

Procès-verbal N° 1 du 26 janvier 2005

Propriétaires présents : Tous sauf les propriétaires du lot A3. Les propriétaires étant en nombre, la séance est ouverte à 19h30 avec comme président Mr Michaux et secrétaire Mr Michel.

1. Définition de l'étendue de la copropriété

La copropriété comprend :

- La façade en bois et l'armoire technique contenant les compteurs d'électricité et de gaz
- La cour (barrières, clôture de châtaigner commune, entretien des arbres, éclairage, et dolomie)
- Le système d'égouttage commun (tuyauterie et pompe) à l'exclusion du propriétaire du lot C qui est branché directement à l'égout public
- Les bâtiments gauche et droit contenant les « car port » (toitures et charpentes, murs et éclairage) à l'exclusion du propriétaire du lot C qui est branché directement
- Le local avec les compteurs d'eau
- L'espace commun de jeux (23,05 ares)
- Les emplacements de parking n'appartenant à aucun propriétaire
- Le choix et la fréquence de peinture uniforme des façades privatives donnant sur la cour
- La place de parking extérieure à la cour ne faisant partie d'aucun lot

2. Finition des aménagements de la copropriété par la société Eden & FIT Invest

(*) Date encore à fixer pour l'exécution des travaux

2.1. Dolomie dans la cour

Le trou dans la dolomie au niveau de la plaque d'égout doit être reboucher, cela sera fait ce vendredi 29 janvier.

Il est demandé aux promoteurs de pallier aux flaques qui apparaissent par fortes pluies dans la cour du côté des lots A et B soit en donnant une pente correcte à la dolomie soit en plaçant un drain allant vers l'arrière du terrain entre les lots A3 et B1. (*)

2.2. Fermeture automatique des barrières (*)

Mr Haquenne fera en sorte que les barrières se ferment automatiquement après l'ouverture de celle-ci. Un problème au niveau de l'ouverture du portail entre les lots D2 et A1 est signalé également à Mr Haquenne.

2.3. Possibilité d'ouverture manuelle des barrières de l'intérieur vers l'extérieur (*)

M. Haquenne fera le nécessaire en plaçant 1 bouton à +/- 1.60 cm de hauteur à l'entrée du « car port » (lot G9).

2.4. Menuiserie de l'armoire technique (*)

Mr Haquenne fera le nécessaire pour que les portes de l'armoire technique soient fermées et qu'une clé soit

fournie à chaque propriétaire.

2.5. Traitement du bois de la façade extérieure

A la suggestion de Mr Michaux les bois resteront non peints tout au moins dans un premier temps.

2.6. Installation des bancs dans la cour

Ceci afin d'éviter la traversée de la cour de part en part. Aucune décision n'a été prise car il faut obligatoirement laisser la cour libre pour les pompiers et il faut que les propriétaires des lots B2 et B3 puissent venir décharger leurs courses, ... devant chez eux.

Des suggestions d'aménagement de la cour (bancs, arbres, ...) sont demandées aux propriétaires.

2.7. Minuterie pour l'éclairage de la cour (*)

M. Haquenne placera un crépusculaire réglé en sorte que les luminaires s'allument automatiquement à la tombée de la nuit et s'éteignent vers 23 h. En hiver, ils s'éclaireront également dès 7h du matin et s'éteindront automatiquement.

2.8. Aménagement de l'espace commun de jeux (*)

Il est demandé aux promoteurs d'ensemencer cet espace après égalisation du terrain (pente vers le Hain mais plat du lot B1 vers le lot C) et apport de terre valable. (*)

Cet aménagement faisait partie du projet qui nous a été vendu et est une plus value pour notre bien. Une lettre à ce sujet sera envoyée à Mr Michaux car il n'a jamais été question que ces travaux soient à charge des propriétaires.

2.9. Nettoyage du chantier

Il est prévu nettoyer tous les déchets de construction au printemps (lettre de Mr Haquenne décembre 2004).

3.L'association des copropriétaires

Mr. Brusselmans fera parvenir une documentation concernant les associations des copropriétaires et étudiera l'intérêt de créer une asbl. Il explique que notre association possède une existence propre et une "personnalité juridique", ce qui signifie que son existence est indépendante de celle des copropriétaires. Elle continuera à exister même si tous les copropriétaires qui l'ont créée ne sont plus là.

Dénomination propre : "**Association des copropriétaires du Clos des Noyers**"

située rue Chavée 14-32 à 1421 Ophain

Siège : les statuts devront déterminer où se trouvera ce siège (adresse du syndic ?)

L'assemblée générale des copropriétaires

Elle se réunit au minimum une fois par an pour approuver les comptes, décharger le syndic et élire le nouveau

syndic.

Elle prend les décisions :

- à une majorité absolue (51 % des voix) pour les décisions courantes
- à une majorité qualifiée (par exemple 75 % des voix) pour les décisions les plus importantes
- à l'unanimité pour les décisions touchant à la construction

Les décisions de l'assemblée générale sont respectées par tous.

Le syndic

Il est composé de 3 personnes (le syndic et 2 assesseurs) élues par l'assemblée générale pour une période d'un an sur base de candidatures. Sa mission est de veiller à l'entretien du Clos et au respect du règlement d'ordre intérieur, de gérer les fonds de la copropriété et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale. Il est convenu que l'ensemble ou certains copropriétaires aident le syndic si nécessaire.

Il a été décidé de nommer Mr Hugues Michel comme syndic assisté de Mme Nadine Stockman, Secrétaire, et Mme Véronique Jonet, Trésorière.

4. Définition des charges courantes et exceptionnelles de la copropriété

Les postes de charges de la copropriété sont :

- Assurance en cas d'incendie dans les parties communes, de dégâts aux armoires techniques et/ou dégâts des eaux
- Entretien des arbres et pelouses
- Chargement en dolomie de la cour si nécessaire
- Peinture des "car port" (sauf maison n° 14)
- Entretien ou réparation de la pompe des égouts (sauf maison 14)

Des demandes d'offres seront lancées.

Au niveau jardinage, Mr Michaux fera parvenir l'offre de Mr Crahay.

Au niveau assurances, il serait intéressant financièrement que les parties communes et privatives soient assurées auprès d'une seule compagnie. Mr Michaux, Pirson et Bertaux feront parvenir des offres tenant compte de 2 cas de figure (assurance globale, assurance copropriété uniquement).

5. Financement de la copropriété

5.1. Montant des cotisations annuelle et provisions éventuelles à définir au prorata des millièmes

Dans un premier temps, il est décidé de constituer un fonds de financement de 6.000 € par an collecté de manière mensuelle au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

5.2. Ouverture d'un compte bancaire

Le syndic ouvrira un compte au nom de l'association des copropriétaires.

6. Règlement d'ordre intérieur

Mr. Michaux remet un projet de règlement d'ordre intérieur, une copie sera faite et distribuée aux copropriétaires en vue de la **réunion du 7 mars à 18h** qui devra finaliser le projet.

Il est suggéré d'y trouver les points suivants :

6.1. Propreté de la cour et des car port

Pas de sacs poubelles, vélos et autres objets traînant dans les jardins de façade ou dans les car ports.

Aspect ordonné des car port : prévoir éventuellement des travaux communs tels qu'une porte fermant chaque remise et un prolongement du mur jusqu'au toit afin d'éviter les vols et qu'extérieurement tout soit plus harmonieux

La cour intérieur devrait garder son caractère de "lieu de réception et détente"

6.2. Parking

Chaque copropriétaire ayant soit un car port, soit un ou plusieurs parking dans la cour et vu que plusieurs emplacements restent encore libres, il faut éviter le parking sauvage, de traverser inutilement la cour et d'y stationner

6.3. Nuisances

Il est à demander à chacun d'être "courtois" et de respecter la tranquillité des autres ceci pour l'harmonie de toute la copropriété. Ceci concerne tant le bruit, les jeux des enfants ou les animaux.

6.4. Plantations

La réglementation communale en ce qui concerne la hauteur des haies, distances, etc. est de rigueur.

DIVERS

Mr Haquenne remet 5 fardes contenant les plans de chaque habitation, le cahier de charges, etc. au syndic. Celles-ci peuvent être consultées par chaque copropriétaire à la demande.

Plusieurs copropriétaires ayant encore des problèmes de finition avec SIBOMAT, il serait peut-être utile de grouper nos plaintes et de rencontrer un responsable afin de faire avancer les choses.

Chaque propriétaire pourrait-il faire part de ses coordonnées (nom et prénom, téléphone, e-mail) au syndic ?

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30.