2024	Inflation estimée	Prévisions 2024-2025
61010	Contrôle ascenseurs	314,76 €	5,00%	330,50 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	969,22 €	5,00%	998,90 €
61037	Autre entretien évacuation,égouts	542,72 €	5,00%	569,86 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2 420,42 €	5,00%	2 541,44 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats	1 307,74 €	5,00%	1 373,13 €
61201	Eau Parties communes	-1,62 €	-	130,00 €
61210	Electricité parties communes	415,82 €	10,00%	457,40 €
61300	Honoraires syndic	4 216,06 €	5,00%	4 426,86 €
6140	Assurance incendie	3 302,72 €	5,00%	3 467,86 €
61410	Assurance protection juridique	193,27 €	5,00%	202,93 €
6161	Frais de réunions	230,00 €	5,00%	241,50 €
650	Frais bancaires	296,32 €	5,00%	311,14 €
<b>TOTAL :</b>		<b>14 207,43 €</b>		<b>15 051,51 €</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 2024-2025	Prévisions 2025-2026	Prévisions 2026-2027
	Prise de terre électricité	1.022,00 €		
	remplacement garde-corps	15.000,00 €		
<b>TOTAL :</b>		<b>16.022,00 €</b>		

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
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 15.000 EUR payables trimestriellement comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
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 29.642,29 EUR au 30/11/2024.

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 710.37 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 2025.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
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.

## **10. 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 a refusé le recours contre le locataire vu l'état vétuste du raccord de machine à laver. La Copropriété indemnise le copropriétaire. La franchise s'élève à 1.500 EUR.

## **11. 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.

## **12. 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 : électricité ;
- 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.

Une mise en concurrence sera ouverte sur le jardinage.

## **13. 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.

## **14. Bornes de rechargement de véhicule électrique.** (information)

Nouvelle législation : conséquences attendues et précautions.

L'installation d'une borne de recharge électrique suscite de nombreux questionnements.

Sur le plan environnemental, pour un immeuble comprenant moins de 10 emplacements de parking, un permis d'environnement pour l'installation de borne de recharge n'est pas requis.

Sur le plan technique, le syndic renvoie vers les « Prescriptions techniques spécifiques pour le raccordement des points de recharges pour véhicule électrique connectés au réseau de distribution » numérotées SIB23 CCLB 120. La législation impose notamment de placer des gaines pour faire passer des câbles à chaque emplacement de stationnement.

Sur le plan de la sécurité et de la protection ‘incendie’, le syndic renvoie vers le Code de Bonne Pratique (CBP) qui prévoit des objectifs « *Protections des personnes* », des objectifs « *Protections des biens* », des objectifs « *Protection de la continuité des activités* » et des objectifs « *Protections de l’environnement* » avec des exigences techniques et organisationnelles.

Sur le plan législatif, le syndic renvoie vers un Arrêté Royal d’exécution à paraître mi 2025 fixant les mesures en matière de prévention contre l’incendie et l’explosion auxquelles les parkings doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques.

Cette législation ne sera pas prescriptive mais performancielle. Le demandeur (la Copropriété) devra solliciter une analyse de risques auprès d’un SECT qui déterminera les conditions d’installation et de contrôle.

Les bornes déjà installées devront se conformer à la législation à paraître.

## **15. Information sur le COBRACE.** (information)

Mise en garde sur les nouvelles dispositions en matière PEB.

Une nouvelle version du CoBrACE (Code Bruxellois de l’Air, du Climat et de la maîtrise de l’Energie) est entrée en vigueur en février 2024.

Cette révision significative a pour but de renforcer la stratégie RENOLUTION du Gouvernement. Le CoBrACE regroupe plusieurs mesures régionales dont les réglementations PEB et PLAGE (Plan Local d’Actions pour la Gestion Énergétique) dont Bruxelles Environnement détaille les grandes lignes comme suit :

- tous les logements bruxellois doivent disposer d’un certificat PEB dans les 5 ans après l’entrée en vigueur.
- la mise en place d’un cadre réglementaire progressif, accompagné et soutenu par les pouvoirs publics avec obligation de rénovation des logements PEB F et G d’ici 2033 et des logements PEB D et E dans les 20 ans après l’entrée en vigueur.
- des dispositions spécifiques pour garantir le bon déroulement des rénovations pour les copropriétés.
- la sortie programmée des énergies fossiles pour les projets de construction neuve et de rénovation lourde.
- le rôle exemplaire des pouvoirs publics avec des exigences plus strictes que pour les logements privés.

Cette révision du CoBrACE impose l’obligation pour chaque ACP de désigner un expert PEB unique au sein de la copropriété qui devra :

- coordonner les données techniques des parties communes et identifier toutes les unités PEB de la copropriété.
- établir un certificat PEB pour chaque unité PEB qui n’en disposerait pas et mettre à jour les données des certificats PEB existants, en ce inclus pour les parties privatives.
- établir un rapport de synthèse, à transmettre à Bruxelles Environnement, avec des recommandations sur les travaux de rénovation à effectuer pour atteindre les exigences PEB.

La nouvelle version du CoBrACE prévoit également la création d’un cadre réglementaire d’amendes administratives imposables en cas de non-respect des obligations qui concernent notamment les travaux identifiés pour les parties communes dans le rapport de synthèse :

- lorsque les exigences PEB ne seront pas atteintes pour les parties communes, l’association des copropriétaires est présumée avoir manqué à son obligation et devra alors démontrer qu’elle a fait preuve de diligence et qu’elle n’a commis aucune faute.
- le montant de l’amende sera calculé par type de travaux (isolation, ventilation, etc.) et par écart de 1 kWh/an par rapport à l’obligation.

- il existera une possibilité d'exonération des amendes liées aux parties communes pour les copropriétaires pouvant démontrer avoir mis tout en œuvre pour faire approuver les travaux de rénovation énergétiques nécessaires.

## **16. Informations sur l'installation électrique (RGIE).** (information)

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023, un nouvel arrêté royal datant du 5 mars 2023 et portant des modifications aux 3 livres du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est entré en vigueur.

Conformément à cet arrêté, les installations électriques des parties communes d'un ensemble résidentiel (couloirs, cages d'escalier, parkings, ...) sont désormais considérées comme des installations non-domestiques.

Ceci implique un changement de la périodicité de la visite de contrôle pour ces installations, qui doit désormais s'effectuer tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans.

Une disposition dérogatoire d'application sur les installations électriques existantes des parties communes existe concernant le maintien de la date de la prochaine visite de contrôle et les infractions fixées dans le dernier rapport de contrôle établi avant le 1<sup>er</sup> juin 2023 (cf. Article 54 de l'arrêté du 5 mars 2023).

## **17. Divers.**

LUCINDA AFREIXO souhaite un projet panneaux solaire pour l'immeuble. Ce projet sera initié après rénovation/isolation de la toiture.

A la demande de Monsieur LANGEROCK : demander des devis pour l'entretien du jardin.

Le syndic apportera une attention sur l'éclairage extérieur en devanture (ampoule ou détecteur).

## **18. 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



## **Objet : Rapport de vérification des comptes de la copropriété Ramatuelle pour l'exercice clos le 30 novembre 2024**

Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires,

Conformément à la demande qui m'a été faite par M. Duponcheele, syndic de notre copropriété, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2024. En effet, M. Charlier, qui assumait traditionnellement cette tâche, n'a malheureusement pas pu la réaliser cette année en raison de problèmes de santé.

### **Méthodologie de vérification :**

J'ai procédé à un examen approfondi des documents comptables en m'assurant de leur cohérence et de leur conformité avec les règles de gestion d'une copropriété. J'ai notamment vérifié :

- L'équilibre du bilan et la cohérence du compte de résultats.
- L'exactitude des décomptes des copropriétaires et des reliquats.
- La justification des opérations diverses et des extournes.
- La réconciliation des extraits bancaires avec les écritures comptables.
- La bonne imputation des factures et notes de crédit.
- La ventilation correcte des provisions et appels de fonds.

### **Conclusion :**

Après un examen attentif des documents, je peux conclure que les comptes de la copropriété pour l'exercice clos le 30 novembre 2024 sont **bien tenus** et reflètent de manière fidèle la situation financière de notre immeuble. Les opérations enregistrées sont conformes aux pièces justificatives et aux règles de gestion en vigueur.

Je tiens à attirer l'attention sur le fait que les copropriétaires doivent veiller à verser les appels de fonds soit sur le compte de fonds de roulement soit sur celui du fonds de réserve, comme demandé par le Syndic. Si tel n'est pas le cas, la comptabilité doit régulariser la situation afin de voir bien clair dans les postes de bilan. Cette rectification est assez simple et rapide, mais essentielle.

Je recommande donc **l'approbation des comptes** lors de cette Assemblée Générale.

Je reste à votre disposition pour toute question ou précision supplémentaire.

**Didier Langerock**