

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

A la bonne attention de l'étude notariale Pierre-Yves Erneux & Laurent Annet

Bien : BM02-C07-P10

Quotités : 290 (275+5+10)

Objet : Réponse à votre courrier du 24 septembre 2024

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous, les éléments de notre réponse à votre courrier

RMQ : Les pièces jointes seront transmises par ce lien (wetransfer) : <https://we.tl/t-mxAk4p06Es>

Art 3.94

§1

1° Montant des fonds de roulement et fonds de réserve

Fonds de roulement copropriété : 28788.94€ ; fonds attachés au bien : 834.88€

Fonds de réserve général : 1.50€ ; fonds attachés au bien : 0.04€

Fonds de réserve pavillon B : 15836.13€ ; fonds attachés au bien : 459.25€

2° Le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire : LE MONTANT DE 3045.52€ EST A VERSER A LA COPROPRIETE ; compte bancaire : **BE53 9731 5628 8353**; communication clôture BM02

3° Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée à ce jour : voir PV AG transmis via le lien

4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : néant

5° Les procès-verbaux des assemblées sur 3 ans et les décomptes périodiques : transmis via le lien

6° Copie du dernier bilan approuvé par une AG : voir PV AG transmis via le lien

§2

1° Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par AG ou syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic après cette date : voir PV AG transmis via le lien

2° Etat des appels de fonds approuvés par l'Ag avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à cette date : voir PV AG transmis via le lien

3° Etat des frais liés à l'acquisition de parties communes : néant

4° Etat des dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés avant la date certaine de transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date : néant

Compléments IMPORTANTS :

- 1- Rédaction d'un DIU suite à la construction: existant ; pour des travaux modificatifs : néant
- 2- Demande du syndic de recevoir les coordonnées des acquéreurs : Merci de nous transmettre les N° de Téléphone, GSM, adresse E-Mail des acquéreurs.
- 3- Pas de citerne de mazout sur le site
- 4- Etablissement à risque : inexistant dans les communs, ni dans les espaces privés, ni avant la création de la copropriété ; à la connaissance du syndic.

POINT important pour la vente :

- **L'enseigne de Graspopper installée sur la façade commune de l'immeuble : cette enseigne sera enlevée aux frais du bien BM02 ; les frais seront pris en charge par le bien BM02 donc aux frais du propriétaire de ce bien lors de l'opération de démontage ; le démontage sera commandé et exécuté sous la responsabilité du propriétaire du bien BM02 ; si rien n'est mis en œuvre dans les deux mois confirmant la réalisation de la vente, la copropriété fera exécuter les travaux et les frais seront portés en compte privatif du bien BM02**
- **Suite au démontage de l'enseigne Graspopper, la façade de l'immeuble sera remise en état (nettoyage et réparation du mur) ; ce travail sera réalisé aux frais du bien BM02 ; les frais seront pris en charge par le bien BM02 donc aux frais du propriétaire de ce bien lors de cette prestation ; l'intervention sera commandé et exécuté sous la responsabilité du propriétaire du bien BM02 ; si rien n'est mis en œuvre dans les deux mois confirmant la réalisation de la vente, la copropriété fera exécuter les travaux et les frais seront portés en compte privatif du bien BM02**
- **Concernant l'installation d'une nouvelle enseigne : conformément à l'acte de base, la nouvelle enseigne sera installée dans l'espace prévu après avoir obtenu l'accord du syndic**

Bien cordialement

Lahy Christian

Syndic

Contact :

Lahy Christian Ing.	N°I.P.I. : 500.511	TVA : BE0452.749.676
Gsm : 0476/417624	Tél : 010/815856	FAX : 010/812182
Adresse : E-Mail : info@lahymmo.be	www.lahymmo.be	
Adresse : Ch de Wavre, 78D	1370 Jodoigne	

Fonds de réserve : consolidation au 30 septembre 2025

Référence	Consolidation au taux de 1,00€	Comptes bancaires par pavillon	
A001	244,00	Compte pavillon A : BE26 9731 8338 7729	
A002	161,00		
A101	132,00		
A102	219,00		
A103	149,00		
A104	91,00		
A201	132,00		
A202	219,00		
A203	149,00		
A204	110,00		
A301	262,00		
A302	251,00		
AB01	131,00		
B001	164,00		Compte pavillon B : BE48 9731 8338 7527
B002	158,00		
B003	158,00		
B004	242,00		
B101	129,00		
B102	156,00		
B103	149,00		
B104	143,00		
B105	143,00		
B106	220,00		
B107	191,00		
B201	116,00		
B202	227,00		
B203	226,00		
B204	336,00		
BM01	183,00	Compte pavillon C : BE59 9731 8338 7426	
BM02	275,00		
C001	150,00		
C002	187,00		
C003	242,00		
C004	166,00		
C005	166,00		
C006	275,00		
C007	210,00		
C101	150,00		
C102	192,00		
C103	220,00		
C104	150,00		
C105	149,00		
C106	220,00		
C107	191,00		
C201	136,00		
C202	314,00		
C203	235,00		
C204	337,00		

Provisions année 2024-2025

Référence	Provision mensuelle à verser à la copropriété	Provision pour le locataire
A001	208,00	193,55
A002	178,00	168,88
A101	120,00	112,33
A102	181,00	168,54
A103	136,00	127,17
A104	101,00	95,88
A201	152,00	143,85
A202	192,00	178,45
A203	143,00	134,05
A204	106,00	99,25
A301	259,00	242,50
A302	261,00	245,56
AB01	159,00	150,00
B001	126,00	115,61
B002	143,00	133,83
B003	124,00	114,50
B004	187,00	172,41
B101	129,00	121,50
B102	153,00	143,25
B103	155,00	146,19
B104	142,00	132,95
B105	171,00	162,64
B106	222,00	208,92
B107	173,00	161,88
B201	112,00	105,30
B202	212,00	197,72
B203	180,00	166,14
B204	307,00	286,98
BM01	149,00	137,76
BM02	174,00	157,71
C001	143,00	133,83
C002	130,00	118,52
C003	187,00	172,99
C004	146,00	135,53
C005	129,00	119,30
C006	203,00	186,97
C007	182,00	168,70
C101	147,00	138,30
C102	186,00	174,17
C103	206,00	192,09
C104	119,00	109,67
C105	158,00	149,01
C106	159,00	145,97
C107	219,00	207,92
C201	122,00	113,68
C202	251,00	232,12
C203	205,00	191,02
C204	263,00	243,51
P32-33	0,00	0,00
P43	25,00	23,61

Résidence Jardins du Stimont

BCE: 0632770986

Budget prévisionnel sur une période de 12mois : An 9

Budget des dépenses « courantes »		Codes analytiques informatifs	BUDGET An 9	Réalisé An 7 01/10/23 – 30/11/24	BUDGET An 8	Réalisé An 7 01/10/22 – 30/11/23	BUDGET An 7	Réalisé An 6 01/10/21 – 30/09/22
Compte	Intitulé		12 MOIS	12 MOIS	12 MOIS	14 MOIS	12 MOIS	
610001	EXTINCTEURS D'INCENDIE	F20	702,25	662,50	665,43	627,76	627,11	557,93
610002	APPAREILS INCENDIE(DEVIDOIRS, EXTINCTEURS...)	F20	500,00	409,00	599,23	565,31	570,71	507,75
610004	ALERTE INCENDIE ET DETECTION + EXUTOIRES	F20	1700,00	1338,51	1969,14	1857,68	2165,68	1926,76
6100041	DETECTION GAZ – CHAUFFAGE	F21	458,42	432,47	550,00	930,47	425,84	378,86
610006	SUPPLEMENT/ENTRETIEN INCENDIE	F20	300,00	47,88	350,00	0,00	1444,65	1285,28
610007	SIGNALISATION / ECLAIRAGE SECOURS	F20	2568,92	2423,51	2212,94	2087,68	2585,20	4032,04
610009	ENTRETIEN DETECTION CO	F23	450,00	0,00	450,00	0,00	450,00	0,00
610101	CONTROLE ASCENSEUR PAV A	F28PVA	309,74	292,21	130,00	0,00	114,71	0,00
610102	CONTROLE ASCENSEUR PAV B	F28PVB	309,76	292,22	130,00	0,00	104,76	0,00
610103	CONTROLE ASCENSEUR PAV C	F28PVC	309,75	292,22	130,00	0,00	104,76	0,00
610111	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR A OMNIUM	F28PVA	3146,24	2968,15	3322,57	3134,50	2849,17	2534,85
610112	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR B OMNIUM	F28PVB	2813,71	2654,44	2971,36	2803,17	2548,01	2266,91
610113	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR C OMNIUM	F28PVC	2813,71	2654,44	2971,36	2803,17	2548,01	2266,91
610120	ENTRETIEN ET REPARATION HORS CONTRAT	F28PV-	600,00	0,00	600,00	0,00	600,00	0,00
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	0,00	0,00	500,00	0,00	500,00	0,00
610301	ENTRETIEN SYSTEME CHAUDIERE	F21	747,52	705,21	533,94	503,72	503,17	0,00
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	300,00	0,00
610340	ENTRETIEN ADOUCISSEUR / CONTRAT	F21	550,00	476,17	350,00	0,00	325,96	0,00
610370	ENTRETIEN EVACUATION EGOUTS	F20	460,68	434,60	300,00	0,00	213,56	0,00
610381	FRAIS TECEM / COMPTEUR EAU CHAUDE COMMUNS	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	25,66	22,83
610409	DEPANNAGE PORTE GARAGE	F23	300,00	359,98	0,00	0,00	350,00	275,32
610410	ENTRETIEN PORTE SECTIONNELLE	F23	945,31	891,80	855,27	806,86	858,74	764,00
	ENTRETIEN EXERCICE -1	F23	0,00	899,99				
610420	ENTRETIEN DES MENUISERIES EXTERNES	F21	200,00	90,31	0,00	0,00	400,00	0,00
610430	ENTRETIEN DES MENUISERIES INTERIEURES	F21	300,00	235,95	0,00	0,00	300,00	72,60
610432	ENTRETIEN CHARNIERES	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610500	ENTRETIEN / CONTRAT NETTOYAGE + TAPIS	F20	13000,00	11590,40	13100,00	13424,98	12258,70	10906,32
610540	SACS PR ORDURES MENAGERES / PMC / ENCOMBRANTS	F21	50,00	0,00	50,00	0,00	50,00	42,35

610541	FRAIS DE LEVEE DES CONTENEURS- REPRISE DU 640220	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610542	FRAIS D'ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610550	AUTRES ORDURES DIVERSES	F20	57,72	54,45	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00
610555	CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610610	ENTRETIEN JARDINS & ABORDS - PULVERISATION	F25	500,00	490,05	150,71	142,18	800,00	0,00	0,00
610635	PLAQUES PR PARKINGS VISITEURS	F1	0,00	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	0,00
610711	ENTRETIEN FACADES	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	550,00	0,00	0,00
610731	ENTRETIEN DES TOITS-GOUTTIERES	F20	800,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610741	ENTRETIEN GRILLES VENTILATION	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610760	TRAVAUX HALLS COMMUNS	F21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610761	PETITES FOURNITURES AMPOULES (reprise 610952)	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6107611	PETITES FOURNITURES PAV C	F20PVC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6107612	PETITES FOURNITURES PAV A	F20PVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6107613	PETITES FOURNITURES PAV B	F20PVB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610763	PETITES FOURNITURES POUR -1	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610771	NETTOYAGE AVALOIRS EXTERIEURS	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610950	FOURNITURES / COMMUNS / MATERIEL	F2	150,00	11,99	187,61	176,99	0,00	0,00	0,00
610951	PETITS AMENAGEMENTS GLOBAUX	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610952	MATERIEL PR COMMUNS / AMPOULES	F21	80,00	42,00	11,21	10,58	300,00	0,00	0,00
610953	TUBES NEON GARAGES	F23	50,00	16,89	0,00	0,00	60,00	0,00	0,00
610954	COP FOURNITURES DIVERSES	F10	0,00	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	0,00	0,00
610957	AMPOULES annulé	F20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612010	EAU COMMUN	F20	513,82	484,74	529,16	499,21	602,30	535,85	535,85
612011	EAU / INCENDIE A+B	F20	313,90	296,13	582,79	549,80	295,66	263,04	263,04
612012	EAU / INCENDIE PV C	F20	315,38	297,53	586,88	553,66	295,66	263,04	263,04
612100	ELECTRICITE PR PARTIES COMMUNES	F23	2000,00	1029,30	6019,00	5678,30	11200,00	8703,77	8703,77
612101	ELECTRICITE COMMUN BLOC A	F21PVA	704,70	664,81	929,12	876,53	1367,91	588,72	588,72
612102	ELECTRICITE COMMUN BLOC B	F21PVB	558,30	526,70	1075,03	1014,18	1461,66	629,14	629,14
612103	ELECTRICITE COMMUN BLOC C	F21PVC	680,48	641,96	1043,73	984,65	1502,71	646,89	646,89
612104	ELECTRICITE DESENFUMAGE; ECL -1,-2 voir poste 612100	F20	0,00	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	0,00
612106	ELECTRICITE ECLAIRAGE EXTERIEUR annulé	F2	0,00	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	0,00
612160	ECLAIRAGE - GARAGE (fourniture et dépannage)	F23	300,00	267,31	250,00	596,59	200,00	159,00	159,00
612590	EVACUATION DES DECHETS / CONTENEURS VILLE- annulé	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613000	HONORAIRES SYNDIC	F2	11361,60	11002,76	11013,60	12467,40	10556,91	9397,68	9397,68
613003	TELECOMMANDE VOTES	F1	196,24	185,13	0,00	0,00	120,00	0,00	0,00
614000	ASSURANCE INCENDIE	F10	6014,33	5673,90	5850,00	6133,32	5443,40	4842,88	4842,88
614100	RESPONSABILITE CIVILE	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614400	ASSURANCE CDC & COMMISSAIRE	F2	200,02	188,70	215,00	213,16	202,60	180,25	180,25
614810	ABANDON DE RECOURS LOCATAIRES	Floc	1294,10	1220,85	1250,00	1319,71	1171,25	1042,04	1042,04

616000	FRAIS DE COPIE	F2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
616010	TIMBRES	F10	0,00	0,00	20,00	8,12	25,00	17,12
616100	LOCATION SALLE DE REUNION/AG	F1	280,00	260,00	280,00	235,00	350,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	233,00
616601	FRAIS DE COPIES	F20	80,00	62,44	50,00	45,00	25,00	0,00
618200	UCM	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
640220	DECHETS / RAMMASSAGE DES CONTENEURS	F21	4800,00	4800,00	4800,00	2800,00	3147,20	2800,00
650100	FRAIS BANCAIRE	F1	75,00	42,25	75,00	56,75	53,39	47,50
TOTAL :			65161,59	58411,65	63460,09	63906,43	73105,05	58190,63

Budget des « Consommables »								
610380	COMPTEURS ET RELEVÉS COMPTEURS	F29	4870,57	4594,88	4650,61	4387,37	4498,37	4002,11
610381	TÉCHEM ; RELEVÉ INTERMÉDIAIRES	F29	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	272,25
612000	EAU PR EAU CHAUDE	F29	4710,32	4443,70	4766,75	4496,93	8055,19	7166,54
612020	SEL PR ADOUCISSEUR D EAU	F29	305,08	287,81	244,68	230,83	157,20	139,86
612120	ELECTRICITE / CHAUFFAGE	F29	1801,53	1699,56	1886,80	1780,00	2400,00	1190,00
612200	GAZ	F29	16281,70	15360,09	17052,30	16087,08	20616,00	10564,93
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 :		27969,20	26386,04	28601,14	26982,21	36076,77	23335,69
	TOTAL DES FRAIS COURANTS :		93130,79	84797,69	97061,23	90888,64	109181,81	81526,32
Budget des dépenses « exceptionnelles »								
6100042	DETECTION CO2 PARKING - PRIVATIF POUR TP	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610007	REPLACEMENT / ECLAIRAGE DE SECOURS	F10	0,00	8751,45	0,00	0,00	0,00	0,00
610009	FOURNITURE INTERDICTION DE FUMER	F10	0,00	359,37	0,00	0,00	0,00	0,00
610200	CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES	F10	0,00	0,00	0,00	449,95	0,00	0,00
610220	AUTRES INTERVENTIONS SUR CIRCUIT ELECTRICITE	F23	300,00	286,88	250,00	211,75	250,00	149,88
610340	REPLACEMENT RACCORDS ADOUCISSEUR	F21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181,67
610360	ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	F16	0,00	0,00	0,00	5392,42	0,00	0,00
610370	REPLACEMENT DES POMPES DE RELEVAGE	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610410	INTERVENTION PORTE GARAGE HORS CONTRAT	F23	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00
610620	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F1	0,00	0,00	0,00	1000,43	0,00	0,00
610660	TRAVAUX JOINTS / PIERRES ET CLOISONS	F10	3000,00	3088,31	0,00	0,00	0,00	0,00
610710	TRAVAUX - ENTRETIENS FACADES	F10	300,00	222,60	0,00	0,00	0,00	0,00
610730	ENTRETIEN DES TOITURES - CHEMINÉE	F10	0,00	273,69	0,00	0,00	0,00	0,00
610760	TRAVAUX HALLS - CAGES ESCALIERS- DECISION AG	F11	0,00	4008,28	0,00	0,00	0,00	0,00
	FRAIS PRIS EN CHARGE PAR FONDS DE RESERVE	F11	0,00	-4008,28	0,00	0,00	0,00	0,00
610941	FOURNITURES PR COPROPRIETAIRES	F16	0,00	0,00	300,00	189,00	300,00	60,00
610942	FOURNITURES PR RESIDENTS	F26	0,00	0,00	100,00	60,00	0,00	0,00
610950	FOURNITURES- MATERIELS / COMMUNS	F10	350,00	309,57	0,00	0,00	0,00	0,00
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
612150	FRAIS POSTAUX	F1	0,00	0,00	25,00	17,80	0,00	0,00
613001	FRAIS SYNDIC EXCEPTIONNELS / VOTES ECRITS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	726,00
613004	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	F10	76,96	72,60	121,00	242,00	600,00	0,00
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	347,04	0,00	0,00	0,00	147,17
614700	FRANCHISE	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
616700	FRAIS E/S IMMEUBLE	F26	1000,00	950,00	1000,00	1100,00	1000,00	950,00
667000	FONDS DE RESERVE SUITE AG	F1	20000,00	18312,00	20000,00	9156,00	9156,00	1831,20
667900	INTERETS F RESERVE/CONSOLIDATION	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
668000	INSTALLATION FONDS DE ROULEMENT	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL :		25026,96	32973,31	21796,00	17819,35	11306,00	4045,92
	TOTAL GENERAL :		118157,75	117771,00	118857,23	108707,99	120487,81	85572,24

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

Relevé des entretiens des VMC :

Suite à l'assemblée de 2024, il a été demandé aux copropriétaires de fournir la facture d'entretien de leur VMC

L'assemblée de 2025 prévoit l'application d'une indemnité pour les VMC non entretenues après le 30 mai 2025 !

Liste des rappels :

R-R : Rappel envoyé 28-11-2024 – sans réponse reçue !

Rappel : envoi du tableau à tous les copropriétaires le 20/06/2025

Informations :

Pensez à faire procéder à l'entretien cette année

Date dépassée – entretien en urgence obligatoire

R-R pas d'entretien réalisé !! veuillez faire réaliser cet entretien en urgence

Date de mise à jour : 20/06/2025

Appartement	Date de réalisation – entretien prochain +2 ans	Appartement	Date de réalisation – entretien prochain +2 ans	Appartement	Date de réalisation – entretien prochain +2 ans
A001	R-R	B001	28-01-2025	C001	03-09-2024
A002	25-10-2023	B002	30-08-2024	C002	23-12-2024
A101	26-09-2024	B003	22-08-2024	C003	12-01-2024
A102	30-09-2024	B004	R-R	C004	15-10-2024
A103	24-07-2024	B101	03-09-2024	C005	31/03/2025
A104	24-01-2024	B102	23-02-2024	C006	27-09-2023
A201	R-R	B103	R-R	C007	22-09-2024

A202	12-07-2024	B104	30-09-2024	C101	20-01-2025
A203	23-01-2023	B105	R-R	C102	28-10-2024
A204	20-09-2023	B106	R-R	C103	13-12-2024
A301	16-03-2023	B107	31-12-2024	C104	07-01-2025
A302	22-04-2025	B201	R-R	C105	09-12-2023
AB01	22-10-2024	B202	12-10-2023	C106	30-09-2024
		B203	28-01-2025	C107	05-06-2025
		B204	R-R	C201	05-03-2025
		BM01	29-11-2024	C202	16-03-2023
		BM02	R-R	C203	30-09-2024
				C204	20-11-2024

Nous rappelons aux copropriétaires que l'entretien de la VMC est indispensable pour éviter des frais plus importants au niveau des conduites communes

Interventions :

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

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

Le 5 avril 2025 à 9 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 22 mars 2025
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 : 2 copropriétaires détenant 66% / 10000èmes dont 2 par procuration. Un quorum minimum de présence de 26 et d'au moins 5000/10000èmes est requis selon la loi et les statuts ou si le nombre de copropriétaires est inférieur à 26, 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 : Mr. J. J. J. avec 100% et 6658 en quotités

Secrétaire de l'assemblée : Mme. J. J. J. avec 100% et 6670 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

Ce rapport est disponible sur le site de la copropriété dans les documents généraux

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 :

En 2024, les halls des immeubles ont été repeints suite à la décision prise en assemblée de l'année 2023

Nous espérons que les résidents seront plus respectueux des halls d'entrée

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.

Relevé des entretiens des VMC :

Suite à l'assemblée de 2024, il a été demandé aux copropriétaires de fournir la facture d'entretien de leur VMC

Voici le résultat :

R-R : rappel envoyé 28-11-2024 – sans réponse reçue !

Appartement	Date de réalisation – entretien prochain +2 ans	Appartement	Date de réalisation – entretien prochain +2 ans	Appartement	Date de réalisation – entretien prochain +2 ans
A001	R-R	B001	28-01-2025	C001	03-09-24
A002	25-10-2023	B002	30-08-2024	C002	23-12-2024
A101	26-09-2024	B003	22-08-2024	C003	12-01-2024
A102	30-09-2024	B004	R-R	C004	15-10-2024
A103	24-07-2024	B101	03-09-2024	C005	31/03/2025
A104	24-01-2024	B102	23-02-2024	C006	27-09-2023
A201	R-R	B103	R-R	C007	22-09-2024
A202	12-07-2024	B104	30-09-2024	C101	R-R
A203	23-01-2023	B105	R-R	C102	28-10-2024
A204	20-09-2023	B106	R-R	C103	13-12-2024
A301	16-03-2023	B107	31-12-2024	C104	07-01-2025
A302	R-R/rien	B201	R-R	C105	09-12-2023
AB01	22-10-2024	B202	12-10-2023	C106	30-09-2024
		B203	28-01-2025	C107	17-03-2023
		B204	R-R	C201	14-02-2023
		BM01	29-11-2024	C202	16-03-2023
		BM02	R-R	C203	30-09-2024
				C204	20-11-2024

Nous rappelons aux copropriétaires que l'entretien de la VMC est indispensable pour éviter des frais plus importants au niveau des conduites communes

Interventions :

Envoyez la facture Type T0 à M. Devers

Vote : *Indem. li applique au 30/05 et pas de facture de man de*
200,00 € Accepté avec 88,46% et 54,81 en quotités *Liens*

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 afficher 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 haut
 - - 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)

Situation concernant le commerce Grasphopper

Ce commerce sera vendu en vente public ce lundi 7 avril par l'étude notariale Erneux & Annet située Chaussée de Marche, 577-579 à 5101 Erpent

Il est fixé avec le curateur et le notaire :

- Le démontage de l'enseigne et la remise en état du mur : seront repris dans les conditions de la vente
- Les arriérés dus à la copropriété seront saisis sur le prix de vente du bien

Actuellement, nous n'avons pas d'information concernant l'activité qui sera exercée dans le commerce

Interventions :

- Vérifier Type d'extincteur - la luminosité
-

Durant l'exercice écoulé :

- Tous les systèmes incendie ont été entretenus
- Remplacement de 60 éclairages de secours
- Placement des 33 panneaux interdit de fumer
- Remplacement d'une batterie pour l'exutoire du pavillon C
- Entretien de la détection gaz
- Les ascenseurs sont entretenus et contrôlés
- Remplacement de la minuterie et d'un détecteur au niveau de l'éclairage des garages
- Remplacement de 2 détecteurs dans les communs
- Entretien de la chaudière
- Entretien de l'adoucisseur
- Curage des conduites des eaux sales en novembre 2024
- La porte de garage a été entretenue et dépannée
- Intervention – dépannage suite au bouton stop enfoncé sur la commande de la porte sectionnelle
- Remplacement du cylindre sur la porte du bloc C
- Réparation de la porte du local des compteurs
- Les espaces communs ont été entretenus (nettoyage, remplacement des ampoules et carpettes) ; évacuation des encombrants
- Désherbage, pulvérisation des abords direct des immeubles
- Réparation des joints entre les pierres de couvre-murs
- Refixation d'une cloison de séparation sur les terrasses
- Réparation d'une zone dans le crépis et refixation d'un poteau de stationnement
- Vérification de l'étanchéité au niveau de la cheminée
- Travaux suite à la décision de l'assemblée : remise en peinture des murs des halls d'entrée des immeubles
- Achat d'une escabelle
- Installation de 2 boîtes à clés pour sécuriser l'accès aux terrasses communes
- Fourniture de sel de déneigement
- Remplacement de TL , d'ampoules
- Remplacement des piles dans la télécommande d'accès aux garages
- Réparation des panneaux Heraklit au niveau de l'entrée des garages (frais couverts par l'assurance)
- Sinistre : C105 : recherche de fuite ; en attente de devis
- Sinistre C106 : bris de vitre : clôturé

- Sinistre bouches de ventilation : clôturé
- Sinistre C102-C002 : détection de fuite réalisée
- Frais concernant les conteneurs
- Approvisionnement en sel pour l'adoucisseur (20 sacs)
- Levée des conteneurs ménagers et Cartons : levée des sacs PMC
- Mise en place de la prime sociale pour les énergies à la demande du SPF économie-finance ; prime pour le personne BIM
- Etablissement de décompte spécifique pour certains appartements
- Assurances : incendie, abandon de recours envers le locataire, responsabilité civile et protection juridique
- Comptabilisation des frais d'emménagement et de déménagement
- Comptabilisation des frais bancaires
- Consolidation du fonds de réserve suite au vote de la dernière assemblée

Lors de nos passages, nous vérifions systématiquement la chaufferie, les pressions, le fonctionnement des circulateurs, le niveau de sel de l'adoucisseur.

Normalement, le remplacement des ampoules est réalisé par la société de nettoyage mais nous l'effectuons si nécessaire

interventions

Abonnement au journal pour les résidents

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 l'ensemble des résidents 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 ~~STC~~ 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 Octa + dans un contrat cadre à tarif variable se terminant le 31 janvier 2025

-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. Pour les entretiens au pied de l'immeuble, nous avons travaillé avec le jardinier Jadoul.

-Le curage des égouts est réalisé par la société Warzée et Vidange efficace

5- Situation des comptes de la période allant du 01/10/2022 au 30/11/2024 et gestion (vote 50% +1 voix)

La comptabilité a été vérifiée en date du 20 mars 2025 et transmise aux copropriétaires le 26 mars 2025

Nous n'avons pas reçu de demande des copropriétaires

Intervention des commissaires aux comptes :

- * Taux de TVA : - Informations communiquées
 - * Intérêts des comptes : uniquement sur le fonds de Roulement
- 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 01-10-2022 au 30-11-2024

Vote : *Accepté* avec *100*% et *66,70* en quotités

Approbation et décharge concernant l'action du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes concernant l'année du 01-10-2022 au 30-11-2024

Vote : *Accepté* avec *100*% et *66,70* en quotités

Approbation et décharge Concernant les prestations du Syndic concernant l'année du 01-10-2023 au 30-11-2024 (prestations ordinaires et mandats)

Vote : *Accepté* avec *100*% et *66,70* en quotités

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

Nous nous représentons pour assurer la gestion de votre résidence durant cette année 2024-2025

Tenant compte de l'indice des prix à la consommation, le montant devient : 946.80€ (calcul : tarif de base en date du 25-04-2016 = 728.50€ ; index de base = 102.75 ; index de décembre 2024 = 133.54)

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

Vote : ... *Accepté* ... avec *100*% et *66,70* 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 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%)

M. [nom] avec *100%* et *63.34* en quotités
M. [nom] avec *100%* et *66.1* en quotités
M. [nom] avec *100%* et *66.1* en quotités
M. [nom] avec *100%* et *65.14* 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 :

M. [nom] avec *100%* et *63.34* 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 *100* € 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 ; cette obligation peut être annulée moyennant un vote à 80%

Actuellement, le fonds de réserve global s'élève à 47285.63€

Vote au taux de *100* : avec *100%* et *66.1* en quotités

Vote 80% : avec% et en 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 septembre

Vote : *Accepté* avec *100%* et *66.1* en quotités

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

Vote : *Contre* avec *100%* et *66.1* en quotités

10- Budget Prévisionnel exercice 1^{er} décembre 2024 – 30 novembre 2025 ; An 9 ; 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.

Budget des dépenses « courantes »		Codes analytiques informatic	BUDGET An 9	Réalisé An 8 01/10/23 30/11/24	BUDGET An 8
Compte	Intitulé		12 MOIS	12 MOIS	12 MOIS
610001	EXTINCTEURS D'INCENDIE	F20	702,25	662,50	665,43
610002	APPAREILS INCENDIE(DEVIDOIRS, EXTINCTEURS)	F20	500,00	409,00	569,23
610004	ALERTE INCENDIE ET DETECTION - EXUTOIRES	F20	1700,00	1338,51	1969,14
6100041	DETECTION GAZ - CHAUFFAGE	F21	458,42	432,47	560,00
610006	SUPPLEMENT/ENTRETIEN INCENDIE	F20	300,00	47,88	350,00
610007	SIGNALISATION / ECLAIRAGE SECOURS	F20	2568,92	2423,51	2212,94
610009	ENTRETIEN DETECTION CO	F23	450,00	0,00	450,00
610101	CONTROLE ASCENSEUR PAV A	F26PVA	309,75	292,22	130,00
610102	CONTROLE ASCENSEUR PAV B	F26PVB	309,75	292,22	130,00
610103	CONTROLE ASCENSEUR PAV C	F26PVC	309,75	292,22	130,00
610111	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR A OMNIUM	F26PVA	3146,24	2968,15	3322,57
610112	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR B OMNIUM	F26PVB	2813,71	2654,44	2971,36
610113	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR C OMNIUM	F26PVC	2813,71	2654,44	2971,36
610120	ENTRETIEN ET REPARATION HORS CONTRAT	F28PV-	600,00	0,00	600,00
610130	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR A - GSM	F28PVA	0,00	0,00	0,00
610131	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR B - GSM	F28PVB	0,00	0,00	0,00
610132	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR C - GSM	F28PVC	0,00	0,00	0,00
610230	ENTRETIEN SONNETTES PARLO&VIDEOPHONE	F18	0,00	0,00	500,00
610270	ENTRETIEN EXTRACTEURS D'AIR ET DE FUMEE	F20	0,00	0,00	0,00
610301	ENTRETIEN SYSTEME CHAUDIERE	F21	747,52	705,21	533,94
610312	ENTRETIEN CIRCUIT HYDRAULIQUE	F21	0,00	0,00	0,00
610324	DEPANNAGE SYSTEME CHAUDIERE	F21	300,00	0,00	300,00
610340	ENTRETIEN ADOUCISSEUR / CONTRAT	F21	550,00	476,17	350,00
610370	ENTRETIEN EVACUATION EGOUTS	F20	460,68	434,60	300,00
610391	FRAIS TECHEM / COMPTEUR EAU CHAUDE COMMUNS	F20	0,00	0,00	0,00
610400	DEPANNAGE PORTE GARAGE	F23	300,00	359,98	0,00
610410	ENTRETIEN PORTE SECTIONNELLE	F23	945,31	891,80	855,27
	ENTRETIEN EXERCICE - I	F23	0,00	899,99	
610420	ENTRETIEN DES MENUISERIES EXTERNES	F21	200,00	90,31	0,00
610430	ENTRETIEN DES MENUISERIES INTERIEURES	F21	300,00	235,95	0,00
610432	ENTRETIEN CHARNIERES	F20	0,00	0,00	0,00
610500	ENTRETIEN / CONTRAT NETTOYAGE + TAPIS	F20	13000,00	11590,40	13100,00
610540	SACS PR ORDURES MENAGERES / PMC / ENCOMBRANTS	F21	50,00	0,00	50,00

610541	FRAIS DE LEVEE DES CONTENEURS- REPRISE DU 640220	F20	0,00	0,00	0,00
610542	FRAIS D'ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00
610550	AUTRES ORDURES DIVERSES	F20	57,72	54,45	0,00
610555	CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00
610610	ENTRETIEN JARDINS & ABORDS - PULVERISATION	F25	500,00	490,05	150,71
610635	PLAQUES PR PARKINGS VISITEURS	F1	0,00	0,00	0,00
610640	ENTRETIEN PARKINGS, CHEMINS,	F25	0,00	0,00	0,00
610711	ENTRETIEN FACADES	F20	0,00	0,00	0,00
610731	ENTRETIEN DES TOITS-GOUTTIERES	F20	600,00	0,00	500,00
610741	ENTRETIEN GRILLES VENTILATION	F20	0,00	0,00	0,00
610760	TRAVAUX HALLS COMMUNS	F21	0,00	0,00	0,00
610761	PETITES FOURNITURES AMPOULES (reprise 610952)	F20	0,00	0,00	0,00
6107611	PETITES FOURNITURES PAV C	F20PVC	0,00	0,00	0,00
6107612	PETITES FOURNITURES PAV A	F20PVA	0,00	0,00	0,00
6107613	PETITES FOURNITURES PAV B	F20PVB	0,00	0,00	0,00
610763	PETITES FOURNITURES POUR - I	F20	0,00	0,00	0,00
610771	NETTOYAGE AVALOIRS EXTERIEURS	F20	0,00	0,00	0,00
610950	FOURNITURES / COMMUNS / MATERIEL	F2	150,00	11,99	187,61
610951	PETITS AMENAGEMENTS GLOBAUX	F10	0,00	0,00	0,00
610952	MATERIEL PR COMMUNS / AMPOULES	F21	80,00	42,00	11,21
610953	TUBES NEON GARAGES	F23	50,00	16,69	0,00
610954	COP FOURNITURES DIVERSES	F10	0,00	0,00	0,00
610955	AMPOULES / FEUX	F20	0,00	0,00	0,00
610957	AMPOULES annulé	F20	0,00	0,00	0,00
612010	EAU COMMUN	F20	513,82	484,74	529,16
612011	EAU / INCENDIE A+B	F20	313,90	296,13	582,79
612012	EAU / INCENDIE Pv C	F20	315,38	297,53	586,88
612100	ELECTRICITE PR PARTIES COMMUNES	F23	2000,00	1029,30	8019,00
612101	ELECTRICITE COMMUN BLOC A	F21PVA	704,70	664,81	929,12
612102	ELECTRICITE COMMUN BLOC B	F21PVB	569,30	526,70	1075,03
612103	ELECTRICITE COMMUN BLOC C	F21PVC	690,48	641,86	1043,73
612104	ELECTRICITE DESENFUMAGE, ECL - 1 - 2 voir poste 612100	F20	0,00	0,00	0,00
612105	ELECTRICITE COMMUN / USAGE PRIVATIF	F16	0,00	0,00	0,00
612106	ELECTRICITE ECLAIRAGE EXTERIEUR annulé	F2	0,00	0,00	0,00
612121	ELECTRICITE LOCAL POUBELLES pas comptabilisé/communs	F20	0,00	0,00	0,00
612160	ECLAIRAGE - GARAGE (fourniture et dépannage)	F23	200,00	267,31	250,00
612590	EVACUATION DES DECHETS / CONTENEURS VILLE- annulé	F2	0,00	0,00	0,00
613000	HONORAIRES SYNDIC	F2	11361,60	11002,76	11013,60
613003	TELECOMMANDE VOTES	F1	196,24	185,13	0,00
614000	ASSURANCE INCENDIE	F10	6014,33	5673,90	5650,00
614100	RESPONSABILITE CIVILE	F2	0,00	0,00	0,00
614400	ASSURANCE CDC & COMMISSAIRE	F2	200,02	188,70	215,00
614810	ABANDON DE RECOURS LOCATAIRES	Floc	1294,10	1220,85	1250,00

616000	FRAIS DE COPIE	F2	0,00	0,00	0,00
616010	TIMBRES	F10	0,00	0,00	20,00
616100	LOCATION SALLE DE REUNION/AG	F1	260,00	260,00	260,00
616110	CONSOMMATIONS REUNIONS ET ASSEMBLEES	F1	0,00	0,00	0,00
616120	AUTRES / FRAIS REUNIONS	F1	0,00	0,00	0,00
616601	FRAIS DE COPIES	F20	80,00	62,44	50,00
618200	UCM	F1	0,00	0,00	0,00
640220	DECHETS / RAMASSAGE DES CONTENEURS	F21	4800,00	4800,00	4800,00
650100	FRAIS BANCAIRE	F1	75,00	42,25	75,00
TOTAL :			65161,50	58411,65	68460,00

Budget des « Consommables »					
610380	COMPTEURS ET RELEVES COMPTEURS	F29	4670,57	4564,89	4650,61
610391	TECHEM : RELEVÉ INTERMÉDIAIRES	F29	0,00	0,00	0,00
612000	EAU PR EAU CHAUDE	F29	4710,32	4443,70	4756,75
612020	SEL PR ADOUCCISSEUR D EAU	F29	305,09	297,91	244,68
612120	ELECTRICITE / CHAUFFAGE	F29	1801,53	1699,56	1885,85
612200	GAZ	F29	16281,73	15360,09	17052,30
612201	MAJORATION CHAUFFAGE / PC	F29	0,00	0,00	0,00
612501	PANNEAUX SOLAIRE PR EAU CHAUDE	F29	0,00	0,00	0,00
TOTAL :			27969,20	26386,04	28601,14
TOTAL DES FRAIS COURANTS :			93130,79	84797,69	97061,23

Budget des dépenses « exceptionnelles »					
610040	DETECTION C22 PARKING - FRIANIF POUR TP	F16	0,00	0,00	0,00
610007	REPLACEMENT ECLAIRAGE DE SECOURS	F10	0,00	3721,45	0,00
610009	FOURNITURE INTERDICTION DE FUMER	F10	0,00	359,57	0,00
610200	CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES	F10	0,00	0,00	0,00
610220	AUTRES INTERVENTIONS SUR CIRCUIT ELECTRICITE	F23	300,00	285,89	250,00
610340	REPLACEMENT RACCORDS ADOUCCISSEUR	F21	0,00	0,00	0,00
610360	ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	F16	0,00	0,00	0,00
610370	REPLACEMENT DES POMPES DE RELEVAGE	F10	0,00	0,00	0,00
610410	INTERVENTION PORTE GARAGE HORS CONTRAT	F23	0,00	0,00	0,00
610411	TRANSFORMATION PORTES GARAGE	F10	0,00	0,00	0,00
610555	ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00
610620	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F1	0,00	0,00	0,00
610660	TRAVAUX JOINTS / PIERRES ET CLOISONS	F10	3000,00	3088,31	0,00
610710	TRAVAUX - ENTRETIENS FACADES	F10	300,00	272,60	0,00
610711	ENTRETIEN ENTREE DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610712	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610713	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610714	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610715	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610716	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610717	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610718	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610719	ENTRETIEN DES CHEMINES	F1	0,00	0,00	0,00
610941	FOURNITURES PR COPROPRIETAIRES	F16	0,00	0,00	300,00
610942	FOURNITURES PR RESIDENTS	F26	0,00	0,00	100,00
610950	FOURNITURES- MATERIELS / COMMUNS	F10	350,00	309,57	0,00
611201	TRAVAUX TRANSFORMATION PAY A	F11PVA	0,00	0,00	0,00
611202	TRAVAUX TRANSFORMATION PAY B	F11PVB	0,00	0,00	0,00
611203	TRAVAUX TRANSFORMATION PAY C	F11PVC	0,00	0,00	0,00
612150	FRAIS POSTAUX	F1	0,00	0,00	25,00
613001	FRAIS SYNDIC EXCEPTIONNELS / NOTES ECRITS	F10	0,00	0,00	0,00
613004	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	F10	76,96	72,80	121,00
611401	4 VITRINES (9 FEUILLES)	F1	0,00	0,00	0,00

614001	FRAIS SINISTRE NON COUVERT	F16	0,00	347,04	0,00
614700	FRANCHISE	F10	0,00	0,00	0,00
616700	FRAIS FIS IMMOBILIER	F26	600,00	563,00	500,00
667000	FONDS DE RESERVE SUITE AG	F1	20000,00	18710,00	20000,00
667000	INTERETS F RESERVE/CONSOLIDATION	F16	0,00	0,00	0,00
668000	INSTALLATION FONDS DE ROULEMENT	F1	0,00	0,00	0,00
TOTAL :			25026,96	32973,31	21796,00
TOTAL GENERAL :			118157,75	117771,00	118857,23

Interventions :

Interventions effectuées par le syndicat

Le budget restant identique au budget de l'année précédente, le montant des provisions restera inchangé.

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 privatifs 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 ... *66%* en quotités

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

Vote : */* avec% et 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 évacuer 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.

- Vérification de l'état des joints au niveau des TUB de douche et des baignoires : avec une carte bancaire, si elle passe entre le joint et le mur ou entre le joint et le TUB de douche, le joint doit être entièrement coupé et remplacé par un nouveau
- Nettoyage des zones privées : sol des terrasses, châssis, vitrages, etc... : nous constatons que certains jardins ne sont pas entretenus, le lierre pousse sur les mur des immeubles ; au niveau des terrasse, il faut veiller à nettoyer les évacuations des eaux, nettoyer les garde-corps et les pierres d'acrotère ; le nettoyage des châssis et des vitres doit aussi être réalisé régulièrement
- 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 l'es 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>

11-1- Autorisation de placer des screens sur l'immeuble (même teinte que les châssis)

Le ROI prévoit :

L'assemblée du 26 octobre 2017 a refusé que des screens puissent être installés sur les immeubles
il est donc interdit d'installer des screens (protection solaires verticales de fenêtre et de portes
fenêtres) sur les immeubles

Ce point a été refusé avec 59.96% (inférieur à 75%) soit 3937 6566èmes

Interventions :

Depuis les 10.11.2017 RAAL

Vote :

Vote : *Accepté* avec *62%* et *36%* en quotités

11-2- Etendre la plage de chauffage jusqu'à minuit

Le chauffage fonctionne en permanence ; la consigne est réduite en période nocturne

En journée, la consigne est de 24°C, elle est ramenée à 20°C en période nocturne

Interventions :

D. J. J. J. J.

Vote : *Consigne à 24°C jusque minuit*

Vote : *Refusé* avec *27.56%* et *19.6%* en quotités

12A- Points concernant la zone commune :

Question : souhaitez-vous oui, non ou abstention :

12A-1 : Présentation des contrats cadre énergies

A partir de février 2024, 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 décembre.

Contrats pour 2025 :

Electricité :

YMR - MMR Tarifs Variable B2B Injection
12/2024 (HTVA)

Tarif et durée		1, 2 et 3 ans	
Redevance fixe (€/an)		0,00	0,00
Tarifs			
Compteur monohoraire		119,59 (0,1196€/kWh) Belpex M * 1,07 + 7	Belpex M * 0,915 - 19,83
Compteur bihoraire	Heures pleines	134,32 (0,1343€/kWh) Belpex M * 1,21 + 7	Belpex M * 0,915 - 19,83
	Heures creuses	104,85 (0,1049€/kWh) Belpex M * 0,93 + 7	Belpex M * 0,915 - 19,83
Compteur exclusif nuit		110,12 (0,1101€/kWh) Belpex M * 0,98 + 7	-
Partage de l'énergie		Coût administratif de 12 € / mois	

Sur base des index de l'année 2024, la comparaison donne :

Octa + : 85.38€/MWh

Engie : 85.75€/MWh

Gaz :

Redevance / an / EAN	0 €/an
Prix du gaz (hors transport)	ZTP _{mdp} * 1.02 + 2,50€/MWh
Prix Moyen 12/2024	48,25€/MWh - 0,0483€/kWh htva

Sur base des index de l'année 2024, la comparaison donne :

Octa + : 37.48€/MWh

Engie : 38.07€/MWh

Par rapport aux tarifs fixes présentés en décembre – janvier, le tarif variable pour l'électricité était 15% inférieur et pour le gaz, 25% inférieur

Aides de l'état : depuis début 2023, l'aide de l'état s'est résumée à l'application du taux de TVA de 6% sur la fourniture de l'électricité et la fourniture du gaz.

Depuis fin 2023, cette aide n'est plus conditionnée par une date butoir ; le taux de 6% est maintenu définitivement

Une aide supplémentaire est en place depuis la fin de l'année 2024 : prime sociale pour les personnes catégorisées BIM

Interventions :

12A-2 : Remplacement des compteurs eau chaude et chauffage offre Techem

Votre immuable approche des 10 ans

Les compteurs de passage eau chaude et chauffage sont à remplacer tous les 10 ans

Sur base d'un contrat de location de 10 années pour les compteurs intégrateurs chauffage et de 8 ans pour les compteurs d'eau chaude

Descriptif :

CONTRAT DE LOCATION		
Veuillez cocher	Quantité	Prix unitaire annuel HTVA
<input type="checkbox"/> Repartiteur électronique RF	+	
<input type="checkbox"/> Intégrateur RF	+/- 48	36,75
<input type="checkbox"/> Compteur d'eau chaude RF	+/- 48	14,25
<input type="checkbox"/> Compteur d'eau froide RF	+	
TechSmartSyst OUI / NON *	+/- 96	1,75
*Rayez la mention inutile		
Main d'œuvre	+/- 48	55,00

Les frais annuels de ce poste en 2024 s'élevaient à 4594,88€

Au niveau des frais d'installation :

- Pour les compteurs d'eau chaude : pas de frais sauf si des travaux supplémentaires sont nécessaires
- Pour les compteurs de chauffage : 3194,40€ de frais d'installation

Suite à ces travaux, les frais seront revus à la baisse ; le coût annuel sera de 3139,22€

Interventions :

Démarcher des offres auprès fournisseurs : Ajourner au CDC

Vote: Accord / Am. CDC. P. de 2025
..... avec 15% et 10% en quotités

12A-3 : Installation d'une alarme intrusion sur les portes des terrasses communes du dernier étage des blocs B et C

Les portes des terrasses du dernier étage du bloc B et C sont maintenant fermées à clé

Comme les terrasses sont des terrasses d'attente en cas d'incendie, la clé est placée dans un boîtier rouge vitré

Il est proposé à l'assemblée de placer sur ces deux portes une alarme sonore qui se déclenche en cas d'ouverture de la porte.

Coût :

** Réponse des offres de 17ème étage*

Sociétés	Coût	Informations
Alarm Master		
Green Light	1011,27€	Prix par porte

Interventions : *Bloc B → Refuse 16,75 % - 528 (act)*
C → Refuse 25,14 % - 870 (act)

Vote : Réalisation des travaux en 2025

..... avec% eten quotités
 Vote : ~~Green Light~~ *Acte collectif*

..... avec *100%* et *53B* en quotités

Vote Alarm Master

..... avec% eten quotités

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

12B-1- Adaptation de la destination du bien AB1 (passer de bureau à logement)

Présentation de la demande par Mr Hedges

Fait son Acte collectif en 2016

Intervention : *Pas d'objection*

Vote : *Accepte* avec *100%* et *660* en quotités

13- Questions-réponses des copropriétaires et résidents

Points divers : *- Villes et voitures électriques Recharge dans l'appartement*
- Limitation adresse of circulation locale en présence de la personne
→ Demande de allége

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 *7* h ce 5 avril 2025

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.

Président de l'Assemblée *Da*

Secrétaire de l'Assemblée *[Signature]*

Le Syndic *[Signature]*

Copropriétaires' *[Signatures]*

[Additional signatures and notes at the bottom of the page]

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

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

Le 26 mars 2024 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 11 mars 2024
Les documents concernant les points de cette assemblée sont disponibles sur le site www.lahymm.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 : 28 copropriétaires détenant 5847 / 10000èmes dont 3 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 : M. ... avec 100 % et 5858 en quotités

Secrétaire de l'assemblée : M. ... avec 100 % et 5360 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.lahymm.be

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

Le syndic tient à apporter des réponses aux demandes-questionnements repris dans le rapport du CDC.

Le syndic reconnaît que l'année 2023 a été assez difficile au niveau de son bureau suite à une rotation de personnels

Chaque fois qu'il faut remplacer un membre du personnel, une période de formation de plus de trois mois est nécessaire pour que le remplaçant puisse devenir autonome.

Les membres du CDC ont aussi été surpris par le passage d'autres personnes que le syndic dans l'immeuble ; les personnes passant régulièrement dans les parties communes de la copropriété sont Mr Valkeneers et Mr Filée.

Nous tenons à vous confirmer que nous gérons des copropriétés sur Wavre, Ottignies et Court-St-Etienne ; nous sommes sur la région au grand minimum 3-4 jours par semaine

Les inquiétudes des membres du CDC concernant la présence sur le terrain du personnel ne sont donc pas avérées.

Concernant l'entretien des abords : le syndic rappelle que la copropriété ne possède pas d'abords à entretenir en zone commune ; les abords privatifs = les jardins sont à entretenir par le copropriétaires ou par son locataire.

Durant l'année 2023, le syndic a envoyé des mails de rappel aux copropriétaires des jardins concernant la taille des lierres, l'état des jardins, les tontes, etc... . Quelques jardins n'ont pas été remis en état suite à ces envois. Finalement, le syndic a fait intervenir un jardinier pour remettre la situation en ordre ; Cette intervention a été réalisée en début 2024, à la sortie de la période hivernale ; les frais seront affectés aux appartements concernés dans les charges de l'année 2024

Idem pour l'entretien des évacuations des eaux des terrasses, des demandes ont été transmises au copropriétaires des appartements concernés ; certains ont réagi rapidement, d'autres avec plus de retard

De temps à autre, les membres du CDC confondent retard de réaction des copropriétaires avec ce qu'ils pensent être du laxisme dans le chef du syndic

Concernant les abords publics, le syndic rappelle que bien que ces zones n'appartiennent pas à la copropriété, il est intervenu à de nombreuses reprises tant au niveau de la pétition que de l'envoi de mails vers l'administration communale.

Concernant les réunions des membres du CDC : le syndic a participé aux réunions du CDC qui lui ont été communiquées, soit Mr Lahy, soit un employé du bureau LAHYMMO (à une seule reprise)

La dernière réunion tenue par les membres du CDC de février 2024, le syndic n'a pas été invité ! C'est le choix des membres du CDC, ils ne sont pas obligés d'inviter le syndic même si la présence du syndic peut faciliter l'échange d'informations.

Concernant le suivi des problèmes : chaque intervenant du bureau du syndic est équipé d'une tablette lui permettant de suivre les « choses à faire = ToDo » et le suivi des points via « One Note » ; les informations reprises dans ces programmes sont directement transmises aux ordinateurs fixes du bureau pour un suivi efficace.

Nous tenons toutefois à préciser que nous avons des relations courtoises avec les membres du CDC

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 :

Cette année 2023, nous avons constaté une dégradation des murs au niveau du sas d'entrée des immeubles ; des nettoyages ont été mis en place mais cela ne suffit pas !

Des travaux de mise en peinture sont cette année nécessaires

Nous espérons que les résidents seront plus respectueux des halls d'entrée après cette remise en peinture

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
- Entretien de la détection gaz
- Les ascenseurs sont entretenus et contrôlés
- Vérification de la qualité du raccordement à la terre de l'immeuble ; contrôle conformité Belor
- Entretien de la chaudière
- Remplacement du groupe de relevage au niveau du circuit de drainage
- La porte de garage a été entretenue et dépannée

- Refixation de la poignée de porte du local des poubelles
- Les espaces communs ont été entretenus (nettoyage, remplacement des ampoules et carpettes)
- Frais concernant les conteneurs
- Approvisionnement en sel pour l'adoucisseur (17 sacs)
- Levée des conteneurs ménagers et Cartons ; levée des sacs PMC
- Nettoyage des abords : nettoyage des pieds des façades
- Plantation de 3 arbres devant l'immeuble A
- Remplacement des caniveaux décidé par l'assemblée de 2022 ; frais pris en charge par le fonds de réserve
- Placement des supports vélos / décidé en assemblée ; frais pris en charge par le fonds de réserve
- Fourniture du sel pour le déneigement
- Fournitures privatives aux copropriétaires : 4 télécommandes
- Fourniture pour les communs : 10 ampoules, 9 tube TL, un répulsif pour chiens dans l'entrée du bloc C
- Envoi de courriers recommandés en 2022 et 2023 pour la fin des contrats énergies
- Installation des tube LED dans le sous-sol ; sur base de la décision de l'assemblée de 2022 ; frais pris en charge par le fonds de réserve
- Remplacement de détecteurs de mouvement : 2 détecteurs
- Dépannage de l'éclairage des garages en février 2023
- Dépannage de la porte des garages par le syndic le 22 janvier 2023 (un dimanche)
- Etablissement de décompte spécifique pour certains appartements
- Assurances : incendie, abandon de recours envers le locataire, responsabilité civile et protection juridique
- Comptabilisation des frais d'emménagement et de déménagement
- Consolidation du fonds de réserve suite au vote de la dernière assemblée

Passages spécifiques sur place :

- 10-01-23 : sinistre bris de vitre au C106
- 23-01-23 changement du code au niveau du boitier à la porte sectionnelle
- 17/02/23 : remise en service de la minuterie au niveau -1
- 10/03/23 : affichage sur les conteneurs organique : choses interdites dans le conteneur
- Présence pour le remplacement des éclairages au niveau -1
- 11-04-23 : Bris porte vitrée au C106 ; clôture indemnité du sinistre
- Test au niveau de la boucle de terre ; ajout d'eau autour des raccordement pour améliorer la continuité
- 20/05/23 : rangement des sacs inappropriés dans les conteneurs noirs ; vérifier que le résident du C003 a quitté l'immeuble et qu'il est à l'origine des sacs non conformes
- Placement des affichages : éteindre les lumières dans les caves
- 30/06/23 : passage dans la cave 10 ou 19 pour vérifier l'apparition d'eau au sol
- 10/07/23 : voir avec le commerce concernant la présence des 3 sacs de 400L Renewi

- 10/08/23 : remplacement des tubes néons dans le local des vélos
- 10/08/23 : débordement de la gouttière au niveau du A003 ; pas de traces visibles lors du passage
- Vérification du bac à sel de l'adoucisseur (passage tous les 2 mois)
- Vérification des joints au niveau des couvre-murs ; demande d'offre auprès de plusieurs entreprises
- 24/10/23 : demande d'offre pour remise en peinture des sas d'entrée
- 30/10/23 : vérifier le lierre dans les jardins et relance des copropriétaires
- 31/10/23 : demande introduite pour faire rabattre les haies privées sur la hauteur de la clôture plus 20 cm maximum
- 16/11/23 : vérification de l'état des halls d'entrée
- 20/11/23 : remplacement d'ampoules dans le bloc A – idem bloc B
- 20/11/23 : réglage de la porte bloc B du hall RDCH vers niveau -1 ; la porte frotte au sol – idem dans le bloc C, refixer chambranle ; passage menuisier commandé
- 01/12/23 : vérification du nettoyage réalisé par la société de nettoyage ; principalement au niveau des halls d'entrée ; prise de photos
- 01/12/23 : fuite sur évacuation de la douche suite présence d'infiltrations au C101 ; réunion avec TP
- 12/12/23 : éclairage des garages sous le bloc C reste allumé ; passage et remplacement de deux détecteurs
- Fin 2023 : remplacement d'ampoules au bloc A

Lors de nos passages, nous vérifions systématiquement la chaufferie, les pressions, le fonctionnement des circulateurs, le niveau de sel de l'adoucisseur.

Normalement, le remplacement des ampoules est réalisé par la société de nettoyage mais nous l'effectuons si nécessaire

Interventions :

- Le Monaco → voir pour être garagiste

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 Gaisse, Mr Dubois, Mr Rassart et Mr Hedges 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 Octa + dans un contrat cadre à tarif variable se terminant le 31 janvier 2025
- 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. Pour les entretiens au pied de l'immeuble, nous avons travaillé avec le jardinier Jadoul.
- Le curage des égouts est réalisé par la société Warzée et Vidange efficace

5- Situation des comptes de la période allant du 01/10/2022 au 30/11/23 et gestion (vote 50% +1 voix)

**Malheureusement, la comptabilité n'a pu être présentée pour la tenue de l'assemblée
A ce jour, le syndic n'a pas reçu les fiches de ventilation des frais d'eau chaude et de chauffage ; ces fiches sont établies par la société Techem**

Le syndic a adressé aux copropriétaires le 24 mars 2024, une balance et le livre analytique des charges de l'exercice 2022-2023

Ces documents permettent d'avoir une image générale de la comptabilité et de prendre connaissance de l'affectation des charges par destination

La comptabilité après vérification par Madame la commissaire aux comptes sera transmise aux copropriétaires

L'approbation et décharge de la comptabilité 2022-2024 sera présenté à l'assemblée de 2025

- Rapport des Commissaires aux Comptes ;

Pas de contrôle réalisé

Intervention des commissaires aux comptes :

Néant

- Inventaire (Bilan et comptes de résultat) ; néant ; la balance comptable est jointe à ce document.

Informations :

- Les fonds de réserve ont été consolidés comme prévu par l'assemblée de 2022
- Le montant total des provisions reçues des copropriétaires s'élève à 123754.87€

- Le montant total des charges de l'exercice s'élève 108712.99€
- Le budget prévisionnel présenté à l'assemblée de 2022 était d'un montant total de 120487.81€

Ceci pourra rassurer les copropriétaires, les copropriétaires crédateurs sont nombreux !

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 01-10-2022 au 30-11-2022/2023

Vote : Cette demande est reportée à l'assemblée de l'année 2025

Approbation et décharge concernant l'action du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes concernant l'année du 01-10-2022 au 30-11-2023

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

Approbation et décharge Concernant les prestations du Syndic concernant l'année du 01-10-2022 au 30-11-2023 (prestations ordinaires et mandats)

Vote : *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

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

Nous nous représentons pour assurer la gestion de votre résidence durant cette année 2023-2024

Tenant compte de l'indice des prix à la consommation, le montant devient : 917.80€ (calcul : tarif de base en date du 25-04-2016 = 728.50€ ; index de base = 102.75 ; index de décembre 2023 = 129.45)

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

Vote : *Accepté* . avec *100* % et *6462* 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 ¾, 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%)

M. *Accepté* avec *100* % et *6317* en quotités

M. *Accepté* avec *100* % et *6103* en quotités

M. *Accepté* avec *100* % et *6462* en quotités

M. *Accepté* avec *100* % et *6281* 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 :

11-2 *Accepté* avec *100*% et *6123* 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 *3,00* € 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 4977.85€ ; cette obligation peut être annulée moyennant un vote à 80%

Vote au taux de *3,00* : *Accepté* avec *100*% et *6462* en quotités

Vote 80% : avec % et en 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 septembre

Vote : *Accepté* avec *100*% et *6462* en quotités

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

Vote : *Date confirmée* *Accepté* avec *100*% et *6462* en quotités

10- Budget Prévisionnel exercice 1^{er} décembre 2023 – 30 novembre 2024 ; An 8 ; 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.

			Per	4	4	2016
613001	ELLE COMMANDE VOIUS	F1	0.00	0.00	120.00	0.00
614000	ASSURANCE INCENDIE	F10	5850.00	6113.32	5443.40	4842.88
614100	RESPONSABILITE CIVILE	F2	0.00	0.00	0.00	0.00
614400	ASSURANCE CDG & COMMISSAIRE intégré dans le 614100	F2	215.00	213.16	202.60	180.25
614810	ABANDON DE RECOURS LOCATAIRES	F06	1250.00	1319.71	1171.25	1042.04
616000	FRAIS DE COPIE	F2	0.00	0.00	0.00	0.00
616010	TIMBRES	F10	20.00	8.12	25.00	17.12
616100	LOCATION SALLE DE REUNION/AG	F1	280.00	235.00	350.00	0.00
616110	CONSOUMATIONS REUNIONS ET ASSEMBLEES	F1	0.00	0.00	0.00	0.00
616120	AUTRES FRAIS REUNIONS	F1	0.00	0.00	0.00	233.00
616601	FRAIS DE COPIES	F20	50.00	45.00	25.00	0.00
619200	UCM	F1	0.00	0.00	0.00	0.00
640220	DECHETS TRAVAIL/ASSAGE DES CONTENEURS	F21	4800.00	2800.00	3147.20	2800.00
650100	FRAIS BANCAIRE	F1	75.00	55.75	53.35	47.50
	TOTAL		68460.00	63906.43	73105.05	58190.63
Budget des « Consommables »						
610280	COMPTEURS ET RELEVES COMPTEURS	F29	4650.81	4387.37	4108.37	4002.11
610381	RECHEN RELEVÉ INTERMÉDIAIRES	F29	0.00	0.00	350.00	272.25
612000	EAU PR EAU CHAUDE	F20	4760.75	4190.93	6055.10	7166.54
612020	SEL PR ADOUCCISSEUR D EAU	F29	244.68	230.83	157.20	139.86
612120	ELECTRICITE CHAUFFAGE	F29	1886.80	1730.00	2400.00	1150.00
612200	GAZ	F29	17952.30	16087.08	20616.00	10684.93
612201	MAJORATION CHAUFFAGE - PG	F29	0.00	0.00	0.00	0.00
612501	PANNEAUX SOLAIRE PR EAU CHAUDE	F29	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL :		28801.14	26982.21	38076.77	23335.69
	TOTAL DES FRAIS COURANTS :		97061.23	90888.64	109181.81	81526.32
Budget des dépenses « exceptionnelles »						
610042	DETECTION CO2 PARKING PRIVATIF POUR TP	F16	0.00	0.00	0.00	0.00
610200	CONTROLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES	F10	0.00	449.95	0.00	0.00
610220	AUTRES INTERVENTIONS SUR CIRCUIT ELECTRICITE	F23	250.00	211.75	250.00	199.88
610340	REMPLACEMENT RACCORDS ADOUCCISSEUR	F21	0.00	0.00	0.00	0.00
610360	ENTRETIEN CONDUITES D EAU	F16	0.00	0.00	0.00	181.67
610370	REMPLACEMENT DES POMPES DE RELEVARE	F10	0.00	5392.47	0.00	0.00
610410	INTERVENTION PORTE GARAGE HORS CONTRAT	F23	0.00	0.00	0.00	0.00
610411	TRANSFORMATION PORTES GARAGE	F13	0.00	0.00	0.00	0.00
610555	ACHAT DES CONTENEURS	F10	0.00	0.00	0.00	0.00
610620	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F1	0.00	1060.43	0.00	0.00
610941	FOURNITURES PR COPROPRIETAIRES	F18	300.00	199.00	300.00	50.00
610942	FOURNITURES PR RESIDENTS	F28	100.00	60.00	0.00	0.00
611201	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV A	F11PVA	0.00	0.00	0.00	0.00
611202	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV B	F11PVB	0.00	0.00	0.00	0.00
611203	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV C	F11PVC	0.00	0.00	0.00	0.00
611100	FRAIS POSTAUX	F1	25.00	17.50	0.00	0.00
613001	FRAIS SYNDIC EXCEPTIONNELS - VOTES ECRITS	F10	0.00	0.00	0.00	728.00
613004	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	F10	121.00	242.00	600.00	0.00
61401	4 VITRINES (9 FEUILLES)	F1	0.00	0.00	0.00	0.00
614004	FRAIS SINISTRE NON COUVERT	F16	0.00	0.00	0.00	147.17
614700	FRANCHISE	F10	0.00	0.00	0.00	0.00
616700	FRAIS E/S IMMEUBLE	F26	1000.00	1100.00	1000.00	950.00
667000	FONDS DE RESERVE SUITE AG	F1	9150.00	9150.00	9150.00	1311.20
667900	INTERETS F RESERVE/CONSOLIDATION	F16	0.00	0.00	0.00	0.00
668000	INSTALLATION FONDS DE ROULEMENT	F1	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL		10852.00	17819.35	11308.00	4045.92
	TOTAL GENERAL :		108013.23	108707.99	120487.81	85572.24

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.

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 privatifs 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 *646€* en quotités

Obligation pour le copropriétaire d'adapter le montant de la provision mensuel sur base de celui fourni par le syndic → ~~10 Mars 2024~~ *10 Mai 2024*.

Vote : *Accepté* avec *100%* et *646€* 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 évacuer 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.

- Vérification de l'état des joints au niveau des TUB de douche et des baignoires : avec une carte bancaire, si elle passe entre le joint et le mur ou entre le joint et le TUB de douche, le joint doit être entièrement coupé et remplacé par un nouveau
- Nettoyage des zones privées : sol des terrasses, châssis, vitrages, etc... : nous constatons que certains jardins ne sont pas entretenus, le lierre pousse sur les murs des immeubles ; au niveau des terrasses, il faut veiller à nettoyer les évacuations des eaux, nettoyer les garde-corps et les pierres d'acrotère ; le nettoyage des châssis et des vitres doit aussi être réalisé régulièrement
- 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 – aides de l'état

A partir de février 2024, 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 janvier - février 2025.

Contrats pour 2024 :

Electricité : Le coût de l'énergie (€/MWh htva)

YMR - MMR 02/2024		Tarifs Variable B2B (HTVA)	
Tarif et durée		1, 2 et 3 ans	
Redevance fixe (€/EAN/an)		20,00	
Compteur monohoraire		109,55 (0,1096€/kWh) = Belpex RLP * 1,07 + 6,65	
Compteur bihoraire	Heures pleines	123,02 (0,1230€/kWh) = Belpex RLP * 1,21 + 6,65	
	Heures creuses	96,09 (0,0961€/kWh) = Belpex RLP * 0,95 + 6,65	
Compteur exclusif nuit		100,90 (,1009€/kWh) = Belpex RLP * 0,98 + 6,65	
Partage de l'énergie		Coût administratif de 9 € / mois	

Pour un compteur AMR « télé-relevé », le coût de l'énergie sera basé sur les consommations et cotations horaires suivant la formule Belpex * 1,02 + 9,21 €/MWh HTVA avec une redevance de 75 € par an HTVA. Si le compteur est lié à une unité de production d'énergie solaire qui est vendue à OCTA+ ou à une autre partie, nous facturerons le coût « Forfait Panneaux solaires » de 1,20 €/kVA par mois, où le nombre de kVA correspondra à la puissance de votre unité de production selon votre gestionnaire de réseau.

	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale	Région flamande
Coûts énergie verte	29,054	18,060	18,000
Coûts cogénération	-	-	3,248

Les coûts énergie verte couvrent les dépenses liées à la production d'énergie renouvelable. Ces tarifs sont déterminés et fluctueront selon les quotas fixés par les Régions.

Gaz naturel: Le coût de l'énergie (€/MWh htva)

Le gaz naturel livré est facturé mensuellement selon les prix HTVA mentionnés ci-après.

OCTA+ Gaz Variable (HTVA)

Redevance / an / EAN	20,00€
Prix du gaz (hors transport)	ZFP... * 1,02 + 2€/MWh
Prix du 12/2023	46,23€/MWh => 0,0462€/kWh htva

Par rapport aux tarifs fixes présentés en décembre – janvier, le tarif variable pour l'électricité était 25% inférieur et pour le gaz, 40% inférieur

Depuis ces mois, le coût de l'énergie n'a fait que de diminuer

Aides de l'état : depuis début 2023, l'aide de l'état s'est résumée à l'application du taux de TVA de 6% sur la fourniture de l'électricité et la fourniture du gaz.

Depuis fin 2023, cette aide n'est plus conditionnée par une date butoir ; le taux de 6% est maintenu définitivement

Interventions :

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

Comme proposé lors de l'assemblée de 2022, la copropriété a :

- Installé des éclairages LED dans tout le sous-sol
- Laisser passer l'année 2023 pour évaluer le coût de l'énergie (fin de la guerre, etc...)

Le coût des panneaux solaires a fortement baissé durant l'année 2023

Offres :

- CEVV pour 20 panneaux : 13068.00€ (TVA à 21%) ; production annuelle 6.90 MWh
- OMES pour 53 panneaux : 27495.64€ (Tva à 21%) ; production annuelle 17.23 MWh

Pour des raisons d'installation, il faudrait installer 10 à 15 panneaux sur chaque immeubles plus un supplément de 10 à 15 panneaux sur le bloc B pour l'électricité du sous-sol ; montant d'investissement estimé : 50000.00€

Interventions :

Vote : Mandat CDC pour ^{analyse} réaliser ces installations + Copropriété en forêts - De-od
..... Accepté avec 90% et 50M en quotités }
- Chamber }
- Nallan }

12A-3- Consommation électrique des communs ; information

Voici le relevé des consommations/coût pour 2023

Consommations 2023

Compteurs	Index au	01/01/2023	MWh / période 13 mois	MWh / période 12 mois	Coût annuel 12 mois
	30/01/2024				
A	21660	19145,02	2,51	2,32	744,35
B	22613	19722,59	2,89	2,67	862,78
C	22570	20063,094	2,51	2,31	829,77
Commun	127392	116935,38	10,46	9,65	5087,88
		Total	18,37	16,96	7524,78

Un retour sur investissement est donc raisonnable sur une période de 10 à 15 ans en tenant compte que de 1/3 à la moitié de la consommation électrique est faite de nuit !

Les panneaux solaires étant garantis 25 ans, l'investissement serait rentable !

Autre point important : L'investissement d'achat et d'installation des panneaux solaires sera fait aux frais des copropriétaires ou via le fonds de réserve ce qui revient au même ; par contre la réduction des frais annuels d'électricité sera supportée par le résident – locataire ou non

Intervention de ce copropriétaire :

- Débranchage du réseau = confirmé dans le quartier.

Interventions :

Vote : (50.00% + 1voix

..... avec% et en quotités

12A-4- Mise en place d'une taille annuelle des lierres et des haies séparant les jardins privatifs ; pulvérisation d'un anti-mousse en pied de façade

Bien que la copropriété ne possède pas de parties communes au niveau des abords, l'entretien des pieds de façade et la taille des haies de lierre est nécessaire une à deux fois par année.

La taille des haies privatives sera refacturée aux appartements concernés

Nous proposons de laisser les résidents entretenir leurs abords mais en cas de manque d'entretien constaté au 30 juillet, la copropriété fera passer un jardinier aux frais de l'appartement concerné

Interventions :

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

..... *Accepté* avec *84%* et *6.67%* en quotités

12A-5 : Mise en peinture des sas d'entrée et des halls des étages négatifs

Des offres sont présentées :

Ets Delathuy : 781.22€ TVA comprise / 1 hall

Ets Salingret : 540.60€ TVA comprise / 1 hall

Interventions :

Vote : réalisation Salingret

..... Accepté..... avec 100% et 6300 en quotités

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

sur les fonds de réserve..... Accepté..... avec 67,40% et 3868 en quotités

12A-6 : Mise en place des autocollants 'interdit de fumer'

Il semble que des résidents fument dans les communs

Le placement d'un pictogramme sur polypropylène de 15*15 cm revient à 19.00€ pièce

Interventions :

Vote : (213)

..... Accepté..... avec 90,93% et 5848 en quotités

12A-7 : Situation du commerce Graspopper ; faillite ; enlèvement de l'enseigne et nettoyage de la façade

Nous avons appris la faillite du commerce Graspopper

Le curateur est Me Humblet ; nous l'avons contactée le 1^{er} février 2024

Suite à la prise de contact avec Me Humblet, nous lui transmettons tous les trimestres un relevé des charges

Dès que la comptabilité sera clôturée, nous introduirons la créance sur le Regsol

Le démontage de l'enseigne est aussi demandé, avec remise en ordre du mur (nettoyage, réparation)

Interventions :

↳ ATTENTION : Arrivé dix huit août 2024.

Vote : Démontage de l'enseigne + remise en état du mur aux frais du propriétaire.
..... Accepté..... avec 97,85% et 6118 en quotités

12A-8 : Changement de la société de nettoyage

La société de nettoyage Dubois n'est pas suffisamment pro-active au niveau du nettoyage des parties communes.

Les terrasses communes ne sont pas nettoyées sauf suite à une demande du syndic

Les locaux techniques ne sont que très rarement brossés

Le local poubelles est très peu entretenu

Interventions : - fréquence et de qualité les prestations ;

Proposition : donner mandat aux membres du CDC pour choisir une autre société de nettoyage après une période d'essai pour ne pas choisir qu'un prix ?

Vote :

..... *Accepté* avec 100% et 6962 en quotités

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

Acceptez-vous, oui, non ou abstention :

Pas de demande

13- Questions-réponses des copropriétaires et résidents

Points divers :

(Points ne pouvant pas être votés)

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 45 ce 26 mars 2024

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.

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

Le Syndic

Copropriétaires

[Handwritten signatures and marks in the signature section]

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 : M. *Élu* avec 100% et 6193 en quotités
Secrétaire de l'assemblée : Mr *Élu* 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 *J*

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 défaillant
- 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
 - Réfectoire 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 Gaisse, Mr Dubois, Mr Rassart et Mr Hedges 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	28769,15
206	Amortissements actés	0,00	150	Fonds de réserve	27141,39
	Total Classe 2	0,00		Total fonds propres	55910,54
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	4100	Fonds de réserve (inclus en 4101)	2098,71
410	Fournisseurs débiteurs	0,00	4101	Fonds de roulement	0,00
	Total Fournisseurs débiteurs	0,00	410	Créances diverses	
420	Charges à reporter	1489,13	440	Fournisseurs à payer	1507,24
421	Produits acquis	0,00	444	Factures à recevoir	0,00
422	Frais à charge du syndic	0,00		Total dettes à moins d'un an	3605,95
423	Comptes d'attente - assurance	4193,07	490	Produits reportés	5905,46
	Total Régularisations	5682,20	499	Produits à affecter	849,61
550	Compte fonds de réserve	25550,49		Total Régularisation	6755,07
551	Compte fonds de roulement	25121,44		Total Passif :	66291,56
	Total Comptes financiers	50671,93			
	Total Actif :	66291,56			

Actif donne l'avoir de la copropriété en en déduisant 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	
414	414	420	420
415	415	430	430
420	420	440	440
430	430	450	450
440	440	460	460
450	450	470	470
460	460	480	480
470	470	490	490
480	480	500	500
490	490	510	510
500	500	520	520
510	510	530	530
520	520	540	540
530	530	550	550
540	540	560	560
550	550	570	570
560	560	580	580
570	570	590	590
580	580	600	600
590	590	610	610
600	600	620	620
610	610	630	630
620	620	640	640
630	630	650	650
640	640	660	660
650	650	670	670
660	660	680	680
670	670	690	690
680	680	700	700
690	690	710	710
700	700	720	720
710	710	730	730
720	720	740	740
730	730	750	750
740	740	760	760
750	750	770	770
760	760	780	780
770	770	790	790
780	780	800	800
790	790	810	810
800	800	820	820
810	810	830	830
820	820	840	840
830	830	850	850
840	840	860	860
850	850	870	870
860	860	880	880
870	870	890	890
880	880	900	900
890	890	910	910
900	900	920	920
910	910	930	930
920	920	940	940
930	930	950	950
940	940	960	960
950	950	970	970
960	960	980	980
970	970	990	990
980	980	1000	1000
990	990		
1000	1000		

Comptes de résultat :

6. CHARGES	7. PRODUITS
610 Entretien et petites réparations bâtiment, jardins et extérieurs Total: 32483,74	700 Comptes pour charges 701001 Comptes pour Charges 702000 Consolidation fonds de réserve An 3 + intérêts Total: 35572,29
611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels Total: 147,37	
612 Fournitures à l'association Total: 30979,67	
613 Honoraires charges membres CdC et Commissaires internes Total: 10103,86	
614 Assurances Total: 6087,37	
615 Conciergerie Total: 3,00	
616 Frais d'administration et de gestion Total: 1200,12	
618 Frais administratifs Total: 3,00	
620 Rémunérations charges sociales et pensions Total: 3,00	
630 Amortissements et réductions de valeur Total: 3,00	
640 Autres charges Total: 2800,00	
650 Charges financières Total: 47,00	
660 Charges exceptionnelles (intérêt de retard, consolidation) Total: 183,29	
690 Valeurs à reporter Total: 3,00	
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€

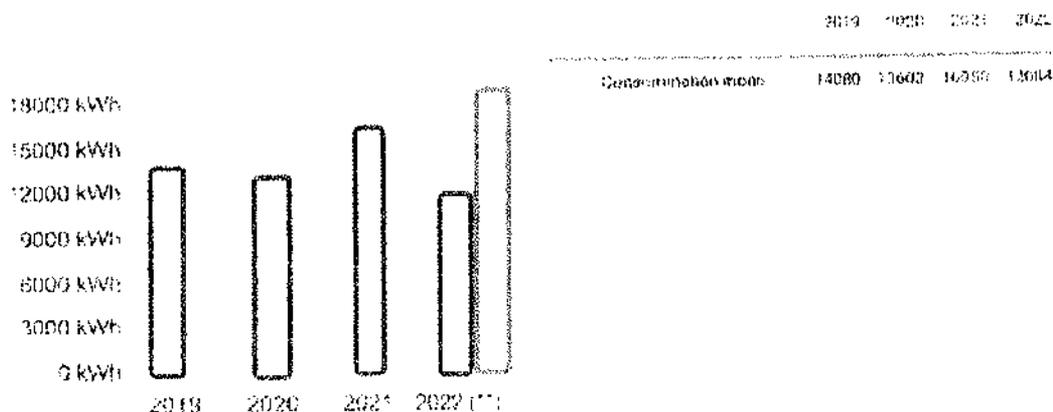
En 2019-2020 : remboursement de 1887.69€

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 *100.00* % et *65.88* 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 *Non* % et *6583* 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 *Non* % et *6583* 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 *Non* % et *6583* 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 *Non* % et *6583* 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%)

<i>M. Hedya</i>	} <i>Reconduit</i>	avec <i>Non</i> % et <i>6422</i> en quotités
<i>M. Duhamel</i>		avec <i>Non</i> % et <i>6422</i> en quotités
<i>M. Bassant</i>		avec <i>55.42</i> % et <i>5781</i> en quotités
<i>M. Guisic</i>		avec <i>Non</i> % et <i>6422</i> 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 :

Mme Bastien..... *Élu(e)*..... avec *Non* % et *636* en quotités
..... avec % et en quotités

Budget des « Consommables »								
610380	COMPTEURS ET RELEVÉS COMPTEURS	F29	3496,37	4002,11	3788,80	3705,28	3636,53	3700,27
610321	TECHEN. RELEVÉ INTERMÉDIARÉS	F20	350,00	272,25	106,45	104,16	-462,85	5680,00
612009	EAU PR EAU CHAUDE	F29	8055,19	7188,54	4271,55	4179,71	5161,65	175,00
612029	SEL PR ADOUCCISSEUR D'EAU	F29	157,20	139,35	190,00	170,62	178,74	1300,00
612120	ELECTRICITE / CHAUFFAGE	F29	2480,00	1190,00	1216,16	1190,00	1172,53	12168,00
612200	GAZ	F29	20516,00	18584,93	12877,57	12404,62	15122,27	0,00
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	21754,89	20810,18	23083,27
	TOTAL DES FRAIS COURANTS :		108181,81	81526,32	75865,92	66662,88	63896,45	73872,42
Budget des dépenses « exceptionnelles »								
610042	DETECTION CBJ PARKING - PRIVATIF POUR TP	F16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610220	AUTRES INTERVENTIONS SUR CIRCUIT ELECTRICITE	F23	253,00	149,88	0,00	0,00	0,00	0,00
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	183,67	0,00	0,00	0,00	0,00
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	350,00
610555	ACHAT DES CONTENEURS	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610620	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
610641	AMENAGEMENT JARDIN & ABORDS	F16	300,00	60,00	300,00	240,00	440,00	200,00
610941	FOURNITURES PR COPROPRIETAIRES	F26	0,00	0,00	400,00	118,59	0,00	0,00
610942	FOURNITURES PR RESIDENTS	F26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
611303	TRAVAUX TRANSFORMATION PAV D	F11PVD	0,00	728,00	300,00	798,00	5,00	363,00
613001	FRAIS SYNDIC EXCEPTIONNELS / NOTES ECRITS	F10	800,00	0,00	303,00	0,00	0,00	0,00
613004	PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES SYNDIC	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614001	HYDRINES (9 FEUILLES)	F16	0,00	147,17	0,00	0,00	174,39	0,00
614004	FRAIS / SYNDIC NON COUVERT	F10	0,00	0,00	0,00	0,00	1460,00	800,00
614700	FRANCHISE	F26	1000,00	950,00	1000,00	700,00	1460,00	4578,00
616700	FRAIS IMMEUBLE	F1	1831,20	1831,20	4578,00	4578,00	4578,00	4578,00
667000	FONDS DE RESERVE SUITE AG	F15	0,00	0,00	0,00	0,00	492,00	0,00
667903	INTERETS F RESERVE/CONSOLIDATION	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
668005	INSTALLATION FONDS DE ROULEMENT	F1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL :		3981,20	4045,92	7278,00	6683,61	7084,39	6491,00
	TOTAL GENERAL :		142163,01	86672,24	83133,92	73246,89	70980,84	80563,42
	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 privatifs 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 *65,8%* 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 *65,8%* 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 *6.5%* 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 au budget 2023 au le coût !!*
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 *95.1%* 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 détacher
- Frais à charge du propriétaire du panneau

Interventions :

Vote
Vote : (50.00% + 1voix) - Frais nettoyage et réparation du mur à charge
du commerce lors du démontage et/ou remplacement du
panneau.
Accepté avec 87.44% et 566.5 en quotités

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 fermeture

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

..... *Refusé* avec *22%* et *14%* en quotités

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

..... *Accepté* 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

couvrir les vélos non achetés vers des associations

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

..... *Accepté* avec *83%* et *52%* en quotités

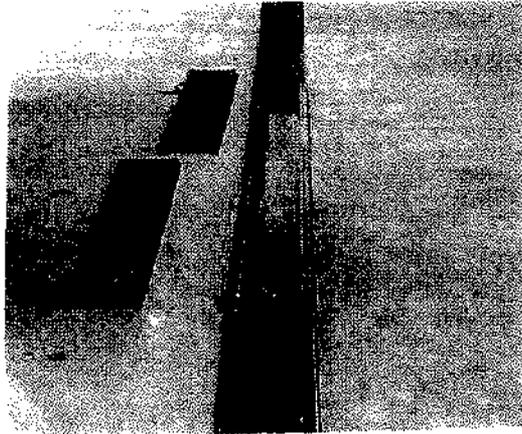
Vote : Frais couvert par fonds de réserve et appel de fonds

..... *Accepté* avec *49%* et *53%* 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 état de la réparation
- Mandat au CDC de statuer à ce propos

Vote : Mandat au CDC de faire réaliser ce travail (66.67%) (Réparation sans remplacement)
..... Accepté..... avec 88.5% et 5.4% en quotités

Vote : Frais pris en charge par fonds de réserve et appel de fonds
..... Accepté..... avec 84.4% et 5.3% 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 : pour l'œuvre de f. m. R. d. b.

Vote : Réalisation (66.67%)

..... Refusé..... avec 57.05% et 3.56% en quotités

Vote : Frais pris en charge par fonds de réserve

..... avec% et en quotités

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

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)

- Infos concernant le fonctionnement de l'OVG
- Point sur le budget des travaux des communes

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.

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

Le Syndic

(Signature numérique)

[This section contains numerous handwritten signatures and initials, including the names of the President, Secretary, and Syndic, as well as other attendees.]

Agence LAHYMMO.be

Bureau de Syndic

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

Le 31 janvier 2022 à 9 heures 30, 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.

Conformément aux obligations émises par le Codeco, cette assemblée s'est tenue en distanciel via le programme AG-Connect et par votes écrits pour les personnes n'utilisant pas un ordinateur.

Elle a lieu à la suite de la convocation par le syndic, en date du 10 janvier 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 : *27* copropriétaires détenant *611* 10000èmes dont *3* 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 : Mr *L* *Eli* avec *100* % et *5765* en quotités

Secrétaire de l'assemblée : Mr *L* *Eli* avec *100* % et *5685* en quotités

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

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

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.copropriete.com

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

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.

Ajust : 2006 ; 70/100/120 = odeurs de cigarettes venant de l'appartement des
Usage de la VMC : *dehors → Demande intervention S.O.U.T.P*

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.

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
- Les espaces communs ont été entretenus (nettoyage, remplacement des ampoules et carpettes)

- Une évacuation des encombrants a été organisée en janvier 2021
 - Un problème a été constaté sur l'évacuation des eaux du balcon de l'appartement B102 en janvier 2021
 - Un sinistre incendie a touché l'appartement A101 ; tout est réglé depuis février 2021
 - Une fuite a été réparée sur les conduites passant au plafond des garages en date du 18 mai 2020
 - Les appartements A103 et A002 sont touchés par de l'humidité ascensionnelle dans les murs ; ce problème est pris en charge par TP-SàV
 - L'appartement A103 connaît un problème d'humidité au niveau de son WC et de la salle de bain ; Une recherche de fuite est en cours
 - Lors de fortes averses de 2021, une infiltration est apparue au niveau du pied de charpente dans l'appartement B201 provenant de la toiture. Le SàV de TP est chargé de vérifier ce problème ; les choses traînent pour ce sinistre...
 - Retrait de la tolérance concernant le chien du résident de l'appartement B003 : courant 2021, plusieurs plaintes ont été transmises au syndic concernant les aboiements du chien de l'appartement B003 ; le 15 novembre, la résidente de l'appartement a été avertie du possible retrait de la tolérance en date du 27 décembre si la situation n'était réglée ; la résidente a refusé la pose d'un collier anti-aboiement a son chien.
- La mise en application du retrait de la tolérance a été mis en application effective le 27 décembre 2021.
- Le chien a quitté l'immeuble avant le 27 décembre ; à plusieurs reprises, le syndic a contrôlé l'absence du chien dans l'appartement. La résidente a quitté l'immeuble en date du 31 janvier 2022

Compléments : /

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 Gaisse, Mr Dubois, Mr Rassart et Mr Hedges 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 01/10/2019 au 30/09/21 et gestion (vote 50% +1 voix)

- Rapport des Commissaires aux Comptes ;

La comptabilité a été vérifiée et acceptée le 29 novembre 2021, sans remarque

La comptabilité générale de la copropriété et privative de chaque copropriétaire a été envoyée aux copropriétaires le 30 novembre 2021

Intervention des commissaires aux comptes :

Le rapport du commissaire aux comptes est disponible sur le site www.ottignies.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	28790,20
206	Amortissements actifs	0,00	103	Fonds de réserve	14641,36
	Total Classe 2	0,00		Total fonds propres	43434,56
404	Notes de crédit à recevoir	0,00			
410	Acompte fonds de réserve (inclus en 4101)		101	Dettes bancaires - 1an	0,00
4101	Acompte fonds de roulement	3901,20		Total dettes à plus d'un an	0,00
	Total Capital appelé	3901,20	4100	Fonds de réserve (inclus en 4101)	
410	Fournisseurs débiteurs	4367,88	4101	Fonds de roulement	9711,36
	Total Fournisseurs débiteurs	4367,88	410	Créances diverses	0,00
450	Charges à reporter	313,69	440	Fournisseurs à payer	13299,64
490	Produits acquis	0,00	441	Factures à recevoir	0,00
492	Frais à charge du syndic	0,00		Total dettes à moins d'un an	23011,00
499	charges à imputer	3854,89			
	Total Régularisations	4178,58	490	Produits reportés	323,05
500	Compte fonds de réserve	14642,86	499	Produits à affecter	7180,10
501	Compte fonds de roulement	46858,19		Total Régularisation	7503,15
	Total Comptes financiers	61501,05		Total Passif :	73948,71
	Total Actif :	73948,71			

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
		4400031	Engie 3762,78
		4400039	Carpet-St Georges 147,04
		4400035	Trachem 231,90
		4400036	INOV 4067,52
	Total :		
	0,00		
440	Notes de crédit - remboursement à recevoir		
4400003	Lampiris-total		
	4367,88		
	Total :		
	4367,88		13299,64
490	Ecritures de Report	440	Factures à recevoir
490111	ASCENSEUR A		
	110,89		
490112	ASCENSEUR B		
	181,42		
490113	ASCENSEUR C		
	181,42		
490110	ASSURANCE		
	3081,51		
	Total :		0,00
490011	ABANDON DE RECOURS		
	663,09		
490012	ASSURANCE RC ET PJ		
	120,33		
	Total :	490	Ecritures de Report
	4178,66	490001	Indemnité syndic 323,05
		490400	REPORT SINISTRÉ EN COURS 7189,10
			Total :
			7503,15
		180	Fonds de réserve
		180000	Fonds de réserve général 1,50
		180001	Fonds de réserve pavillon A 3518,08
		180002	Fonds de réserve pavillon B 5059,39
		180003	Fonds de réserve pavillon C 5474,28
			Total :
			14644,36

Comptes de résultat :

6. CHARGES		7. PRODUITS	
610 Entretien et petites réparations bâtiment, jardins et environs	Total 27046,35	700 Acomptes pour charges	65010,97
611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	Total 0,00	702000 Consolidation Fonds de réserve An 1 + intérêts	5376,00
612 Fournitures à l'association	Total 19136,05		
613 Honoraires, charges membres CdC et Commissaires Internes	Total 9038,36	750 Produits financiers	0,15
614 Assurances	Total 5059,19	760 Produits exceptionnels	0,00
615 Conciergerie	Total 5,00		
616 Frais d'administration et de gestion	Total 1992,14	Total des Produits :	70980,84
618 Frais administratifs	Total 0,00		
620 Remunérations, 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 0,15		
660 Charges exceptionnelles (Intérêt de retard, consolidation)	Total 5070,00		
690 Valeurs à reporter	Total 0,00		
Total des charges :	70980,84	Total des Produits :	70980,84

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

*Info. Cct de l'énergie. Contrat à t.e à prix fixe jusqu'en
Janvier 2023*

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 01-10-2019 au 30-09-2021

Vote : *Accepté* avec *86,01* % et *5308* en quotités

Approbation et décharge concernant l'action du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes concernant l'année du 01-10-2019 au 30-09-2021

Vote : *Accepté* avec *97,73* % et *5431* en quotités

Approbation et décharge Concernant les prestations du Syndic concernant l'année du 01-10-2019 au 30-09-2021 (prestations ordinaires et mandats)

Vote : *Accepté* avec *97,80* % et *5611* en quotités

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

Nous nous représentons pour assurer la gestion de votre résidence durant cette année 2021-2022

Tenant compte de l'indice des prix à la consommation, le montant devient : 791.94€

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

Vote : *Élu* avec *97,67* % et *5221* 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 ¾, 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%)

M. Hertges *Élu* avec *97,70*% et *5287* en quotités

M. Gauthier *Élu* avec *97,70*% et *5287* en quotités

M. Dubois *Élu* avec *97,70*% et *5287* en quotités

M. Bouchet *Élu* avec *97,70*% et *5287* 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 :

M. Hertges *Élu* avec *97,70*% et *5287* 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 0.20€ par fonds ou non ?

Vote : ... *Accepté* ... avec *97,32%* et *5947* en 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 2020

Vote : ... *Accepté* ... avec *100%* et *6111* 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 *97,06%* et *5632* en quotités

10- Budget Prévisionnel exercice 1^{er} octobre 2021 - 30 septembre 2022 ; 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.

Budget des dépenses « courantes »		BUDGET An 6	Réalisé An 5 01/10/20 30/09/21	Réalisé An 4 01/10/19 30/09/20	BUDGET An 4	Réalisé An 3 01/07/18 30/09/19	BUDGET An 3 pour 15 mois
Compte	Intitulé						
610501	EXTINCTEURS D'INCENDIE	537,21	528,65	490,91	477,91	461,89	545,31
610502	APPAREILS INCENDIE/DEVIDOIRS, EXTINCTEURS	365,90	348,62	324,18	351,40	401,73	334,71
610503	ALERTE INCENDIE ET DETECTION	950,00	673,36	1301,63	338,35	736,94	650,06
610504	DETECTEURS GAZ - CHAUFFAGE	104,61	376,33	465,46	379,91	360,33	456,08
610506	SUPPLEMENT ENTRETIEN INCENDIE	350,00	0,00	223,10	300,00	0,00	300,00
610507	SIGNALISATION, ECLAIRAGE SECOURS	2000,30	0,00	1378,73	1991,52	1933,51	1008,33
610509	ENTRETIEN DETECTION CO	178,86	0,00	0,00	365,65	355,89	366,07
610101	CONTROLE ASCENSEUR PAY A	102,66	99,88	197,26	115,00	0,00	100,50
610102	CONTROLE ASCENSEUR PAY B	91,21	91,20	180,17	95,00	0,00	180,56
610103	CONTROLE ASCENSEUR PAY C	91,21	91,20	180,17	95,00	0,00	180,56
610111	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR A OMNIUM	2429,21	2366,11	1300,95	1191,36	1140,38	1543,08
610112	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR B OMNIUM	2165,21	2120,10	1190,22	1697,70	1040,72	1411,91
610113	CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEUR C OMNIUM	2165,21	2120,10	1190,22	1697,70	1040,72	1411,91
610120	ENTRETIEN ET REPARATION MORS CONTRAT	600,00	0,00	0,00	600,00	575,74	6,00
610130	TELEPHONE URGENCE ASCENSEUR A - GSM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610131	TELEPHONE URGENCE ASCENSEUR B - GSM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610132	TELEPHONE URGENCE ASCENSEUR C - GSM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610220	ENTRETIEN SONNETTES PARLOIRVIDEOPHONE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610270	ENTRETIEN EXTRACITEURS DAIR ET DE FUMEE	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610301	ENTRETIEN SYSTEME CHAUDIERE	117,66	438,22	416,02	400,00	0,00	653,11
610312	ENTRETIEN CIRCUIT HYDRAULIQUE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610324	DEPANNAGE SYSTEME CHAUDIERE	300,00	0,00	0,00	300,00	0,00	350,00
610340	ENTRETIEN ADoucISSEUR : CONTRAT	200,00	0,00	0,00	276,90	0,00	326,15
610370	ENTRETIEN EVACUATION EGOUTS	190,00	0,00	169,60	169,60	0,00	450,00
610381	FRAIS TECHEM : COMPTEUR FAUCONNAUD COMMUNS	21,61	21,14	21,14	22,00	25,36	24,66
610409	DEPANNAGE PORTE GARAGE	0,00	0,00	0,00	0,00	444,36	0,00
610410	ENTRETIEN PORTE SECTIONNELLE	730,81	743,00	382,00	383,30	748,25	821,30
610420	ENTRETIEN DES MENUISERIES EXTERIEURES	400,00	0,00	679,65	0,00	0,00	0,00
610430	ENTRETIEN DES MENUISERIES INTERIEURES	100,00	0,00	167,65	0,00	0,00	0,00
610432	ENTRETIEN CHARNIERES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610500	ENTRETIEN : CONTRAT NETTOYAGE - TAPIS	1669,39	16429,93	10495,25	19670,99	11082,53	12974,59
610540	SACS PRO ORDURE MENAGERES - PMC - ENCOMBRANTS	49,46	48,46	77,96	25,00	0,00	25,00
610541	FRAIS DE LEVEE DES CONTENEURS REPRIS DU 640220	0,00	0,00	0,00	2800,00	2800,00	2367,84
610542	FRAIS D'ACHAT DES CONTENEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610550	AUTRES ORDURES DIVERSES	150,00	0,00	0,00	150,00	54,45	150,00
610555	CONTENEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610600	ENTRETIEN JARDINS & ARBRES : CONTRAT pulvérisation	300,00	0,00	245,00	300,00	0,00	0,00
610635	PLAQUES PR PARKINGS VISITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610640	ENTRETIEN PARKINGS COMMUNS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
610711	ENTRETIEN FACADES	0,00	0,00	0,00	266,00	0,00	266,00
610713	ENTRETIEN DES TOITS QUARTIERS	400,00	0,00	127,65	500,00	0,00	500,00
610714	ENTRETIEN GRILLES VENTILATION	0,00	0,00	0,00	150,00	0,00	100,00
610700	TRAVAUX HALS COMMUNS	0,00	0,00	0,00	25,00	7,15	0,00
610701	PLUMES FOURNITURES AMPLOUES (depose 610702)	0,00	0,00	0,00	180,00	207,00	180,00

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 privatifs 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 *97,27%* et *5723* 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 *5925* 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 évacuer 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
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.
En plus du contenu du règlement d'ordre intérieur, la vile d'Ottignies-Louvain-la-Neuve émet une réglementation concernant les chiens de catégorie 1.
Quels sont les chiens de catégorie 1 :

Il faut savoir qu'il y a une réglementation concernant la détention d'un chien de catégorie 1.

Chiens de catégorie 1

Chiens d'attaque:

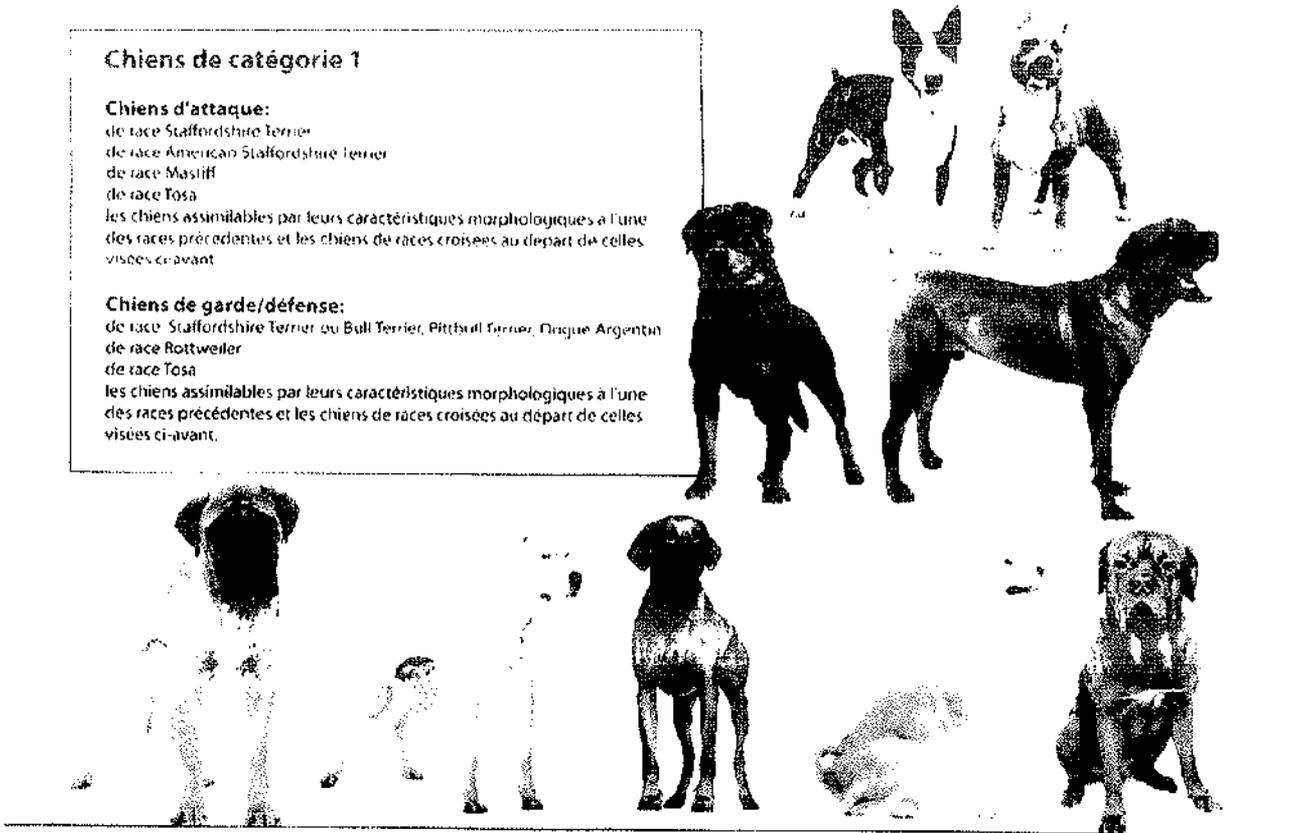
de race Staffordshire Terrier
de race American Staffordshire Terrier
de race Mastiff
de race Tosa

les chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques à l'une des races précédentes et les chiens de races croisées au départ de celles visées ci-dessus

Chiens de garde/défense:

de race Staffordshire Terrier ou Bull Terrier, Pittbull Terrier, Dogue Argentin
de race Rottweiler
de race Tosa

les chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques à l'une des races précédentes et les chiens de races croisées au départ de celles visées ci-dessus.



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

Et la réglementation de la ville :

- Néant excepté la tenue en laisse obligatoire !

Sachant que les morsures de chien sont de l'ordre de grandeur de 35000 par an en Belgique, la copropriété souhaite faire voter :

- Interdiction dans la copropriété des chiens repris dans la liste ci-dessus et sur le site repris ci-dessus ; en résumé, interdiction des chiens de la catégorie 1 dans les immeubles de la copropriété ; ce point voté sera ajouté dans le ROI ; vote à 66.67%

Vote : *Accepté* avec *100%* et *611* en quotités

Points à voter concernant le ROI : (votes à 75%)

Question : souhaitez-vous oui, non ou abstention :

11A-1- Aboiement des chiens : adaptation de la tolérance : Tous chiens qui aboient entre 22h00 et 7h00 sera équipé d'un collier électrique après la troisième plainte des résidents transmise au syndic. Si le maître ne souhaite pas équiper son chien d'un tel collier, la tolérance concernant la présence de ce chien sera retirée et l'article Tolérance du ROI sera appliqué

Vote : ajout de ce point dans le ROI ? (Vote à 66.67%)

Vote : *Accepté* avec *99.5%* et *5244* en quotités

11A-2- Demande de réalisation du point 13-A-2 de l'assemblée du 26 octobre 2017 : ce point concerne l'installation d'autocollants sur les fenêtres du commerce et d'un film translucide sur les fenêtres de la réserve ; pour l'esthétique de l'immeuble, il est demandé de réaliser la pose du film translucide sur les fenêtres de la réserve ; réalisation souhaitée avant le 28 février 2022

Le but étant de préserver l'aspect de l'immeuble

Débat : obligation de placer un film déposé sur les vitres de la partie de la réserve donnant sur la place André Hawere pour le 28-02-2022

Vote : Accepté avec 93,56% et 5428 en quotités

12A- Points concernant la zone commune :

Question : souhaitez-vous oui, non ou abstention :

12A-1- Remplacement des tubes TL de l'éclairage du sous-sol par des tubes LED

Le but étant de limiter la consommation des éclairages du sous-sols en remplaçant les tubes néon traditionnels par des tubes LED

Détail :

- 68 éclairages d'un tube de 120cm de long
- 24 éclairages de 2 tubes de 150cm de long
- Les éclairages de secours restent inchangés

L'offre reçue comprend : les frais de déplacement, de main-d'œuvre (modification câblage comprise), et de fourniture du matériel

Offres TVA comprise :

Tech-immo : 4675.44€

AC Cabling :

Le fournisseur de câbles pour le câblage devra fournir une étude montrant le retour sur investissement.

Souhaitez-vous réaliser cette installation ?

Vote : Accepté avec 67,65% et 4134 en quotités $\rightarrow \frac{2}{3} = 66,67\%$

Choix de l'entrepreneur : Nendat donne au Cde - Charx En Veprégnac + Travaux

Vote : Accepté avec 89,36% et 4209 en quotités

Usage du fonds de réserve pour financer cette réalisation

Vote : Accepté avec 71,15% et 4381 en quotités

12A-2- Installation de paillason au niveau des accès aux appartements depuis le niveau -1

Présentation :

Ce point a été demandé par un résident

A notre connaissance, des paillasons sont présents au niveau des ascenseurs des niveaux négatifs

Ce point est donc sans objet

12A-3- Proposition d'installer des panneaux solaires sur les toits des immeubles pour alimenter les installations communes ; mise en place d'un groupe de travail ; demande du commerce BM02
Présentation :

Débat : *Par voie de discussion*

Souhaitez-vous mettre en place un groupe de travail pour ce point ?

Vote : *Refusé* avec *45,23%* et *24,92%* en quotités

12A-4- Porte des garages : persistance du problème , donner mandat au syndic pour régler ce problème ; demande de l'appartement B105

Le fonctionnement de la porte des garages est souvent perturbé par :

- L'usage de l'arrêt coup de poing : utilisé par le personnel venant lever les conteneurs poubelles ; assez souvent, ils oublient de réactiver la porte ! ; ce point a déjà été transmis aux responsables de cette société
- L'usage du déverrouillage de la porte : des personnes actionnent le système de déverrouillage ; ce qui n'est autorisé qu'en cas de coupure de courant
- Lors du contact entre la porte et un objet, la commande nécessite un reset pour reprendre du service

Au niveau de la maintenance :

- Le contrat de maintenance prévoit deux entretiens par an
- Le dépannage en cas de panne

Dans tous les cas :

- Il faut contacter le syndic lorsque la porte ne réagit pas à la commande
- Une série de vérifications sera effectuée avec la personne appelant
- Le syndic contactera la société Assa Abloy si la porte reste à l'arrêt

Vote par cette procédure.

Débat : - *Apposer une étiquette (facilement accessible)*

- *vérification de l'alimentation électrique*
- *vérification des coup de poing de sécurité*
- *vérification du système de déverrouillage de la porte*

Point à voter : - *Téléphoner au Syndic à Assa Abloy dépannage*

Vote : *Accepté* avec *77,9%* et *3,52%* en quotités

12A-5- Achat d'un conteneur pour les sacs bleus ; demande de l'appartement C203
La demande consiste à faire installer un ou deux conteneurs pour l'entreposage des sacs bleus

Le volume des sacs bleus nécessitera l'achat de 3 conteneurs de 1100 litres

Le syndic informe l'assemblée que le local poubelles n'a pas une taille suffisante pour accueillir trois conteneurs supplémentaires

Débat : - pas de place suffisante

Souhaitez-vous acquérir trois conteneurs pour l'entreposage des sacs bleus

Vote : *Refusé* avec 27,87% et 112... en quotités

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

Acceptez-vous, oui, non ou abstention :

12B-1- Recharge lente des véhicules électriques ; autorisation d'installer une prise de 16 ampères maximum en 240 volts sur les parkings du sous-sol par un électricien professionnel depuis le compteur électrique de l'appartement dont dépend le parking ; réception de l'installation par un organisme de contrôle (BTV, vinçotte, etc..) ; transmettre les documents au syndic avant la mise en service de l'installation.

Ce point a été voté par écrit en date du 16 février 2021

Le ROI reprend le contenu du vote en son point 10

Contenu de l'article, pour mémoire :

Possibilité d'installer une prise hermétique 16 ampères sur les emplacements de parkings privés intérieurs ; l'installation du câblage depuis le compteur privé jusqu'à la prise se fera aux frais de l'appartement concerné. Cette installation sera réalisée par un électricien professionnel et le document de réception de l'installation électrique sera remis au syndic avant la mise en service ; utilité de la prise ; alimentation d'une borne de rechargement (chargeur lent) pour le véhicule électrique – interdiction d'y connecter des appareils électroménagers fixes (frigo, surgélateur, etc...). Un vote par écrit a été organisé le 16 février 2021 ; ce point a été accepté avec 97.08% soit 6859 quotités

Débat : - Accord accepté parce système intelligent gère la charge et la consommation de l'appartement
- procédure Elec. par professionnel + organisme de contrôle + Accord du syndic

Vote :

Vote : *Accepté* avec 87,60% et 356... en quotités

12B-2- Demande du commerce BM02 : demande d'autorisation de poser un panneau publicitaire sur le pignon du bâtiment N°1

Sur le pignon du bâtiment 1, une zone est prévue pour l'affichage de panneaux publicitaires (Voir plan joint)

Débat : - Les espaces publicités doivent rester libres pour les autres Activités prévues dans le Copropriété

Vote :

Autorisation pour le commerce BM02 d'utiliser cette zone pour sa publicité personnelle ?

Vote : Refusé avec 8,28% et 492 en quotités

12B-3- Demande du commerce BM02 : demande d'installer des panneaux solaires sur le toit de l'immeuble N°2 pour usage privé ou usage groupé

La toiture des immeubles étant une partie commune de la copropriété, le propriétaire du commerce BM02 demande l'autorisation de l'assemblée pour installer des panneaux solaires privés sur cette toiture ?

Le syndic rappelle que cette installation de panneaux solaires ne doit pas occasionner des infiltrations dans les appartements et ne peut entraver les opérations d'entretien de la toiture

Débat :

Vote :

Autorisation donnée au commerce BM02 d'installer des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment N° 2 (bloc B) ; les frais sont à charge du commerce BM02

Vote : Refusé avec 5,44% et 230 en quotités

13- Questions-réponses des copropriétaires et résidents

Points divers :

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 11 h 55 ce 31 janvier 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.

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

Le Syndic

(Signature numérique)

[Signature numérique]

[Signature numérique]

[Signature numérique]