

**Procès-Verbal de l'assemblée générale**  
**tenue le 11 février 2026 à 19h00**  
en la salle paroissiale Saint-Henri  
Rue Saint-Henri, 62 à 1200 Woluwe-St-Lambert.

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

Ce 11 février 2026, 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 Saint-Henri sise à 1200 Woluwe-St-Lambert Rue Saint-Henri, 62, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 23 janvier 2026.

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 :

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

784/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

Le double quorum requis pour ouvrir valablement l'assemblée conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil étant atteint, l'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

Le bien 'Rez' a été vendu le 29/12/2025 par Monsieur CHARLIER à Monsieur GASSENS.

Le syndic souhaite la bienvenue au nouveau propriétaire.

**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 Monsieur VAN OLDENEEL.

La rédaction du PV est assumée par le syndic.

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

Le 24 février 2025, KANALIS a procédé à l'entretien des égouts.

Le 27 février 2025, ATM a remplacé un bouton défectueux au 1<sup>er</sup> étage.

Le 12 juin 2025, ATM a procédé au remplacement de deux leviers de déverrouillage a des étages dont l'accès était condamné.

Le 26 juin 2025, LOUIS LE DEBOUCHEUR a procédé à une intervention de débouchage sur la terrasse de l'App1D.

Le 26 novembre 2025, ENTRE TOI ET MOI a procédé à la réfection de la plateforme zinc au 1<sup>er</sup> étage en façade avant.

#### 4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/11/2025. (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 01/12/2024 au 30/11/2025.

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 30/11/2025.

Le syndic explique et détaille le contenu du bilan au pied de 47.154,42 EUR.

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

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

##### d. Augmentation du fonds de roulement.

Le syndic suggère l'augmentation du fonds de roulement pour permettre le paiement de fournisseurs sans retard et sans difficulté. Le syndic propose d'augmenter le montant de 3.000 EUR.

Après débat, l'assemblée approuve l'augmentation à 5.000 EUR et vote comme suit :

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

L'appel de fond des roulement sera envoyé simultanément avec le PV d'AG..

#### 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	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 : Mr LANGEROCK.

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 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	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic remercie les copropriétaires qui lui font confiance.

**7. Travaux de réfection et isolation de la toiture.** (quorum vote  $\geq 2/3$ )

Le syndic a sollicité des offres d'isolation de la toiture auprès de : DELLEUSE, ENTRE TOI ET MOI, MS TOITURE, VANDERMOSTEN.

L'entreprise suivante a remis offre : MS-TOITURE (2026-016).

Les entreprises DELLEUSE et ENTRE TOI ET MOI sont venues visiter la toiture mais n'ont pas encore remis offre.

L'assemblée débat pour reporter à une assemblée générale ultérieure après réception d'autres devis et vote comme suit :

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

**8. Etude des conduits d'évacuation de gaz brûlés.** (majorité  $> 50\%$ )

Le syndic a sollicité une offre auprès du bureau DEPLASSE (Expert MASSART) pour une étude des conduits de gaz brûlés.

L'entreprise a remis offre : DEPLASSE (D26-0071).

L'assemblée débat et vote comme suit pour solliciter un autre devis auprès de ELAERTS :

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

**9. Isolation du plafond des caves.** (majorité vote  $\geq 2/3$ )

Le syndic a sollicité une offre pour l'isolation du plafond des caves auprès de AMJC Renovation. L'Entreprise n'a pas remis offre.

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

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

**10. 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. L'assemblée générale du 20250213 a aussi décidé de reporter.

Le syndic représente actuellement ce projet.

L'assemblée débat pour désigner l'architecte BLOOM pour réaliser le projet de garde-corps et vote comme suit avec imputation des coûts sur le fonds de réserve :

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

**11. Exercice 2025-2026.** (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 17.000,00 EUR et s'établissent comme suit :

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

Exercice 2025-2026 [01/12/2025 - 30/11/2026]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2024-2025	Inflation estimée	Prévisions 2025-2026
61010	Contrôle ascenseurs	330,50 €	5,00%	347,03 €
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	998,90 €	5,00%	1 048,85 €
61012	Entretien et réparations ascenseurs	683,70 €	5,00%	717,89 €
61024	Rénovation installations électriques	1 021,10 €	-	-
61037	Entretien évacuation, égouts et instal pompage	542,72 €	5,00%	569,86 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2 667,21 €	5,00%	2 800,57 €
61060	Entretien jardins et environs immédiats	1 352,42 €	5,00%	1 420,04 €
61201	Eau Parties communes	285,61 €	15,00%	328,45 €
61210	Electricité parties communes	509,49 €	10,00%	560,44 €
61300	Honoraires syndic	4 342,86 €	5,00%	4 560,00 €
6140	Assurance incendie	3 474,60 €	5,00%	3 648,33 €
61410	Assurance protection juridique	195,58 €	5,00%	205,36 €
6147	Franchise	1 500,00 €	-	-
6161	Frais de réunions	311,00 €	5,00%	326,55 €
650	Frais bancaires	277,32 €	5,00%	291,19 €
642001	Frais privatifs propriétaires	352,46 €	-	-
<b>TOTAL :</b>		<b>18 845,47 €</b>		<b>16 824,54 €</b>

L'assemblée approuve le budget comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
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 2025-2026	Prévisions 2026-2027	Prévisions 2027-2028
	réfection isolation toiture	60 000,00 €		
	étude conduits de cheminées	4 000,00 €		
	remplacement garde-corps	15 000,00 €		
	isolation du plafond des caves		15 000,00 €	
<b>TOTAL :</b>		<b>79 000,00 €</b>	<b>15 000,00 €</b>	<b>0,00 €</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 17.000 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 44.781,32 EUR au 30/11/2025.

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 942,27 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 l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 10.000,00 EUR payable à échéance du 30 septembre 2026.

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

L'appel de fonds de réserve 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.

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

Néant.

## **13. 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.

## **14. 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.

## **15. 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), soit le 9 janvier de chaque année. Ils sont libellés *sic*.

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

## **16. Divers.**

Néant.

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

L'assemblée s'est clôturée à 20h50.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

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

(suivent les signatures)

**CERTIFIE CONFORME**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Duponcheele', is written over a large, light blue, stylized graphic element that resembles a wide, shallow 'V' or a similar shape.

Christophe DUPONCHEELE  
Syndic



# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clôturé le 30 novembre 2025

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

Conformément à la mission qui m'a été confiée par l'Assemblée Générale, j'ai procédé au contrôle de la comptabilité tenue par le syndic Duponcheele pour l'exercice clôturé le **30 novembre 2025**.

---

### 1. Étendue de la mission et documents examinés

Mon contrôle a porté sur la régularité et la cohérence des comptes, sur base des documents suivants mis à ma disposition :

- le bilan et les décomptes individuels,
- les opérations diverses (OD),
- les extraits des comptes bancaires (compte courant et compte épargne auprès de Belfius),
- le facturier (factures n° 1 à 64),
- les appels de fonds relatifs au fonds de roulement et au fonds de réserve, tels qu'approuvés lors de l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

Lorsque des questions ou demandes de clarification ont été formulées, le syndic y a répondu de manière rapide et adéquate.

---

### 2. Constatations générales

- La comptabilité est tenue de manière régulière et structurée.
  - Les soldes des comptes bancaires repris au bilan correspondent aux extraits bancaires.
  - Les appels de fonds destinés au fonds de réserve ont été correctement effectués et placés sur un compte séparé.
  - Par contrôle par sondage, j'ai vérifié que les montants des factures correspondent aux écritures comptables.
  - Les charges ont été réparties conformément aux millièmes définis dans l'acte de base.
  - Les charges communes particulières ont été correctement imputées, notamment :
    - 0 % pour le rez-de-chaussée,
    - 11 %, 12 %, 13 % et 14 % selon les étages concernés.
  - Les frais privatifs ont été correctement refacturés aux copropriétaires concernés (appartements REZ et 1D).
-

### 3. Situation financière et trésorerie

J'attire l'attention de l'Assemblée Générale sur le fait que la **quasi-totalité des copropriétaires** présente un **solde débiteur**, à l'exception d'un seul lot.

Cette situation fragilise la trésorerie de l'Association des copropriétaires et pourrait entraîner des difficultés de paiement ainsi que des frais de rappel.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires concernés de régulariser leur situation dans les meilleurs délais.

---

### 4. Analyse des dépenses par rapport au budget

Le budget prévisionnel a été dépassé de **3 767 €**. Ce dépassement s'explique principalement par :

- des réparations d'ascenseur hors contrat : + **684 €** ;
- des travaux de mise en conformité électrique décidés lors de l'Assemblée Générale du 13 février 2025 : + **1 021 €** ;
- l'indemnisation du copropriétaire du lot 2G à hauteur de la franchise de **1 500 €**, conformément à la décision actée lors de l'Assemblée Générale du 13 février 2025.

À titre de rappel, le sinistre n° 20230130 concernait des dégâts consécutifs à un refoulement de décharge de machine à laver dans l'appartement 2G.

L'assureur du locataire n'étant pas intervenu et l'assureur immeuble refusant toute indemnisation sans recours, la copropriété est intervenue à hauteur de la franchise, laquelle aurait de toute façon été à charge de l'ACP.

---

### 5. Observation relative aux frais de convocation aux Assemblées Générales

J'ai constaté que les frais de convocation aux Assemblées Générales sont repris dans le poste « Frais de réunions ».

Conformément à l'article 3.87 §3, alinéa 3 du Code civil, la convocation est effectuée par envoi recommandé, sauf accord individuel, explicite et écrit du copropriétaire pour un autre mode de communication. Les frais administratifs afférents à la convocation sont à charge de l'Association des copropriétaires.

Actuellement :

- 4 copropriétaires reçoivent leur convocation par mail,
- 3 par envoi recommandé,
- 3 par courrier ordinaire.

Dans un souci de maîtrise des coûts, il pourrait être opportun que l'Assemblée Générale examine la possibilité d'encourager les copropriétaires disposant d'une adresse mail à

accepter formellement la réception des convocations par voie électronique, conformément aux dispositions légales.

Cette mesure permettrait de réduire les frais de fonctionnement de la copropriété, sans porter atteinte aux droits des copropriétaires.

---

## **6. Observation relative aux honoraires du syndic**

Sans remettre en cause la qualité du travail administratif et comptable réalisé par le syndic au cours de l'exercice écoulé, j'attire l'attention de l'Assemblée Générale sur le niveau des honoraires du syndic, tels que repris dans les charges de l'exercice.

Dans un souci de bonne gouvernance et de maîtrise des charges, il pourrait être utile que l'Assemblée Générale examine périodiquement l'adéquation entre les honoraires du syndic et les missions confiées, compte tenu de la taille et du fonctionnement de la copropriété.

Cette démarche, purement prospective, viserait à s'assurer que la structure des coûts reste en phase avec les besoins de l'Association des copropriétaires

## **.7. Conclusion et avis**

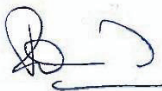
Sous réserve de l'apurement des soldes débiteurs mentionnés ci-dessus, les comptes présentent une image fidèle de la situation financière de l'Association des copropriétaires.

### **Avis du commissaire aux comptes**

Je propose à l'Assemblée Générale :

- d'approuver les comptes de l'exercice clôturé au 30 novembre 2025 ;
- de donner décharge au syndic pour sa gestion comptable durant cet exercice.

Tournai 4 février 2025



Didier Langerock