

# Agence LAHYMMO.be

## Bureau de Syndic

### Procès-verbal de l'assemblée générale

Le 22 mars 2024, à 17 heures 30, s'est tenue en **la salle communale Maison Galilée, Plaine communale, 2 à 1470 Genappe**, 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 6 mars 2024

### **1- Vérification des listes de présences et communication des procurations**

Il est constaté que sont présents: 6 copropriétaires détenant 66 dix-millièmes dont 1 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](http://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 :	<i>M. Meert</i>	avec	<i>100</i>	% soit en quotités :	<i>5200</i>
Secrétaire de l'assemblée :	<i>M. Lamy</i>	avec	<i>100</i>	% soit en quotités :	<i>6136</i>

### **3- Rapport du syndic sur l'exercice écoulé**

Durant l'exercice écoulé, nous avons effectué :

- Nettoyage régulier des espaces communs
- Nettoyage des garages en mai 2023
- Réponses aux notaires pour la vente du 2.3 et du 0.1
- Entretien des gouttières le 18 janvier 2023
- Remplacement de 4 lampes Dulux
- Remplacement de 7 tube TL et starter
- Réglage des portes en juillet 2023
- Fourniture d'une pelle et de deux sacs de sel de déneigement
- Entretien des extincteurs, des dévidoirs ; remplacement de deux batteries sur l'alarme incendie
-

- Abords
  - 6 tontes
  - 2 Tailles haies +1 taille Catalpas
  - 2 pulvérisations et 1 débroussaillage
- Entretien de l'ascenseur ; remplacement d'un éclairage
  - Remplacement des deux poulies de traction sur la cabine de l'ascenseur
- Assurances : incendie, responsabilité civile et protection juridique
- Détection et recherche d'infiltrations
- Comptabilisation des frais bancaires
- Nettoyage de la façade avant – décision de l'assemblée 2023
- Comptabilisation des frais d'emménagement – déménagement
- Consolidation du fonds de réserve – décisions assemblée

Interventions :

0.3 → Capit Jaqueine / Terrasse  
 Remplacement des poulies = décision Colc

### 3-1- Les sinistres

- L'ensemble des sinistres de 2020-2021-2022 sont clôturés ; des demandes de la part de Mr El Harchi restent en attente auprès de l'assurance → En attente de rétention de Mr El Harchi
- Situation 30-01-2024
  - Sinistre 23203M (coffre à volet) : L'assurance a indemnisé la chambre ; pas de devis reçu pour le dressing
  - Sinistres 23M721M : reçu devis pour chambre + dressing + living ; pas de devis pour juste living comme demande
- Sur base du rapport Aqua-detect, les joints ont été remis en état, les châssis ont été réglés et l'infiltration au sous-sol a été traitée ; les travaux ont été réalisés par l'entrepreneur Godeau → Réparer + suivre
- Nous invitons les copropriétaires à nous transmettre l'état des taches humides présentes dans les appartements d'ici à la fin du mois d'avril
- Détection de la fuite du bac de douche de l'appartement 2.1 ce qui engendrait de l'humidité au plafond du hall côté ascenseur ; pas de dégâts
- Passage dans l'appartement 1.3 ; tache pratiquement sèche → Tache humide
- Fuite dans le fond du parking : intervention de Mr Godeau → Travaux réalisés ! (Avril !)

Interventions : → Rôle des copropriétaires → présence souhaitée ! (Avril !)

→ Mr Godeau : → Vérifier les joints aux 2.3.  
 → Joints → photos des joints  
 → 2 tuyaux de cave → infiltration  
 → Bétonnant dans le fond du garage  
 → Vérifier l'étanchéité

1.3 Vérification → Tache ayant été repérée avec fond de porte-fenêtre. → Objets.

#### 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
- Entretien de la porte sectionnelle : Miba
- Travaux de menuiserie : Ets Fontaine
- Peinture – nettoyage façade : Mr Delathuy
- Travaux divers immeuble : Mr Godeau
- Assurances : incendie : Vivium, police 213001353 et RC& PJ : Vivium, police 320089904 ; courtier : Vellut & Namèche de Perwez
- Entretien des abords : Temps et Cerises
- Société de recherche de fuites : Aquadetect

#### 6- Situation des comptes au 31/12/2023 ; approbation et décharge

La comptabilité privée et générale a été transmise à tous les copropriétaires en date du 19 mars 2024.

Les documents généraux sont consultables sur le site [www.lahymmo.be](http://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

→ Ajouter de grange sur la caisse avant (AVRIL)  
→ Nettoyage : - Rester les Tapis  
- Rappel société de nettoyage  
↳ autres sociétés.

→ Entrée porte → 1x 3ans

ACTIF		PASSIF	
<u>Total Actifs circulants :</u>	8473,47	<u>Propriétaires Créditeurs :</u>	103,47
Carnet de dépôt (BQ1) F Roulement	4665,97		
Compte courant (BQ)	3807,50	<u>Clôture sinistre :</u>	90,73
			Syndic 90,73
<u>Propriétaires Débiteurs :</u>	5479,84	<u>Fournisseurs à payer :</u>	1051,89
<u>Provisions reçues en 2018 pour exercice 2017</u>	0,00		Octa+ 199,28
<u>Montant reporté au bilan en attendant clôture sinistres :</u>	0,00		Dubois 303,65
			LM&C 112
			Brio 11,98
			Aquadetect 425
<u>Factures à répartir :</u>	1006,58	<u>Fonds de roulement :</u>	3852,05
Assurance immeuble	560,79	<u>Fonds de réserve :</u>	9861,75
Électricité	5,79	<u>Total Fonds Propres :</u>	13713,80
Sinistre 2024 El Harchi	426,00		
Intérêts Octa+ (enlevé en 2024)	15,00		
<u>Charges bancaires :</u>	0,00	Résultats:	0,00
<u>Total Actif :</u>	<b>14959,89</b>	<u>Total Passif :</u>	<b>14959,89</b>

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 19 mars 2024

Questions :

Vote : *Accepté* avec *1000* % soit en quotités : *8360*

#### 7- Election du Syndic LAHYMMO (50.01%)

Contrat : sur base de notre convention de gestion inchangée, au tarif indexé de 229.36€/mois (détail : tarif de départ : 180.00€ ; indice de départ : 101.59 ; indice de janvier 2023 : 129.45)

Le syndic Lahymmo « est/n'est pas » élu jusqu'au 30 mars 2025 au plus tard

Vote : *Accepté* avec *100* % soit en quotités : *8360*

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	<i>Présidente</i>	Quotités : <i>100</i> % soit en quotités : <i>8204</i>
Mr Van Peteghem	Assesseur	Quotités : <i>100</i> % soit en quotités : <i>8492</i>
Mr Meert	Assesseur	Quotités : <i>100</i> % soit en quotités : <i>8541</i>
<i>Mr. Delezenne</i>	Assesseur	Quotités : <i>100</i> % soit en quotités : <i>8571</i>

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

12. El. HABITANT Vote

Quotités : 100 % soit en quotités : 7573

..... : 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 2024/12 mois	Réalisé 2023/12 mois	Prévisionnel 2023/12 mois
610400	SOCIETE DE NETTOYAGE	3862,43	3643,80	3852,01
610600	NETTOYAGE EXCEPTIONNEL	200,00	157,30	200,00
610601	CURAGE EGOUTS	250,00	0,00	0,00
610802	NETTOYAGE DES TROTTOIRS (KARCHER)	100,00	0,00	100,00
611100	HONORAIRES SYNDIC	2752,32	2715,60	2715,60
611120	LOCATION TELECOMMANDES / PROGRAMME	0,00	0,00	40,00
611300	ENVOIS POSTAUX	15,00	0,00	10,00
611410	FRAIS DE COPIES	10,00	0,00	10,00
611700	FRAIS D'ASSEMBLEE	0,00	0,00	100,00
612100	ENTRETIEN ALARME ET DETECTION INCENDIE (voir 612750)	0,00	0,00	0,00
612100	ENTRETIEN EXTINCTEURS (voir 612750)	0,00	0,00	0,00
612100	ENTRETIEN EXTRACTEURS	0,00	0,00	0,00
612200	ENTRETIEN & REPAR. COURANTES	500,00	400,80	200,00
612200	CURAGE DE EGOUTS- PASSAGE CAMERA	0,00	0,00	200,00
612200	ENTRETIEN TOITURE ET GOUTTIERES	600,00	602,19	
612400	ELECTRICITE DES COMMUNS	1200,00	899,14	1900,00
612600	EAU DES COMMUNS	190,19	179,42	187,83
612650	EAU HYDRANT (repris dans 612400)	0,00	0,00	0,00
612700	FOURN. DIVERSES & PRODUITS	50,00	39,98	50,00
612750	ENTRET DEVIDOIRS,LAMPES SECOURS	700,00	483,86	654,71
612950	ELECTRICITE DES GARAGES	0,00	0,00	0,00
614100	ENTRETIEN JARDINS & ABORDS	1699,45	1603,25	1376,68
614150	ENTRETIEN DES TROTTOIRS(PAVAGE ET ASPHALT)	0,00	0,00	0,00
614200	ENTRETIEN DES GARAGES	200,00	0,00	161,17
614300	ENTRETIEN PARKINGS	200,00	0,00	0,00
614350	SALAGE HIVERNAL	30,00	0,00	20,00
614600	AMENAGEMENT PARKING	0,00	0,00	0,00
616000	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS	1623,08	1531,21	1518,21
616000	ORGANISME DE CONTROLE ASCENSEURS : SOCOTEC	174,00	0,00	230,00
616100	PETITES REPARATIONS ASCENSEURS	250,00	265,82	200,00
616200	TELEPHONE ASCENSEURS	338,73	319,56	328,07
616300	ELECTRICITE ASCENSEURS	303,50	286,32	350,00
617100	ABANDON RECOURS LOCATAIRES	0,00	0,00	0,00
617150	RC & PROTECTION JURIDIQUE	100,87	95,16	102,55
618200	UCM	0,00	0,00	0,00
656100	FRAIS BANQUE	0,00	0,00	52,78
667000	INDEMNITE DE DEMENAGEMENT ET ENMENAGEMENT	150,00	150,00	150,00
668000	APPEL DE CONSOLIDATION	0,00	0,00	0,00
<b>Total général</b>		<b>15499,56</b>	<b>13373,41</b>	<b>14709,62</b>

### Frais Copropriétaire

Compte	Intitulé			
611150	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	181,50	363,00	
611160	LOCATION DE LA SALLE / AG	120,00	363,00	
611700	FRAIS D'ASSEMBLEES	50,00	4,50	
615100	CHARGES COURANTES	100,00	0,00	100,00
615110	DEPANNAGE ELECTRIQUE	0,00	0,00	0,00
615150	RESIDENCE AMENAGEMENT	0,00	0,00	0,00
615150	TRAUVAS / DECIDES EN AG	0,00	0,00	0,00
615200	FRANCHISE SINISTRES	314,00	789,99	300,00
615300	FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRE	0,00	0,00	0,00
616300	GROSSES REPARATION ASCENSEUR	0,00	4300,03	
617000	ASSURANCE INCENDIE BATIMENT	1214,12	1145,40	1172,60
656100	FRAIS DE BANQUE	80,00	50,68	
667000	INDEMNITE DE DEMENAGEMENT ET ENMENAGEMENT	50,00	50,00	
668000	APPEL A CONSOLIDATION FONDS DE RESERVE	5000,00	5000,00	5000,00
<b>Total général</b>		<b>6758,12</b>	<b>12066,60</b>	<b>6572,60</b>

**Total Résidents + Copropriétaires** **22257,69** **25440,01** **21282,23**

Le montant du budget 2024 augmente principalement suite à l'indexation calculée sur du taux de 6%.

Interventions :   

#### Budget prévisionnel et provisions 2024

Vote : Accepté Quotités : 100 % soit en quotités : 8360

### 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- Usage d'un local au sous-sol pour stocker les poubelles

Un résident souhaiterait pouvoir entreposer les poubelles dans une local au sous-sol en attendant de la sortir pour la levée

Qu'en sera-t-il au niveau de la sortie des poubelles ? il n'y a pas de personnel préposer pour cela

Ce local n'est probablement pas équipé d'une ventilation !

Interventions :

Vote :

Vote : Refuse Quotités : 29,09 % soit en quotités : 1304

#### 11-2- Stationnement dans les garages ; le véhicule ne doit pas dépasser dans l'aire de manœuvre

Obligation ; rappel au ROI

Interventions :

Vote : Voiture garée au plus proche du mur.

Vote : Accepté Quotités : 100 % soit en quotités : 8477

#### 11-3- Confirmation de la règle légale sur les offres de prix

Pour mémoire, la première assemblée a décidé :

Le montant pour les marchés et les contrats a partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, hors actes conservatoires : montant = 500.00€

As de la / accord de ce

Demande de Mr El Harchi :

Interventions :

- Travaux → Avoir les avant travaux !!  
→ prévenir enfin le travail !

Vote : *Perle sur la règle en statue.*

Vote : *Accepté* Quotités : *100* % soit en quotités : *9477*

## 12- Travaux :

### 12-1- Installation de panneaux solaires sur la toiture – partage de l'énergie

Il est possible d'installer des panneaux photovoltaïque sur la toiture ; l'énergie produite peut servir à alimenter les éclairages communs, alimenter l'ascenseur et en utilisant le partage d'énergie, alimenter les appartements.

Comme l'énergie sera produite durant la journée, les habitudes des résidents devront changer ; les machines devront fonctionner durant la journée quand elle est ensoleillée !

Le partage d'énergie demande le remplacement des compteurs par des compteurs dits 'intelligents'

Offres indicatives :

Société CEVV : installation de 20 panneaux solaires (440WC – garantie 25 ans) avec 20 onduleurs (orientation pas optimale) ; puissance de l'installation : 8.8 KWc ; coût au taux de Tva de 6% : 11448.00€

Société OMES : 53 panneaux de 415Wc ; puissance de l'installation 22KWc ; production totale annuelle 17.23 MWH ; garantie : du produit : 15 ans et de puissance 30 ans ; coût au taux de TVA de 6% : 24087.09€

Interventions :

*Avis de reporter des date.*

Vote :

Vote : *Refusé* Quotités : *20,03* % soit en quotités : *1834*

### 12-2- Installation de bornes de recharge pour voitures électriques-hybrides dans l'espace garages et parkings extérieurs

Actuellement, il n'y a pas de législation concernant ce type d'installation

Il y a des recommandations émises par les services incendie

Au niveau de l'assurance de l'immeuble : il ne faut rien adapter ou changer ; en cas de sinistre,

que la voiture soit en charge ou non, ce sera l'assurance de la voiture indemniser l'assurance de l'immeuble suite à son recours en responsabilité.

Les dégâts à l'immeuble seront eux couverts immédiatement par l'assurance incendie couvrant l'immeuble.

Voici les obligations à respecter sur base des recommandations actuelles ; cette liste évoluera certainement et donc ces installations existantes devront s'adapter !

- la borne intelligente (mode 3) ne peut dépasser une puissance de 11.1KWh
- Le câble alimentant cette borne doit être d'une section de 6mm<sup>2</sup> minimale à adapter en fonction de la distance entre le compteur et la borne.
- Un bouton poussoir d'arrêt "coup de poing" doit être installé à l'entrée de la zone de parking et doit permettre d'interrompre la charge de la batterie sans devoir s'approcher de la voiture
- L'installation sera alimentée par le compteur électrique de l'appartement attaché au parking privé
- L'installation sera réalisée par un électricien professionnel
- Le câble empruntera les chemins de câble existants ; un tubage sera utilisé pour aller du chemin de câble existant jusqu'à la position de la prise ou de la borne ; sortie par la façade arrière de l'immeuble et ouverture de la pelouse jusqu'au bloc garage ; traversée des garages jusqu'au garage concerné
- L'installation sera réceptionnée par un organisme de contrôle (AIB, BTV, Socotec,...)
- Les documents seront transmis au syndic
- L'installation sera mise en service dès réception de l'accord donné par le bureau du syndic
- Les frais d'installation sont privatifs

Pour limiter le coût travaux concernant la pose du câblage au niveau des parkings extérieurs, il est recommandé de grouper les travaux par entrée.

**IMPORTANT :**

**Il est interdit** de recharger via une prise 16 ampères en se branchant sur le réseau existant dans les garages et sur l'alimentation venant du compteur des communs

Interventions : - Borne sur poteau indépendante de la façade

Vote : *Restriction Acceptée uniquement par l'extérieur, Interdit pour*

Vote : *Accepté* Quotités : *88,21 % soit en quotités : 8360 les garages.*

### 13- Fonds de réserve ; consolidation ?

Interventions :

Vote : *5000,00 €*

Vote : *Accepté* Quotités : *100 % soit en quotités : 8360*

## 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

- Tailler Arbre / parking voisin → Rappeler l'entente
- Balayer ses Actes dans l'arbre du voisin.
- Volet ferme → et / Type exact.

L'assemblée prend fin à .....Heures.....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



