

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

Procès-verbal de l'assemblée générale

Le 28 mars 2023, à 17 heures 30, s'est tenue en la salle de Cap-innove située Rue de l'industrie, 20 à 1400 Nivelles, l'assemblée Générale de la Résidence «Belle Alliance». N°BCE : 0645.725.436

Elle a lieu à la suite de la convocation par le syndic, en date du 10 mars 2023

1- Vérification des listes de présences et communication des procurations

Il est constaté que sont présents: 7 copropriétaires détenant 7375 dix-millièmes dont 0 par procuration. Un quorum minimum de présence de 6 et d'au moins 5000 dix-millièmes est requis selon la loi et les statuts.

L'assemblée « peut ou ne peut pas » délibérer et voter valablement.

Le/la président/e présente l'ordre du jour.

Les points de l'ordre du jour sont délibérés et votés un à la fois.

Le détail des votes sera disponible sur le site www.lahymmo.be dès l'envoi du procès-verbal.

L'assemblée se tient en conformité avec les règles liées à la pandémie Covid-19.

2- Élection d'un président et d'un secrétaire des assemblées (50.01%)

Ces deux personnes sont chargées de vérifier le bon déroulement de l'assemblée, de signer le procès-verbal et de réaliser le dépouillement des votes ;

Sont élus :

Président de l'assemblée : *Mr Deet* avec *100* % soit en quotités : *7375*
Secrétaire de l'assemblée : *Mr LAHY* avec *100* % soit en quotités : *7375*

3- Rapport du syndic sur l'exercice écoulé

Durant l'exercice écoulé, nous avons effectué :

- Nettoyage régulier des espaces communs
- Envoi d'un recommandé à Total pour avoir le choix d'un contrat
- Tenue de l'assemblée en mars 2022
- Curage des égouts en décembre 2022
- Entretien des systèmes incendie : extincteurs, dévidoirs, exutoires
- Entretien des abords
- Nettoyage des garages en avril
- Entretien de l'ascenseur ; intervention sur patin de porte et éclairage LED
- Gestion des sinistres
- Gestion des frais d'entrée et de sortie
- Consolidation du fonds de réserve sur base de la décision de l'assemblée 2022

Interventions :

- Information diverses : lumière +2 et volet +2

3-1- Les sinistres

- L'ensemble des sinistres de 2020-2021-2022 sont clôturés ; il reste un remboursement de TVA à verser à Mr El Harchi
- Pour 2023, le sinistre de janvier 2023 concernant de l'eau qui s'est infiltrée via le volet de l'appartement de Mr El Harchi suite au débordement de la gouttière est en cours de traitement ; nous attendons de recevoir le devis de Mr El Harchi ; référence du sinistre 23203M

4- Remerciements

Nous tenons à remercier tous les copropriétaires pour leur confiance.

Nous remercions les membres du CdC (conseil de copropriété) pour leurs participations dans la gestion de la copropriété.

Nous remercions Mr El Harchi, Commissaire aux comptes pour son intervention au niveau des comptes.

5- Rapport d'évaluation des contrats de services et fournitures

Ce point a pour objectif de vous informer sur qui fait quoi dans la résidence :

- Fournisseur électricité : Octa +
- Fournisseur pour l'eau des communs : INBW
- Nettoyage des communs : société Dubois
- Entretien des systèmes incendies : Société Dimex
- Entretien de l'ascenseur : Schindler ; contrat Basic
- Téléphone ascenseur : Proximus
- Assurances : incendie : Vivium, police 213001353 et RC& PJ : Vivium, police 320089904 ; courtier : Vellut & Namèche de Perwez
- Entretien des abords : Temps et Cerises

6- Situation des comptes au 31/12/2022 ; approbation et décharge

La comptabilité privée et générale a été transmise à tous les copropriétaires en date du 27 mars 2023.

Les documents généraux sont consultables sur le site www.lahymmo.be dans le dossier 'Documents généraux – comptabilité' et les documents privés sont consultables via votre accès privé.

Le bilan a été transmis en même temps ; nous reprenons ci-dessous ce document

ACTIF		PASSIF
<u>Total Actifs circulants :</u>	9905,75	<u>Propriétaires Créditeurs :</u> 3342,36
Camet de dépôt (BQ1) F Roulement	8453,40	<u>Cloture sinistre :</u> 0,00
Compte courant (BQ)	1452,35	
<u>Propriétaires Débiteurs :</u>	4204,76	<u>Fournisseurs à payer :</u> 0,00
<u>Provisions reçues en 2018 pour exercice 2017</u>	0,00	
<u>Montant reporté au bilan en attendant clôture sinistres :</u>	0,00	
<u>Factures à répartir :</u>	692,44	<u>Fonds de roulement :</u> 3852,04
Assurance immeuble	505,90	<u>Fonds de réserve :</u> 7608,55
Couvert par l'assurance	186,54	<u>Total Fonds Propres :</u> 11460,59
<u>Charges bancaires :</u>	0,00	Résultats: 0,00
Total Actif :	14802,95	Total Passif : 14802,95

Actif : donne l'avoir de la copropriété en en définissant le lieu de dépôt.

Passif : donne ce que la copropriété doit aux copropriétaires et d'autres.

La comptabilité a été vérifiée et acceptée sans remarque par monsieur le commissaire aux comptes en date du 27 mars 2023

Questions : *Commissaire : pas d'observation.*

Vote = décharge syndic, rôle, Commissaire + Administrateur en charge
 Vote : Accepté avec 100 % soit en quotités : 7375

7- Election du Syndic LAHYMMO (50.01%)

Contrat : sur base de notre convention de gestion inchangée, au tarif indexé de 226.30€/mois (détail : tarif de départ : 180.00€ ; indice de départ : 101.59 ; indice de janvier 2023 : 127.72)

Le syndic Lahymmo « est/n'est pas » élu jusqu'au 30 mars 2024 au plus tard

Vote : Accepté avec 100 % soit en quotités : 7375

En cas de non-réélection du syndic, l'assemblée se terminera après le point 9 de l'ordre du jour ; le syndic ne pouvant faire voter des points pour des périodes dépassant la durée de son mandat.

8- Élection des membres du Conseil de Copropriété (candidatures à déposer le jour de l'AG) (50.01%)

Se présentent :

Mme Seghin Président/e *Accepté* Quotités : 100 % soit en quotités : 6102
 Mr Van Peteghem Assesseur *Accepté* Quotités : 100 % soit en quotités : 7375
 Mr Meert Assesseur *Accepté* Quotités : 100 % soit en quotités : 6939
 Assesseur Quotités : % soit en quotités :

Le Conseil de Copropriété est constitué.

9- Élection d'un Commissaire aux Comptes (candidatures à déposer le jour de l'AG) (50.01%)

La nouvelle loi sur les copropriétés prévoit l'obligation d'élire un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non

DL'EL MARC Vote Recueilli Quotités : 100 % soit en quotités : 5471

..... : Vote Quotités : % soit en quotités :

10- Budget Prévisionnel; évaluation du montant des provisions mensuelles (50.01%)

Sur base des dépenses de l'année écoulée, nous vous présentons le budget prévisionnel :

Frais Résident		Budget		Budget	
Compte	Intitulé	Prévisionnel 2023/12 mois	Réalisé 2022/12 mois	Prévisionnel 2022/12 mois	Réalisé 2021/12 mois
610400	SOCIETE DE NETTOYAGE	3852,01	3470,28	3145,66	3024,67
610600	NETTOYAGE EXPTIONNEL	200,00	0,00	200,00	0,00
610601	CURAGE EGOUTS	0,00	0,00	200,00	0,00
610802	NETTOYAGE DES TROTTOIRS (KARCHER)	100,00	0,00	0,00	0,00
611100	HONORAIRES SYNDIC	2715,60	2329,20	2329,20	2270,16
611120	LOCATION TELECOMMANDES / PROGRAMME	40,00	0,00	150,00	0,00
611300	ENVOIS POSTAUX	10,00	8,90	10,00	0,00
611410	FRAIS DE COPIES	10,00	0,00	10,00	0,00
611700	FRAIS D'ASSEMBLEE	100,00	133,00	0,00	0,00
612100	ENTRETIEN ALARME ET DETECTION INCENDIE (voir 612750)	0,00	0,00	0,00	0,00
612100	ENTRETIEN EXINCTEURS (voir 612750)	0,00	0,00	0,00	0,00
612100	ENTRETIEN EXTRACTEURS	0,00	0,00	0,00	0,00
612200	ENTRETIEN & REPAR. COURANTES	200,00	0,00	550,00	484,00
612200	CURAGE DE EGOUTS- PASSAGE CAMERA	200,00	137,80	350,00	0,00
612400	ELECTRICITE DES COMMUNS	1900,00	729,45	699,21	672,32
612600	EAU DES COMMUNS	187,63	169,22	172,56	165,92
612650	EAU HYDRANT (repris dans 612400)	0,00	0,00	0,00	0,00
612700	FOURN. DIVERSES & PRODUITS	50,00	0,00	50,00	0,00
612750	ENTRET DEVIDOIRS LAMPES SECOURS	654,71	589,83	650,00	413,22
612950	ELECTRICITE DES GARAGES	0,00	0,00	0,00	0,00
614100	ENTRETIEN JARDINS & ABORDS	1376,68	1240,25	2164,45	2081,20
614150	ENTRETIEN DES TROTTOIRS(PAVAGE ET ASPHALT)	0,00	0,00	300,00	0,00
614200	ENTRETIEN DES GARAGES	161,17	145,20	151,01	145,20
614300	ENTRETIEN PARKINGS	0,00	0,00	0,00	0,00
614350	SALAGE HIVERNAL	20,00	0,00	20,00	0,00
614600	AMENAGEMENT PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00
616000	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS	1518,21	1367,76	1329,41	1278,28
616000	ORGANISME DE CONTROLE ASCENSEURS : SOCOTEC	230,00	0,00	230,00	0,00
616100	PETITES REPARATIONS ASCENSEURS	200,00	443,83	300,00	0,00
616200	TELEPHONE ASCENSEURS	328,07	295,56	301,14	289,56
616300	ELECTRICITE ASCENSEURS	350,00	146,92	122,71	117,99
617100	ABANDON RECOURS LOCATAIRES	0,00	0,00	0,00	0,00
617150	RC & PROTECTION JURIDIQUE	102,55	92,39	96,09	92,39
618200	UCM	0,00	0,00	0,00	0,00
656100	FRAIS BANQUE	52,78	47,55	45,50	43,75
667000	INDEMNITE DE DEMENAGEMENT ET ENMENAGEMENT	150,00	350,00	150,00	150,00
668000	APPEL DE CONSOLIDATION	0,00	0,00	0,00	0,00
Total général		14709,62	11697,14	13726,93	11228,66

Frais Copropriétaire

Compte	Intitulé				
615100	CHARGES COURANTES	100,00	0,00	100,00	0,00
615110	DEPANNAGE ELECTRIQUE	0,00	0,00	0,00	0,00
615150	RESIDENCE AMENAGEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00
615150	TRAVAUX / DECIDES EN AG	0,00	0,00	0,00	0,00
615200	FRANCHISE SINISTRES	300,00	0,00	275,00	0,00
615300	FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRE	0,00	0,00	0,00	90,00
617000	ASSURANCE INCENDIE BATIMENT	1172,60	1056,40	1062,09	1021,24
666000	APPEL A CONSOLIDATION FONDS DE RESERVE	5000,00	5000,00	689,01	656,20
Total général		6572,60	6056,40	2126,10	1767,44
Total Résidents + Copropriétaires		21282,23	17753,54	15853,03	12996,10

Le montant du budget 2023 augmente principalement suite à l'indexation calculée sur 11% et suite à l'augmentation du coût de l'énergie.

Budget prévisionnel et provisions 2023

Vote : Accepté Quotités : 100 % soit en quotités : 9375

11- Rappel du ROI

Un règlement d'ordre intérieur (ROI) est en place dans votre résidence.

Ce ROI doit être respecté par tous les résidents, tous les visiteurs, toutes les personnes intervenant dans la résidence.

Ce ROI doit être joint au contrat de bail et doit être signé par le preneur de la location

Nous invitons les copropriétaires à transmettre à leurs locataires le procès-verbal de l'assemblée et le ROI qui y sera joint.

11-1- Parkings : respecter les emplacements des autres résidents ? ; Stationnement du bureau comptable et de ses clients ?

Interventions :

- Stationnement des véhicules sur des emplacements privés
- avec l'interdiction de stationnement sauvage

Vote : *Accepté que de son emplacement de parking ; une voiture / emplacement.*

Vote : *Accepté* Quotités : *100 % soit en quotités : 7375*

11-2- Respecter les jours de levée des poubelles en fonction du type de ramassage; sortie des poubelles au plus tôt, la veille après 19h00 ; calendrier disponible dans les documents téléchargeables sur le site LAHYMMO.be

Interventions :

Vote : *Ajout au ROI.*

Vote : *Accepté* Quotités : *100 % soit en quotités : 7375*

11-3- Vérifier la fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble

Interventions :

- Interdiction de déverrouiller le gâche de la porte.

Vote :

Vote : *Accepté* Quotités : *100 % soit en quotités : 7375*

11-4- Interdiction d'utiliser l'ascenseur pour les déménagements et emménagements ; si usage indemnité de 500.00€

Interventions :

Vote : *Ajout au ROI.*

Vote : *Accepté* Quotités : *100 % soit en quotités : 6468*

12- Travaux :

12-1- Nettoyage des façades en Skap

Le Skap demande un entretien, la situation devient urgente

Les travaux concernent :

L'usage d'un Algimous (tueur de la racine de la mousse) et nettoyage de la façade avant, et des deux pignons

Les offres :

- Ets Delathuy : ~~7426.90€~~ (TVA comprise 21%)
- Ets Klinkup : ~~16817.78€~~ (TVA comprise 21%)

Nettoyage façade Avant 2780 + TVA.
+ Trottoir Avant.

Interventions :

Nettoyage façade avant

Vote : Ets Delathuy

Vote : Accepté Quotités : 87% soit en quotités : 6463

Fonds de Réserve : Quotité : 100% avec 7375.

12-2- Remettre du gravier sur le parking

Pose d'une couche de gravier sur l'ensemble du parking

Nettoyage est évacuation des zones couvertes de feuilles mortes

Offres :

Temps & Cerises : 1202.14€

Ets Abélia :

Ets Doumont : 1758.13€

Interventions :

- même surface

12023 → 100 ; 6469

Temps + cerises → 100 ; 6469

Vote :

Fonds de réserve → 100% ; 7375

Vote :

Accepté Quotités : % soit en quotités :

13- Fonds de réserve ; consolidation ?

Vote : 0,5 €/quartier

Vote : Accepté Quotités : 100 % soit en quotités : 6463

14- Lecture du procès-verbal et signature par les copropriétaires présents.

15- Fin de l'assemblée

Points divers : Ces points ne peuvent être soumis aux votes

-
-

L'assemblée prend fin à 19...Heures 15...Minutes.

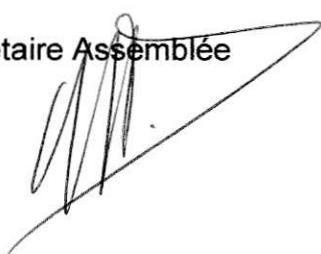
Le/La Président/e de l'assemblée remercie les copropriétaires pour leur présence et participation

Signatures des copropriétaires présents en fin d'Assemblée

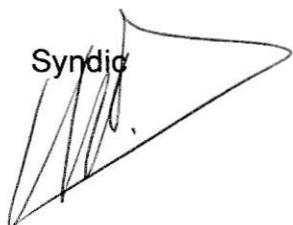
Président(e) Assemblée



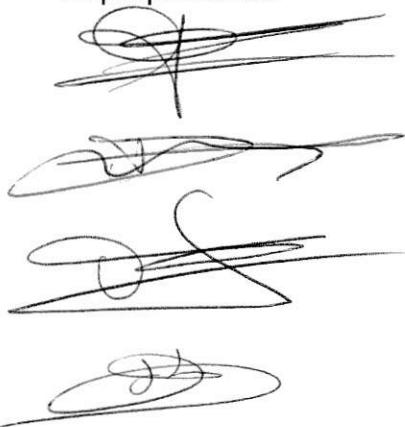
Secrétaire Assemblée



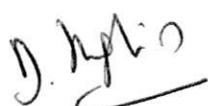
Syndic



Copropriétaires



Membres CdC



+ point divers

- franchise

- chasse : lementique : Rayle chasse