

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

Procès-verbal de l'Assemblée Générale « Les Jardins du Stimont »

Le 13 décembre 2022 à 18 heures, s'est tenue l'assemblée générale statutaire de l'association des copropriétaires de la Résidence "Les Jardins du Stimont" dont le siège est établi à Ottignies, Rue du Berger, N°1. N° BCE : 0632.770.986.

Elle a lieu à la suite de la convocation par le syndic, en date du 28 novembre 2022
Les documents concernant les points de cette assemblée sont disponibles sur le site www.lahymmo.be.

Le détail des votes sera joint à ce procès-verbal et disponible sur le site de la copropriété

1- Validité des présences

Il est constaté que sont présents : *30* copropriétaires détenant *6310* / 10000èmes dont *3 (6%)* par procuration. Un quorum minimum de présence de 25 et d'au moins 5000/10000èmes est requis selon la loi et les statuts ou si le nombre de copropriétaires est inférieur à 25, les copropriétaires présents doivent détenir 7500/10000èmes.

L'Assemblée peut ou ne peut pas délibérer et voter valablement.

Le Président d'Assemblée présente l'ordre du jour.
Les points de l'ordre du jour sont délibérés et votés un à la fois.

2- Élection d'un président et secrétaire pour cette assemblée (vote 50% +1 voix)

Ces deux personnes sont chargées de vérifier le bon déroulement de l'assemblée, de signer le procès-verbal ;

Sont élus :

Président de l'assemblée : *Elu* avec *100%* et *6143* en quotités

Secrétaire de l'assemblée : *Elu* avec *100%* et *6310* en quotités

Détail des votes : voir fiches de dépouillement en fin de procès-verbal

L'assemblée se déroule sous la présidence de Mr / ~~Mme~~

3- Rapport des conseils de Copropriété et du Syndic sur l'exercice écoulé

Dates concernant les réceptions des parties communes :

- Réception provisoire des parties communes : le 1^{er} juin 2016
- Réception définitive des parties communes : le 10 octobre 2017

Rapport du CdC : voir le site www.lahymmo.be

Ces rapports sont disponibles sur le site de la copropriété dans les documents généraux

Rapport du Syndic :

Au niveau de la sécurité, nous insistons auprès des copropriétaires et donc auprès des locataires pour que des règles strictes soient respectées :

- Ne pas laisser ouvertes les portes d'entrée des immeubles
- Ne pas bloquer en ouverture la porte sectionnelle en mettant un objet devant les cellules
- Si vous rencontrez une personne qui vous est inconnue dans l'immeuble, lui demander gentiment si elle est résidente ou si elle se rend chez un résident
- Signaler au syndic tout comportement ou présence de personne suspect

IMPORTANT :

Depuis quelques mois, nous constatons une dégradation volontaire au niveau du tirant de la porte à rue du pavillon C.

Un/e résident/e malmène le tirant de cette porte et arrive à casser les points de fixation or cette porte fonctionne correctement !

Nous avons dû faire réparer à deux reprises le tirant sur les deux mois écoulés

Nous demandons aux copropriétaires de faire passer cette demande auprès des résidents

Usage des Ventilations des appartements :

Nous tenons à rappeler le bon usage concernant les hottes et les VMC (Ventilation Double Flux) :

Usage des hottes :

Dès que le résident cuisine, il doit utiliser sa hotte sur la vitesse appropriée au type de cuisson.

Le Cahier Spécial des Charges du promoteur prévoit que dès qu'il y a usage d'une hotte, le résident doit entrouvrir un châssis. Ceci pour ne pas trop perturber le fonctionnement de la VMC.

Usage de la VMC :

Si votre appartement est inoccupé : la vitesse doit au moins être sur le 1 ; la VMC ne peut jamais être arrêtée.

Si votre appartement est occupé : la vitesse doit au moins être sur le 2 ; et mise sur 3 en fonction de l'usage : présence de fumeurs, usage de douche, cuisson produisant beaucoup de vapeur, etc...

Le respect de ces recommandations permettra d'éviter le passage d'odeurs vers les autres appartements et permettra de ne plus avoir des odeurs de cuisine et de cigarettes dans les halls communs.

Entretien de la VMC :

Les filtres doivent être aspirés tous les 6 mois et changés au moins tous les 12 mois

La machine VMC doit être entretenue par un technicien qualifié tous les deux ans

Il est impératif que ces entretiens soient réalisés pour éviter d'encrasser les conduites communes liées aux VMC.

Rappel usage de la porte sectionnelle des garages

La porte sectionnelle des garages est équipée d'un automatisme

Cet automatisme est commandé par des télécommandes

Un boîtier renfermant la carte électronique de la gestion de l'automatisme se situe à droite de la porte sectionnelle, vu de l'intérieur

Sur ce boîtier se trouve deux boutons ; un bouton pour ouvrir, l'autre pour fermer

Un arrêt coup de poing est aussi présent sur ce boîtier ; cet arrêt ne peut être utilisé qu'en cas d'urgence pour arrêter la porte

Un interrupteur-sectionneur se trouve sous ce boîtier ; l'interrupteur doit toujours être mis sur 1 = ON

En cas de refus de la porte de fonctionner, veuillez vérifier :

- L'interrupteur est bien du 1 = ON
- Le coup de poing d'arrêt est non enfoncé ; faire un quart de tour dans le sens horlogique pour le déverrouiller.
- Vérifier le code affiché sur le boîtier de droite
- Code E04 et E24 :
 - - déverrouiller manuellement la porte de la motorisation ; tirer sur la ficelle ayant un bout vert pour l'amener au plus bas
 - - relever manuellement la porte pour l'amener à son point d'ouverture haut
 - - tirer sur la ficelle avec un embout rouge pour l'amener à son point le plus bas
 - - appuyer sur le bouton 'HAUT' (et maintenir enfoncé) du boîtier de commande pour forcer la porte sur son point haut ; cela recalibre la position haute de l'automatisme
 - - appuyer sur le bouton 'BAS' et le maintenir jusqu'au moment où la porte est complètement fermée ; cela recalibre le point bas de la porte
 - - Normalement, la porte doit refonctionner ; si ce n'est pas le cas, appeler le syndic pour organiser le passage du technicien de la société Assa Abloy

Rappel les chiens dans la résidence

- Au niveau des chiens : ils doivent être tenus en laisse dans les parties communes ; le propriétaire du chien doit en rester maître et avoir avec lui les sachets nécessaires pour ramasser immédiatement les déjections.

Les chiens de catégorie 1 sont interdits dans la résidence (en visite et résidant)

Durant l'exercice écoulé :

- Tous les systèmes incendie ont été entretenus
- Les ascenseurs sont entretenus et contrôlés
- La porte de garage a été entretenue et dépannée
- Remplacement d'un relais au niveau de l'éclairage des garages
- Remplacement des réducteurs de pression de deux appartements et d'un commun
- Refixation de la poignée de porte du local des poubelles
- Les espaces communs ont été entretenus (nettoyage, remplacement des ampoules et carpettes)

- Une évacuation des encombrants a été réalisée en juin 2022
- Recherche de fuite dans un appartement : cause : joint autour de la douche défailant
- Un problème a été constaté sur l'évacuation des eaux des balcons des derniers étages ; le résident a été invité à vérifier l'évacuation des eaux de sa terrasse
- Approvisionnement en sel pour l'adoucisseur
- Vérification et test de l'éclairage du -1 le 13-07-22
- Vente des appartements : B106, B203, C204
- Sinistre incendie au niveau de l'appartement A103 le 17-09-22
- Rotation des résidents : pour les 12 mois : 19 changements de résident
- Levée des conteneurs ménagers et Cartons ; levée des sacs PMC
- Consolidation du fonds de réserve suite au vote de la dernière assemblée

Compléments : - *Gargouilles du 3^{ème} étage à surveiller*
 - *Réducteur de pression à surveiller*

Remerciements :

Nous tenons à remercier l'ensemble des copropriétaires et des résidents pour cette année écoulée.

Nous remercions les résidents qui se sont investis dans la vie de la copropriété.

Enfin, nous tenons à remercier Mme _____ ; pour leurs disponibilités et leurs convivialités lors des réunions et dans tous les échanges de courrier.

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

(Nettoyage communs, Contrôle incendie, ...)

Pour votre bonne information :

- Les ascenseurs sont entretenus par la société Kone et contrôlés par la société Socotec ;
- Le contrôle des systèmes incendie est assuré par la société Sicli et Bémac (pour la détection incendie)
- L'entretien de la sécurité gaz pour la chaudière est assuré par la société Dalemans
- L'entretien de la chaudière est assuré par la société Thema-Heateam un département du fabricant Remeha
- La location des compteurs d'eau chaude et de chauffage et le relevé des consommations sont réalisés par la société Techem
- Le fournisseur d'énergie électricité et gaz est la société Engie & Total dans un contrat cadre
- La société Dubois assure l'entretien des communs intérieurs
- Les abords, pelouses, haies ne sont pas des parties communes de la copropriété ; les entretiens incombent à la ville d'Ottignies ; T&P doit assurer cet entretien jusqu'à réception des abords par la ville d'Ottignies.
- Le curage des égouts est réalisé par la société Warzée et Vidange efficace

5- Situation des comptes de la période allant du 01/10/2021 au 30/09/22 et gestion (vote 50% +1 voix)

- Rapport des Commissaires aux Comptes ;

La comptabilité a été vérifiée et acceptée le 28 novembre 2022, sans remarque

La comptabilité générale de la copropriété et privative de chaque copropriétaire a été envoyée aux copropriétaires le 2 décembre 2022

Intervention des commissaires aux comptes :

Le rapport du commissaire aux comptes est disponible sur le site www.lahymmo.be

- Inventaire (Bilan et comptes de résultat) ;

Bilan :

ACTIF			PASSIF		
N°	NOM	Montants	N°	NOM	Montants
200	Immobilisation et cautionnements	0,00	100	Fonds de roulement	28789,15
290	Amortissements actés	0,00	180	Fonds de réserve	27141,39
	Total Classe 2	0,00		Total fonds propres	55930,54
404	Notes de crédit à recevoir	0,00			
4100	Acompte fonds de réserve (inclus en 4101)		170	Dettes bancaires +1an	0,00
4101	Acompte fonds de roulement	9937,43		Total dettes à plus d'un an	0,00
	Total Capital appelé	9937,43			
440	Fournisseurs débiteurs	0,00	4100	Fonds de réserve (inclus en 4101)	
	Total Fournisseurs débiteurs	0,00	4101	Fonds de roulement	2098,71
490	Charges à reporter	1489,13	416	Créances diverses	0,00
491	Produits acquis	0,00			
492	Frais à charge du syndic	0,00	440	Fournisseurs à payer	1507,24
499	Comptes d'attente – assurance	4193,07			
	Total Régularisations	5682,20		Total dettes à moins d'un an	3605,95
550	Compte fonds de réserve	25550,49	493	Produits reportés	5905,46
551	Compte fonds de roulement	25121,44	499	Produits à affecter	849,61
	Total Comptes financiers	50671,93		Total Régularisation	6755,07
	Total Actif :	66291,56		Total Passif :	66291,56

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

Passif : donne ce que la copropriété doit aux copropriétaires et tiers.

Détail du bilan

Ventilation des postes du Bilan :		Ventilation des postes du Bilan :	
404	Notes de crédit à recevoir	440	Factures fournisseurs payés après la clôture
		440007	Dubois nettoyage 834,90
		440009	Carpet-St-Georges 157,54
		440035	Techem 272,25
		440036	INBW 242,55
	Total :		0,00
440	Notes de crédit : remboursement à recevoir		
	Total :		0,00
			Total :
			1507,24
490	Ecritures de Report	440	Factures à recevoir
490003	TAPIS HALLS 78,77		
490111	ASCENSEUR A 218,42		
490112	ASCENSEUR B 193,54		
490113	ASCENSEUR C 193,54		
			Total :
			0,00
490410	ENTRETIEN PORTE SECTIONNELLE 808,86		
490010	ASSURANCE 3351,58		
490011	ABANDON DE RECOURS 721,16	490	Ecritures de Report
490012	ASSURANCE RC CDC 120,33	493001	INDEMNITE SYNDIC 5005,48
		490400	REPORT SINISTRE EN COURS 849,81
	Total :		0,00
	5682,20		Total :
			6755,07
550			
550000	FONDS DE ROULEMENT COMPTE COURANT 8199,32		
550001	FONDS DE ROULEMENT CARNET DE DEPOT 18922,12	160	Fonds de réserve
550002	FONDS DE RESERVE PAVILLON A 9530,52	160000	Fonds de réserve général 1,50
550003	FONDS DE RESERVE PAVILLON B 7824,89	160001	Fonds de réserve pavillon A 9971,52
550004	FONDS DE RESERVE PAVILLON C 8195,28	160002	Fonds de réserve pavillon B 8411,09
		160003	Fonds de réserve pavillon C 8757,28
	Total :		0,00
	50671,93		Total :
			27141,39

Comptes de résultat :

6. CHARGES		7. PRODUITS	
610 Entretien et petites réparations bâtiment, jardins et environs		700 Acomptes pour charges	
Total :	32483,79	701001 Acomptes pour Charges	85572,29
611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels		702000 Consolidation fonds de réserve An 3 + Intérêts	0,00
Total :	147,17		
612 Fournitures à l'association			
Total :	30873,61	750 Produits financiers	Total : 0,00
613 Honoraires, charges membres CdC et Commissaires internes		760 Produits exceptionnels	Total : 0,00
Total :	10123,88		
614 Assurances		Total des Produits :	85572,29
Total :	6085,17		
615 Conciergerie			
Total :	0,00		
616 Frais d'administration et de gestion			
Total :	1200,12		
618 Frais administratifs			
Total :	0,00		
620 Rémunérations, charges sociales et pensions			
Total :	0,00		
630 Amortissements et réductions de valeur			
Total :	0,00		
640 Autres charges			
Total :	2800,00		
650 Charges financières			
Total :	47,55		
660 Charges exceptionnelles (intérêt de retard, consolidation)			
Total :	1831,20		
690 Valeurs à reporter			
Total :	0,00		
Total des charges :	85572,29	Total des Produits :	85572,29

Depuis l'envoi de la comptabilité, le syndic a apporté aux copropriétaires toutes les réponses à leurs demandes concernant la comptabilité privée.

Au niveau du coût de l'électricité des communs

Le poste 612100 affiche des montants très variable d'une année à l'autre

Pour mémoire, en réalisé :

En 2017-2018 montant de 1207.57€

En 2018-2019, le montant était de 16755€

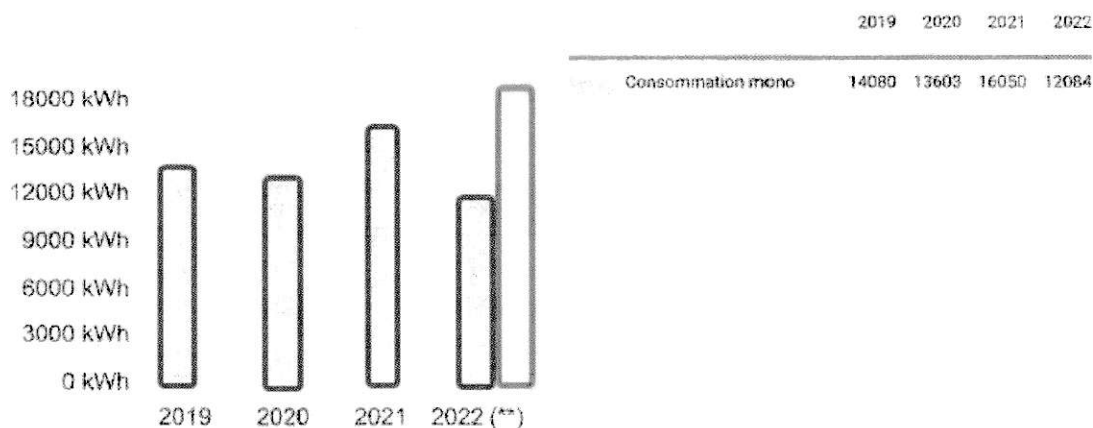
En 2019-2020 : remboursement de 1887.69€

En 2020-2021 : montant de 3028.13€

En 2021-2022 : montant de 8703.77€ (facture de régularisation couvrant : 01-10-21 au 31-08-22)

Voici le graphique du fournisseur d'électricité

Evolution des consommations (2019-2022)



Mauve : réalisé et facturé

Pour 2022 : mauve : couvre 8 mois ; vert = extrapolation sur 12 mois

Pour le poste eau chaude :

En janvier 2022 , nous avons reçu une facture de régularisation de 2385.65€ couvrant la période du 01-12-20 au 28-12-21

Cette régularisation concernant pour 9 mois l'exercice précédent a fait augmenter le coût de cet exercice

Pour ne plus avoir ce chevauchement des factures de régularisation d'un exercice sur l'autre, nous préconisons l'allongement de l'exercice comptable au 30 novembre de chaque année avec la tenue l'assemblée fin du mois de mars – début avril

Interventions :

Vote :

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6583* en quotités

Questions concernant la comptabilité dans son cadre général :

- Approbation et décharge concernant la comptabilité générale et privative et la gestion.

Approbation et décharge de la comptabilité concernant l'année du 01-10-2021 au 30-09-2022

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6.583* en quotités

Approbation et décharge concernant l'action du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes concernant l'année du 01-10-2021 au 30-09-2022

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6.583* en quotités

Approbation et décharge Concernant les prestations du Syndic concernant l'année du 01-10-2021 au 30-09-2022 (prestations ordinaires et mandats)

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6.583* en quotités

6- Réélection du Syndic LAHYMMO (vote 50% +1 voix)

Nous nous représentons pour assurer la gestion de votre résidence durant cette année 2022-2023

Tenant compte de l'indice des prix à la consommation, le montant devient : 906.96€ (calcul : tarif de base en date du 25-04-2016 = 728.50€ ; index de base = 102.75 ; index de novembre 2022 = 127.92)

Durée 1 an, jusqu'à la prochaine assemblée ; sans modification du contrat.

Vote : ... *Accepté* avec *100* % et *6.583* en quotités

Le Syndic LAHYMMO est/ n'est pas reconduit dans ses fonctions

7- Élection des Membres du Conseil de Copropriété (candidatures à déposer le jour de l'AG)

L'acte de base prévoit que les membres du CdC sont élus pour trois années et que cette élection se fait sur base d'une majorité des $\frac{3}{4}$, soit 75%. Les membres du CdC ne voient pas d'objection à soumettre le renouvellement de leur candidature au vote de chaque assemblée statutaire avec application de la majorité prévue dans la loi des copropriétés, soit 50% + 1 voix ; Se présentent : (50.01%)

. avec *100* % et ... *6.428* en quotités

. avec *100* % et ... *6.408* en quotités

. avec *95.40* % et ... *5.781* en quotités

. avec *100* % et ... *6.230* en quotités

. avec % et en quotités

Le Conseil de Copropriété est constitué

8- Élection d'un(e) Commissaire aux Comptes (candidatures à déposer le jour de l'AG) (vote 50% +1 voix)

Se présentent :

..... *Élu* avec *100* % et ... *6.310* en quotités

..... avec % et en quotités

9- Fonds de réserve (vote 50% +1 voix)

9-1- Pour cette année : mise en place du fonds de réserve sur base du taux de 1,00 € par fonds ou non ?

En cas de refus de consolider le fonds de réserve, la législation impose une consolidation annuelle de 5% du montant des dépenses courantes de l'exercice précédent ; il s'agit d'un montant de 4076.32€ ; cette obligation peut être annulée moyennant un vote à 80%

Vote au taux de 1,00€ : Accepté avec 97,6% et 6,48...en quotités

Vote 80% : avec% eten quotités

9-2- Paiement du fonds de réserve : un seul et unique paiement par fonds de réserve

Le paiement du montant total du fonds de réserve est exigé par la copropriété pour le 30 avril 2023

Vote : Accepté avec 97,4% et 6,48...en quotités

9-3- Intérêts de retard : à partir du 30 mai sur base des amendes prévues à l'acte de base

Vote : Accepté avec 100% et 6,58...en quotités

10- Budget Prévisionnel exercice 1^{er} octobre 2022 - 30 septembre 2023 ; An 6 ; réévaluation du montant des provisions mensuelles (vote 50% +1 voix)

Le budget prévisionnel a été envoyé en même temps que l'envoi de la convocation

Nous reprenons ci-dessous une synthèse de ce document.

Compte	Budget des dépenses « courantes »	Codes analytiques informatifs	BUDGET An 7	Réalisé An 6 01/10/21 - 30/09/22	BUDGET An 6	Réalisé An 5 01/10/20 - 30/09/21	Réalisé An 4 01/10/19 - 30/09/20	BUDGET An 4
610001	EXTINCTEURS D'INCENDIE	F20	627,11	557,93	537,21	525,65	490,91	477,81
610002	APPAREILS INCENDIE(DEVIDOIRS, EXTINCTEURS...)	F20	570,71	507,75	365,00	348,52	323,18	391,40
610004	ALERTE INCENDIE ET DETECTION	F20	2185,88	1926,76	950,00	673,86	1301,61	738,45
6100041	DETECTION GAZ - CHAUFFAGE	F21	425,84	376,86	384,61	376,33	466,46	370,91
610006	SUPPLEMENT/ENTRETIEN INCENDIE	F20	1444,65	1285,28	350,00	0,00	223,10	350,00
610007	SIGNALISATION / ECLAIRAGE SECOURS	F20	2585,20	4032,04	2000,00	0,00	3378,73	1991,52
610009	ENTRETIEN DETECTION CO	F23	450,00	0,00	378,86	0,00	0,00	365,85
610101	CONTROLE ASCENSEUR PAV A	F28PVA	114,71	0,00	102,06	99,86	197,29	115,00
610102	CONTROLE ASCENSEUR PAV B	F28PVB	104,76	0,00	93,21	91,20	180,17	95,00
610103	CONTROLE ASCENSEUR PAV C	F28PVC	104,76	0,00	93,21	91,20	180,17	95,00
610111	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR A OMNIUM	F28PVA	2849,17	2534,85	2420,21	2368,11	1300,95	1194,36
610112	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR B OMNIUM	F28PVB	2548,01	2266,91	2166,74	2120,10	1190,22	1092,70
610113	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR C OMNIUM	F28PVC	2548,01	2266,91	2166,74	2120,10	1190,22	1092,70
610120	ENTRETIEN ET REPARATION HORS CONTRAT	F28PV-	600,00	0,00	600,00	0,00	0,00	600,00
610130	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR A - GSM	F28PVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610131	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR B - GSM	F28PVB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610132	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR C - GSM	F28PVC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610230	ENTRETIEN SONNETTES PARLO&VIDEOPHONE	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610270	ENTRETIEN EXTRACTEURS D'AIR ET DE FUMEE	F20	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00
610301	ENTRETIEN SYSTEME CHAUDIERE	F21	503,17	0,00	447,66	438,02	438,02	480,00
610312	ENTRETIEN CIRCUIT HYDRAULIQUE	F21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610324	DEPANNAGE SYSTEME CHAUDIERE	F21	300,00	0,00	300,00	0,00	0,00	300,00
610340	ENTRETIEN ADOUCISSEUR / CONTRAT	F21	325,96	0,00	290,00	0,00	0,00	276,98
610370	ENTRETIEN EVACUATION EGOUTS	F20	213,56	0,00	190,00	0,00	169,60	169,60
610381	FRAIS TECEM / COMPTEUR EAU CHAUDE COMMUNS	F20	25,66	22,83	21,61	21,14	21,15	22,00
610409	DEPANNAGE PORTE GARAGE	F23	350,00	275,32	0,00	0,00	0,00	0,00
610410	ENTRETIEN PORTE SECTIONNELLE	F20	858,74	764,00	780,61	764,00	382,00	883,30
610420	ENTRETIEN DES MENUISERIES EXTERNES	F21	400,00	0,00	400,00	0,00	679,69	0,00
610430	ENTRETIEN DES MENUISERIES INTERIEURES	F21	300,00	72,60	300,00	0,00	107,65	0,00
610432	ENTRETIEN CHARNIERES	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610500	ENTRETIEN / CONTRAT NETTOYAGE + TAPIS	F20	12258,70	10906,32	10659,39	10429,93	10495,25	10610,99
610540	SACS PR ORDURES MENAGERES / PMC / ENCOMBRANTS	F21	50,00	42,35	49,46	48,40	72,60	25,00
610541	FRAIS DE LEVEE DES CONTENEURS- REPRISE DU 640220	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2800,00

610542	FRAIS D'ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610550	AUTRES ORDURES DIVERSES	F20	150,00	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00
610555	CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610600	ENTRETIEN JARDINS & ABORDS/CONTRAT pulvérisation	F25	800,00	0,00	300,00	0,00	245,00	300,00
610635	PLAQUES PR PARKINGS VISITEURS	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610640	ENTRETIEN PARKINGS, CHEMINS...	F25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610711	ENTRETIEN FACADES	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
610731	ENTRETIEN DES TOITS-GOUTTIERES	F20	550,00	0,00	450,00	0,00	107,85	500,00
610741	ENTRETIEN GRILLES VENTILATION	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
610760	TRAVAUX HALLS COMMUNS	F21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00
610761	PETITES FOURNITURES AMPOULES (reprise 610952)	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180,00
6107611	PETITES FOURNITURES PAV C	F20PVC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
6107612	PETITES FOURNITURES PAV A	F20PVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
6107613	PETITES FOURNITURES PAV B	F20PVB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
610763	PETITES FOURNITURES POUR -1	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00
610771	NETTOYAGE AVALOIRS EXTERIEURS	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
610950	FOURNITURES / COMMUNS / MATERIEL	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610951	PETITS AMENAGEMENTS GLOBAUX	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610952	MATERIEL PR COMMUNS / AMPOULES	F21	300,00	0,00	300,00	266,00	292,00	0,00
610953	TUBES NEON GARAGES	F23	60,00	0,00	60,00	0,00	20,00	0,00
610954	COP FOURNITURES DIVERSES	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610955	AMPOULES / FEUX	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00
610957	AMPOULES annulé	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612010	EAU COMMUN	F20	602,30	535,85	500,00	461,51	485,65	295,00
612011	EAU / INCENDIE A+B	F20	295,66	263,04	275,00	263,04	264,94	270,00
612012	EAU / INCENDIE PV C	F20	295,66	263,04	275,00	264,22	264,94	270,00
612100	ELECTRICITE PR PARTIES COMMUNES	F23	11200,00	8703,77	3200,00	3028,13	-1887,69	5320,00
612101	ELECTRICITE COMMUN BLOC A	F21PVA	1367,91	588,72	950,00	794,30	815,84	928,00
612102	ELECTRICITE COMMUN BLOC B	F21PVB	1461,66	629,14	890,00	720,94	772,54	865,00
612103	ELECTRICITE COMMUN BLOC C	F21PVC	1502,71	646,89	890,00	731,75	812,97	784,00
612104	ELECTRICITE DESENFUMAGE; ECL -1,-2 voir poste 612100	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612105	ELECTRICITE COMMUN / USAGE PRIVATIF	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612106	ELECTRICITE ECLAIRAGE EXTERIEUR annulé	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612121	ELECTRICITE LOCAL POUBELLES pas comptabilisé/communs	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612160	ECLAIRAGE - GARAGE (fourniture et dépannage)	F23	200,00	159,00	300,00	0,00	0,00	300,00
612590	EVACUATION DES DECHETS / CONTENEURS VILLE- annulé	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613000	HONORAIRES SYNDIC	F2	10556,91	9397,68	9210,00	9080,86	9036,36	9036,00
613003	TELECOMMANDE VOTES	F1	120,00	0,00	100,00	0,00	0,00	147,00
614000	ASSURANCE INCENDIE	F10	5443,40	4842,88	4764,53	4861,97	4531,20	4617,39
614100	RESPONSABILITE CIVILE	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182,89
614400	ASSURANCE CDC & COMMISSAIRE intégré dans le 614100	F2	202,60	180,25	184,22	180,25	178,62	0,00
614810	ABANDON DE RECOURS LOCATAIRES	Floc	1171,25	1042,04	1025,19	1003,12	974,98	965,50
616000	FRAIS DE COPIE	F2	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	10,00

616010	TIMBRES	F10	25,00	17,12	10,00	4,01	9,20	10,00
616100	LOCATION SALLE DE REUNION/AG	F1	350,00	0,00	285,00	0,00	395,00	250,00
616110	CONSOMMATIONS REUNIONS ET ASSEMBLEES	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
616120	AUTRES / FRAIS REUNIONS	F1	0,00	233,00	0,00	0,00	60,98	0,00
616601	FRAIS DE COPIES	F20	25,00	0,00	20,00	0,00	116,96	70,00
616200	UCM	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
640220	DECHETS / RAMASSAGE DES CONTENEURS	F21	3147,20	2800,00	2861,60	2800,00	2800,00	0,00
650100	FRAIS BANCAIRE	F1	53,39	47,50	40,00	31,75	0,15	
TOTAL :			73105,05	58190,63	53607,31	44808,29	43086,26	50789,15

Budget des « Consommables »								
610380	COMPTEURS ET RELEVES COMPTEURS	F29	4498,37	4002,11	3786,80	3705,26	3636,53	3760,27
610381	TECHEM - RELEVÉ INTERMÉDIAIRES	F29	350,00	272,25	106,45	104,16	-462,65	
612000	EAU PR EAU CHAUDE	F29	8055,19	7166,54	4271,66	4179,71	5181,65	5680,00
612020	SEL PR ADOUCISSEUR D EAU	F29	157,20	139,86	190,00	170,82	179,76	175,00
612120	ELECTRICITE / CHAUFFAGE	F29	2400,00	1190,00	1216,18	1190,00	1172,63	1300,00
612200	GAZ	F29	20616,00	10564,93	12677,52	12404,62	11122,27	12168,00
612201	MAJORATION CHAUFFAGE / PC	F29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612501	PANNEAUX SOLAIRE PR EAU CHAUDE	F29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL :		36076,77	23335,69	22248,61	21754,59	20810,19	23083,27
	TOTAL DES FRAIS COURANTS :		109181,81	81526,32	75855,92	66562,88	63896,45	73872,42
Budget des dépenses « exceptionnelles »								
6100042	DETECTION CO2 PARKING - PRIVATIF POUR TP	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610220	AUTRES INTERVENTIONS SUR CIRCUIT ELECTRICITE	F23	250,00	149,88				
610340	REMPLACEMENT RACCORDS ADOUCISSEUR	F21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610360	ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	F16	0,00	181,67				
610410	INTERVENTION PORTE GARAGE HORS CONTRAT	F23	0,00	0,00	300,00	248,62	0,00	0,00
610411	TRANSFORMATION PORTES GARAGE	F13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610555	ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00
610620	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610941	FOURNITURES PR COPROPRIETAIRES	F16	300,00	60,00	400,00	240,00	440,00	200,00
610942	FOURNITURES PR RESIDENTS	F26	0,00	0,00	400,00	118,59	0,00	200,00
611201	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV A	F11PVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611202	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV B	F11PVB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611203	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV C	F11PVC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613001	FRAIS SYNDIC EXCEPTIONNELS / VOTES ECRITS	F10	0,00	726,00	300,00	798,60	0,00	0,00
613004	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	F10	600,00	0,00	300,00	0,00	0,00	363,00
611401	4 VITRINES (9 FEUILLES)	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614004	FRAIS / SINISTRE NON COUVERT	F16	0,00	147,17				
614700	FRANCHISE	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	174,39	0,00
616700	FRAIS E/S IMMEUBLE	F26	1000,00	950,00	1000,00	700,00	1400,00	800,00
667000	FONDS DE RESERVE SUITE AG	F1	1831,20	1831,20	4578,00	4578,00	4578,00	4578,00
667900	INTERETS F RESERVE/CONSOLIDATION	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	492,00	0,00
668000	INSTALLATION FONDS DE ROULEMENT	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL :		3981,20	4045,92	7278,00	6683,81	7084,39	6491,00
	TOTAL GENERAL :		113163,01	86572,24	83133,92	73246,69	70980,84	80363,42
	AUGMENTATION DE BUDGET N PAR RAPPORT BUDGET N-1		36,12 %		3,44 %			

Interventions :

Sur base des montants repris dans ce budget et des postes votés durant cette assemblée, nous vous adresserons le montant de la provision mensuelle en même temps que l'envoi du procès-verbal de cette assemblée.

Au point 12A-1, nous proposerons la possibilité d'adapter le montant des provisions en fonction de l'évolution du coût des énergies

Pour information : le calcul de la provision mensuelle est réalisé en répartissant les montants de chacun des postes du budget prévisionnel voté et des dépenses votées lors de cette assemblée en fonction des codes analytiques auxquels sont attachés les quotités.

Les postes du budget correspondant à des frais privés sont eux répartis sur base des codes F2 ou F20

Les frais « consommables » sont répartis sur base de la consommation de l'exercice précédent.

Approbation du budget :

Vote : *Accepté* avec *100%* et *6589* en quotités

Obligation pour le copropriétaire d'adapter le montant de la provision mensuel sur base de celui fourni par le syndic

Vote : *Accepté* avec *100%* et *6589* en quotités

11- Règlement d'Ordre Intérieur : rappels et recommandations

- Les résidents doivent faire respecter les dispositions du ROI par leurs invités et par les intervenants
- La copropriété vérifiera régulièrement qui occupe ses parkings intérieurs
- Rappel des règles concernant l'usage du local poubelles ; encombrants, coussin, frigolite, sacs plastique, sac PMC avec contenu non autorisé ; usage des conteneurs

Ce point devient très préoccupant ; les encombrants sont interdits et ne peuvent être déposés dans le local poubelles ; ils doivent être évacués vers les parcs à conteneurs de la ville.

Lors d'emménagements ou de déménagements, ces déchets s'accumulent très souvent dans le local poubelles.

Les frais d'évacuation sont répartis sur les résidents.

- En cas de fête ou de réunion impliquant plusieurs personnes, il est conseillé et recommandé d'afficher un mot aux valves pour en avertir les autres résidents ; le ROI reste d'application
- Maintenir les lieux propres ; ne pas détruire les installations présentes dans les immeubles
Chaque résident doit avoir un comportement respectueux des lieux
- Au niveau des chiens : ils doivent être tenus en laisse dans les parties communes ; le propriétaire du chien doit en rester maître et avoir avec lui les sachets nécessaires pour ramasser immédiatement les déjections.

Les chiens de catégorie 1 sont interdits dans la résidence (en visite et résidant)

Liste complète disponible :

<https://www.police.be/5301/actualites/enregistrement-et-detention-dun-chien-de-categorie-1>

12A- Points concernant la zone commune :

Question : souhaitez-vous oui, non ou abstention :

12A-1- Présentation des contrats cadre énergies

A partir de février 2023, les énergies seront fournies sur base d'un contrat cadre à tarif variable mensuellement.

Les index des compteurs seront relevés une fois par année ; ce relevé se réalise durant le mois de novembre.

Nous sommes occupés à comparer les offres des fournisseurs suivants : Total GP, Engie, Octa +, Luminus et ENECO

Au niveau de l'établissement des factures :

- Mensuellement, nous recevons une facture d'acompte, sur base d'un tarif fixe qui avoisine les 320€ le MWh pour l'électricité et les 132€ le MWh pour le gaz (présentation Total GP)
- Le coût mensuel du gaz n'est connu que dans les premiers jours suivant le mois concerné ; ce tarif mensuel évolue fortement selon les mois ; pour 2021 à 2022, il est passé pour le gaz de 80€ à 350€
- Sur base du relevé des index, une courbe théorique « SLP » sera bornée en début et en fin de période ; cette courbe reprend la consommation théorique mois par mois pour les immeubles en copropriété

- La facture de régularisation est donc réalisée à partir de cette courbe théorique et des tarifs mensuels

Lors de l'établissement du budget, nous avons indexé les énergies par un coefficient de 2.5 ; il semble malheureusement que ce coefficient évolue entre 2 et 7 selon les mois !

Nous proposons à l'assemblée de revoir le montant des provisions mensuelles si la situation s'avère nécessaire pour éviter de grosses difficultés financières en période de clôture de l'exercice comptable

Nous proposons aussi de décaler l'exercice comptable au 30 novembre de chaque année pour pouvoir intégrer les factures de régularisation dans les comptes annuels ; de ce fait, l'assemblée devra se tenir en février de l'année suivante

Vote : adaptation des provisions durant l'exercice

..... *Acceptée* avec *100*% et *6528* en quotités

12A-2- : Installation de panneaux solaires ; pompes à chaleur

Nous avons survolé les solutions permettant de produire de l'énergie électriques à partir de solutions renouvelables.

1- Les pompes à chaleur :

Deux systèmes :

- La pompe à chaleur géothermique
 - Idéale car pas de bruit pour le résident
 - Demande à réaliser 15 à 20 puits pour capter la chaleur du sol
 - Utilisation de terrain : le seul terrain appartenant à la copropriété étant les jardins privatifs ; une fois les travaux terminés, rien n'est visible au niveau du sol
 - Inconvénient majeur : le coût : entre 300000€ et 400000€
- La pompe à chaleur avec groupe de ventilations extérieurs
 - Le fonctionnement de cette pompe à chaleur impose l'installation de groupe de refroidissements extérieurs qui sont équipés de ventilateur produisant un bruit de l'ordre de 60dB
 - Pas de terrain pour placer ces groupes de refroidissement ; possibilité de placer les groupes sur les pignons des immeubles
 - La puissance est limitée à maximum 100KWH (pour info, la chaudière développe 300KWH)
 - Ce type de pompe pourrait être utilisé entre mars et septembre pour produire l'eau chaude ce qui permettrait d'arrêter la chaudière gaz
 - Coût : 50000€

2- Les panneaux solaires électriques

- L'exposition des toitures n'est pas idéale : orientation 'EST' pour la pente arrière de la toiture (exposition idéale ; sud-sud-ouest)
- L'installation de panneaux solaires serait intéressante pour couvrir les frais de l'électricité des communs niveau -1 ; consommation annuelle de 18000KWH/an ; pas pour les autres compteurs électriques
- Le coût matériel d'un système triphasé produisant 20KVA est de 31000.00€ TTC à cela vient s'ajouter la main d'œuvre de placement estimée à environ 12000€ TTC

3- Produire de l'hydrogène pour alimenter la chaudière à partir de l'électrolyse de l'eau ; l'électricité étant produite par des panneaux solaires

- Au niveau de la chaudière : il faudra la remplacer et les chaudières à hydrogène seront seulement agréées en Allemagne d'ici à trois ans
- Remplacement de tous les systèmes de sécurité, risque d'explosion : système anti-déflagration

Conclusions :

- Parmi ces alternatives, seule celle concernant l'installation de panneaux solaires pour économiser sur la consommation électrique du niveau -1 est crédible ; mais :
- Cela dépendra de l'évolution du coût de l'énergie
- Il est possible d'installer dans un premier temps des éclairages LED moins énergivores et cette installation est bien moins coûteuse

Nous proposons :

- Installer des éclairages LED dans tout le sous-sol ; coût estimé : 4692.00€ (51€ TTC / tube placé)
- Laisser passer l'année 2023 pour évaluer le coût de l'énergie (fin de la guerre, etc...)
- Donner mandat au CDC pour obtenir une étude plus détaillée du système panneau solaire et de revoir cela lors de la prochaine assemblée générale OU faire réaliser les travaux en 2023 avec apport de fonds

Interventions : - *Placer un enregistreur sur le compteur !!*

A FAIRE

Vote : installation d'éclairage LED dans tout le sous-sol (66.67%)

..... *Accepté* avec *100%* et *6.11€* en quotités

Vote : prise en charge par le fonds de réserve

..... *Accepté* avec *95.76%* et *6.31€* en quotités

Vote : mandat CDC (66.67%) + usage du fonds de réserve et ~~appel de fonds~~

..... *Accepté* avec *100%* et *6.31€* en quotités

12A-3- Nettoyage du mur se trouvant derrière les panneaux GRASPHOPPER

Il s'agit d'une demande d'un copropriétaire du bloc B

Ce travail serait réalisé par le responsable du commerce ou réalisé par la copropriété, les frais mis à la charge du commerce

Intervention de ce copropriétaire :

- Risque de voir le Mur en briques se détériorer.

Interventions : - Frais à charge du propriétaire du panneau.

Vote :
Vote : (50.00% + 1voix) - Frais nettoyage et réparation du mur à charge
de commerce lors du démontage et/ou remplacement du
..... Accepté avec 91.42% et 5665... en quotités Panneau.

12A-4- Examiner les possibilités de mieux sécuriser l'espace des garages

L'accès par la porte sectionnelle des garages est un point faible au niveau de la sécurité de l'immeuble.

Quand cette porte est en panne, tous les halls communs des appartements sont accessibles

Heureusement, les appartements sont équipés de porte de sécurité

Nous tenons à rappeler :

- Les portes donnant accès du niveau garage vers le hall de l'ascenseur sont des sorties de secours ; à ce titre, elles ne peuvent pas être fermées à clé ; la libre circulation doit être possible en cas d'incendie

Réalisation possible :

- Au niveau des portes allant du niveau garage vers les ascenseurs du niveau -1
 - Installer une gâche électrique
 - Changer la serrure sur la porte ; placer une serrure à cylindre
 - Placer une demi-béquille côté du hall de l'ascenseur et un tirant du côté des garages
 - Placer un bouton poussoir sous capot (vert) du côté des garages ce bouton ne peut actionner la gâche que si une alarme incendie est déclenchée
 - Le système est alimenté par une batterie de secours et est connecté à l'alarme incendie

En temps ordinaire :

La porte est tenue fermée par la gâche électrique

L'usage d'une clé permettra d'ouvrir la porte en venant des garages

Venant de l'ascenseur, l'ouverture se fera par le demi-béquille

En cas d'incendie :

Le bouton poussoir du côté des garages permettra de déverrouiller la gâche et donc d'utiliser la sortie de secours

Coût estimé de cette réalisation : 3000.00€ par porte

Interventions : - Sécurité illusoire

Vote : donner mandat au CDC pour mettre en œuvre ce poste (66.67%)

..... *Refusé* avec *22.9%* et *14.5%* en quotités

Vote : Frais couvert par fonds de réserve et appel de fonds

Sans objet avec% et en quotités

12A-5- Local vélos : système de suspension

Nous proposons d'installer des supports vélos au sol et au mur

Système de support au sol pour les vélos lourds et vélos électriques

Système de support au mur pour vélos légers

Coût des supports :

Support mural pour 6 vélos : 289.19€ ; nombre souhaité : 3

Support au sol pour 6 vélos : 543.29€ ; nombre souhaité : 3

Total en achat matériel : 2497.44€ TTC

Placement : 60.00€ / heure TTC

Interventions : + *Identification des vélos*

et
évacuer les vélos non utilisés vers des associations

Vote : Mandat au CDC de faire réaliser ce travail (66.67%)

..... *Accepté* avec *23.4%* et *52.2%* en quotités

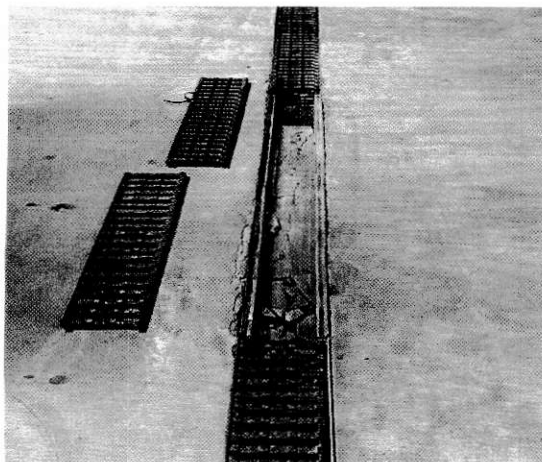
Vote : Frais couvert par fonds de réserve et appel de fonds

..... *Accepté* avec *23.4%* et *52.2%* en quotités

12A-6 : Avaloir au centre des garages ; rénovation

Les avaloirs se trouvant à la jonction entre le garage sous le pavillon C et le pavillon B sont fendus

Il semble que ce problème résulte de la chute de la grille dans le corps de l'avaloir lors du passage des voitures ; le poids de la voiture sur la grille tombée dans l'avaloir à fendu le fond de l'avaloir



Il est donc nécessaire de remplacer ces avaloirs pour que les eaux ne s'engouffrent pas dans ou sous la dalle de béton

Offre informative : Ets Doumont (Genappe) : 2420.00€ TTC

Nous avons demandé à TP, une prise en charge dans le cadre de la garantie décennale ; refusé car pas un problème de stabilité

Interventions : *- Faut-il les remplacer ou les réparer*
- Cela dépendra du coût de la réparation
- Mandat au CDC de stabilité avec préférence

Vote : Mandat au CDC de faire réaliser ce travail (66.67%) *(Réparation sans remplacement)*
 *Accepté* avec *82.53%* et *5.482* en quotités

Vote : Frais pris en charge par fonds de réserve et appel de fonds
 *Accepté* avec *81.04%* et *5.340* en quotités

12A-7 : Placement de pictos : interdit de fumer dans les espaces communs

Nous sommes informés que des personnes fument dans les espaces communs

Nous proposons l'installation de pictogrammes en aluminium rappelant l'interdiction de fumer dans les halls communs

Nombre de picto : 20 pièces

Coût : 350.00€ TTC

Interventions : *faire connaître l'info aux résidents*

Vote : Réalisation (66.67%)
 *Refusé* avec *51.05%* et *3.562* en quotités

Vote : Frais pris en charge par fonds de réserve
 *_____* avec % et en quotités

12B- Points concernant des biens privés : travaux réalisés en frais privés ;

Acceptez-vous, oui, non ou abstention :

Pas de demande

13- Questions-réponses des copropriétaires et résidents

13-1- Pétition à signer par tous les copropriétaires à l'encontre de T&P pour la bonne exécution des travaux d'entretien des infrastructures, zones verdurisées, abords etc.. Si T&P en a encore la charge par décision de la ville d'Ottignies

Points divers :

(Points ne pouvant pas être votés)

- Info concernant le fonctionnement de l'EDC
- Vérifier évolution des fissures dans les Communs.

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

15- Fin de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 20 h 15 ce 13 décembre 2022

La liste de présence et les procurations, un exemplaire de la convocation et le courrier des copropriétaires sont annexés à l'original du présent procès-verbal, conservé dans le livre de gestion, certifié sincère et véritable.