

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

Procès-verbal de l'assemblée générale

Le 21 mars 2025, 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 5 mars 2025

1- Vérification des listes de présences et communication des procurations

Il est constaté que sont présents: 7 copropriétaires détenant 711 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.

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 : | V. Pelt | avec | 100 | % soit en quotités : 3482 |
| Secrétaire de l'assemblée : | M. Pelt | avec | 100 | % soit en quotités : 8571 |

3- Rapport du syndic sur l'exercice écoulé

Durant l'exercice écoulé, nous avons effectué :

- Nettoyage régulier des espaces communs
- Nettoyage des garages en mars 2024
- Tenue d'une assemblée extraordinaire le 30 octobre 2024
- Relevé des taux d'humidité dans les biens
- Envoi de rappels concernant le paiement des provisions
- Location de la salle pour AGO
- Remplacement de 5 lampes Dulux dans les communs
- Remplacement de joints en silicone tant au niveau des pierres que des châssis ; joints de seuil
- Nettoyage – débouchage des gouttières et de la descente d'eau pluviale
- Interventions au niveau du tuyau d'évacuation dans le garage
- Réalisation pour câblage By-Pass Led
- Fourniture de 18 tubes LED

- Fourniture et placement d'un extincteur
- Fourniture et placement de Picto
- Entretien des systèmes incendie
- Réglage du châssis de l'appartement 2.2
- Abords : fourniture et placement de gravier ; 6 tontes ; une taille ; 2 pulvérisations
- Entretien de la porte sectionnelle
- Fourniture de télécommandes à la demande
- Entretien et inspection de l'ascenseur ; remplacement de batteries et remplacement du couvercle de la lampe
- Assurances : incendie ; Responsabilité civile et protection juridique
- Sinistres : 5 sinistres clôturés ; un sinistre en report entre les appartements A2.3 et A1.3
- Comptabilisation des frais bancaires
- Consolidation du fonds de réserve sur base de la décision de l'assemblée 2024

Interventions :

- * Sinistres porte avec Mr. El Harchi → gestion de Madame Ridelle → à l'attente pour remboursement
- * Chambres de visite pour installation → obligé de venir.

3-1-1- Sinistres touchant la colonne : 2.2-1.2-0.2

Les sinistres pour infiltration en 2024 ont touché principalement l'appartement de Mr El Harchi tant en façade avant qu'en façade arrière.

Les franchises ont été affectées en frais commun suite au fait que l'origine des sinistres était commune ; un seul sinistre aurait pu rester à la charge de l'appartement 1.2 car l'origine se trouvait au niveau d'un volet installé par le propriétaire de l'appartement concerné. Mais cela n'a pu être prouvé réellement !

Les sinistres en façade arrière au niveau du plafond du living du 1.2 proviennent principalement de l'étanchéité de la terrasse de l'appartement 2.2 ; plusieurs interventions ont été nécessaires car lors de la première interventions le temps laissé à l'entrepreneur a été réduit entre 10h00 et 12h30. Lors de notre dernier passage du 12-03-2025, le taux d'humidité mesuré était de 22 donc bien sec !

Deux autres sinistres ont concerné de défaillance ou des débordements au niveau des pompes à chaleur ; les copropriétaires ont été très bien indemnisés !

Interventions : + PAE bureau El Harchi → indemnisation

- ~~Harchi~~ - Compte rendu de l'intervention pour schéma. (photo)
 - Humidité à 58 au sol dans le salon (< 65%)
 - le taux de 22 a été pris le jour du démontage → la suite = visuel des taches + passage
 - nouveau dessin d'ossature 1.2 à gauche de la fenêtre
- * deux sans nous pour nous à l'état des lieux après deux

3-1-2- Sinistres touchant la colonne : 2.3-1.3-0.3

Plusieurs sinistres sont connus et partiellement terminés

- ✓ - Entre le 1.3 et le 0.3 : Suite à l'infiltration au 1.3, des réparations ont été réalisées au 0.3 ; le coût des réparations de 314.60€ est inférieur au montant de la franchise et a donc été affecté à l'appartement 1.3
- ✓ - Entre 2.3 et 1.3 : Une infiltration était présente dans la chambre du 1.3 provenant de la douche du 2.3 ; les joints ont été refaits

Au niveau de la façade arrière ; infiltration depuis le 2.3 vers le 1.3

Lors de notre dernier passage du 12-03-25, les murs étaient secs

Interventions :

- Suite aux ébranlements encore récents (602) (voir N. Valschneus)

3-1-3- Demandes de Mr El Harchi

Le syndic tient à informer les copropriétaires que ces demandes de Mr El Harchi ont fait l'objet de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2024.

- L'assurance Global PJ du bâtiment – Voir en PJ la communication à ce sujet

Le document qu'a repris Mr El Harchi dans son mail de demande est bien le documents que le syndic lui a communiqué à plusieurs reprises . Il s'agit bien de couvrir la responsabilité civile de la copropriété ou des copropriétaires pour des dégâts occasionnés à des tiers et d'une protection juridique dans ces cas.

Interventions :

La PS est bien présente dans nos assurances et cela a été clarifié

- La gestion et le suivi des sinistres suite à la multiplicité des sinistres depuis 2018

Ces informations ont déjà été communiquées ; merci de préciser la demande ?

Interventions :

les points ont été abordés & ont été clarifiés

- La réparation définitive des origines des multiples sinistres

Personne, même pas l'entrepreneur invité par Mr El Harchi lors de l'assemblée générale ordinaire ne peut garantir que la réparation est définitive et les infiltrations ne réapparaîtront pas dans les années à venir

Interventions :

voir : des photos de démontage de la terrasse
↓

- Le suivi des intervenants sur les réparations des divers sinistres

Suite aux interventions, le syndic est informé par l'intervenant de ce qui a été réalisé ou de ce qui doit encore être exécuté ; Les employés du bureau du syndic passent quelques semaine plus tard pour vérifier la situation, reprendre les taux d'humidité, etc...

Interventions :

- L'exercice du recours contre les tiers responsables

Merci d'expliquer cette demande :

✓

Interventions :

~~M. El Harchi n'est pas d'accord, dit et explique il est en charge de la commune.~~

- Ma correspondance avec le syndic

Le syndic informe les copropriétaires comme il a déjà à plusieurs reprises informés Mr El Harchi, que sa communication est compliquée ; Mr El Harchi reprend régulièrement des informations provenant d'anciens sinistres avec les photos, ce qui complique fortement la compréhension de la situation ; le syndic a reçu de nombreuses reprises des mails de plusieurs pages pour ne pas dire d'environ 10 pages et accompagnés de 40 à 100 photos.

Le syndic a demandé à plusieurs reprises de recevoir un mail présentant le sinistre de façon succincte et accompagné de 2 à 5 photos

Interventions :

M. El Harchi n'est pas d'accord, dit et explique il est en charge de la commune. S'il ne dit pas, il se sent légitime.

- Les franchises sur les indemnités

En copropriété, selon l'origine du sinistre, la franchise est affectée :

- Origine au niveau d'une zone commune, la franchise est répartie sur base des quotités communes
- Origine dans une zone privée, la franchise à la charge du bien privé concerné par cette origine

Interventions :

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 ; Alfa Prevent, Help Fire

- Entretien de l'ascenseur : Schindler ; contrat Basic
- Contrôle ascenseur Socotec
- 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 : Jadoul
- Interventions diverses : Cox & Cox
- Société de recherche de fuites : Aquadetect

6- Situation des comptes au 31/12/2024 ; approbation et décharge

La comptabilité privée et générale a été transmise à tous les copropriétaires en date du 20 mars 2025. Les syndic n'a pas reçu de retour de la part du commissaire aux comptes, Mr El Harchi

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.

28,50%

8204 quarkis

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

| ACTIF | | PASSIF | |
|--|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| Total Actifs circulants : | 14139,98 | Propriétaires Crédoiteurs : | 0,00 |
| Carnet de dépôt (BQ1) F Roulement | 12888,31 | Cloture sinistre : | 0,00 |
| Compte courant (BQ) | 1451,67 | | |
| Propriétaires Débiteurs : | 5559,97 | Fournisseurs à payer : | 499,73 |
| Provisions reçues en 2018 pour exercice 2017 | 0,00 | Lahymmo | 36,30 |
| Montant reporté au bilan en attendant clôture sinistres : | 0,00 | Dubois | 308,65 |
| | | Help Fire | 154,88 |
| Factures à répartir : | -82,10 | Fonds de roulement : | 3852,03 |
| Assurance immeuble | 579,69 | Fonds de réserve : | 15266,09 |
| Ascenseur | 232,64 | Total Fonds Propres : | 19118,12 |
| Sinistre 2024 El Harchi | -1319,43 | | |
| Sinistre 2024 A23/A13 | 425,00 | Résultats: | 0,00 |
| Charges bancaires : | 0,00 | | |
| Total Actif : | 19617,85 | Total Passif : | 19617,85 |

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.

Questions :

* 61250 → 2025 → pas de vérification extrinsèque car doit être à 2024 (204,97 €)

* Selon Lahymmo, il y a eu remboursement à M. El Harchi

* Commission aux comptes à recevoir en 2024

Vote :

avec

% soit en quotités :

7- Démission du Syndic LAHYMMO (50.01%)

Arrivant à la fin de son contrat à la date de tenue de cette assemblée et comme annoncé dans le document de convocation, le syndic ne se représente pas pour la gestion de cette copropriété.

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

Se présentent :

| | | | |
|-----------------|--------------------------|----------------|---------------------------|
| Mme Seghin | Assesseur Président/e | Quotités : 100 | % soit en quotités : 8204 |
| Mr Van Peteghem | Assesseur | Quotités : 100 | % soit en quotités : 7213 |
| Mr Meert | Assesseur | Quotités : | % soit en quotités : |
| M. Munkun | Assesseur | Quotités : 100 | % soit en quotités : 8571 |

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

| | | |
|----------------------|----------------|---------------------------|
| M. El Hachimi : Vote | Quotités : 100 | % soit en quotités : 9477 |
| : Vote | Quotités : | % soit en quotités : |

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

Sur base des dépenses de l'année écoulée, le syndic sortant a présenté un budget prévisionnel.
Ce budget sera réévalué par le nouveau syndic

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.

12- Travaux : avec mandat de réalisation donné aux membres du CDC

12-1- Détection et réparation fuite murale hall entre 1e et 2e étage 223

Présentation :

Interventions : Fuite à détecter

Vote avec mandat donné aux membres du CDC

| | | |
|--------------|----------------|---------------------------|
| : Vote | Quotités : 100 | % soit en quotités : 3477 |
|--------------|----------------|---------------------------|

12-2- Isolation porte d'entrée 223, énormément d'air passe par la porte quand elle est fermée.

Resserrage nécessaire ?

Présentation :

Interventions :

ok

Vote avec mandat donné aux membres du CDC

.....Ok..... : Vote

Quotités : 100 % soit en quotités : 9477

12-3- Placement d'un contour en caoutchouc pour porte entre hall et garage afin de réduire le bruit au claquement de la porte (223)

Présentation :

Interventions :

Vote avec mandat donné aux membres du CDC

.....Ok..... : Vote

Quotités : 100 % soit en quotités : 9477

12-4- Fuite d'eau toujours présente garage à côté de cave 2.3

Présentation :

Interventions :

Vote avec mandat donné aux membres du CDC

..... : Vote

Quotités : 100 % soit en quotités : 9477

12-5- Remplacement de 9 éclairages de secours

Présentation :

Interventions :

Vote avec mandat donné aux membres du CDC

..... : Vote

Quotités : 100 % soit en quotités : 9477

13- Fonds de réserve ; consolidation ?

Proposition :

Interventions :

Vote :

Vote : *Non*

Quotités : *31,37* % soit en quotités : *3021* ~~3020~~

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...*40*..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

The block contains several handwritten signatures. At the top left is a signature for the President. To its right is a signature for the Secretary, with the name 'Doriane Hénaut' written below it. Further right is a large, stylized signature for the Syndic. Below the President's signature are several other signatures, some of which are crossed out with a large 'X'. These are identified as Copropriétaires. Below the Secretary's signature are more signatures, some crossed out, identified as Membres CdC.