

Procès-verbal N° 2 du 7 mars 2005

Propriétaires présents : Tous sauf les propriétaires du lot A3. 2 procurations sont remises pour les lots B1 et D1. Les copropriétaires étant en nombre, la séance est ouverte à 18h00 avec comme président Hugues Michel et secrétaire Nadine Stockman.

1. Règlement de copropriété

Les articles du projet de règlement sont passés en revue et amendés par l'assemblée. Il est décidé que le président finalisera le document et l'enverra par mail à chaque propriétaire. Le document original sera signé par les copropriétaires lors d'une prochaine réunion. Il élaborera également une version abrégée destinée aux futurs locataires.

2. Ouverture du compte et paiement du 1^{er} trimestre 2005

Le conseil de gérance a nommé Véronique Jonet, trésorière.

A ce titre, elle a donc ouvert au nom de l'Association des Copropriétaires du Clos des Noyers, Rue 14-32 Chavée – 1421 Ophain BSI. Il porte le N : 310-1845154-09.

Il est décidé que chaque copropriétaire y versera ses cotisations trimestrielles telle que mentionnée dans le document remis en séance, intitulé « Clos des Noyers : Les copropriétaires, leurs compteurs et millièmes respectifs » et ce, au plus tard chaque 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

3. Décisions de l'assemblée générale

L'assemblée générale prendra dorénavant les décisions importantes aux quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Nadine Snoeck, nommée secrétaire du conseil de gérance, fera une lettre :

- au géomètre-expert afin de lui l'interroger sur le calcul des millièmes qui semble à certain arbitraire
- à la commune afin qu'elle procède à l'enlèvement du monticule de terre en face du n°10 de la rue Chavée

L'assemblée donne son accord à Guy Pierson (lot B1) pour qu'il puisse enlever la clôture en châtaigner entourant le jardinet devant sa maison et la remplace par une haie de buis du même style que celle devant la maison du lot B4.

L'assemblée autorise les copropriétaires à daller l'entrée privative extérieure de leur maison mais attention à la présence de taques d'accès (graisse, ...) que l'on peut visualiser sur les plans détaillés des maisons.

L'assemblée décide de remettre à chaque copropriétaire les plans de leur maison ; plans remis par Mr. Haquenne lors de la réunion du 26/01/05.

Le président enverra à chacun une copie de la liste des corps de métier remise également par Mr. Haquenne lors de la réunion du 26/01/05.

Il est décidé de rémunérer le président du conseil de gérance faisant fonction de syndic à 50% du barème de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers.

4. Finition des aménagements des communs par la société Eden & FIT Invest

L'assemblée est heureuse que les travaux suivants soient réalisés :

- Mise en place d'un crépusculaire pour l'éclairage de la cour
- Fermeture automatique des barrières et mise en place d'un bouton d'ouverture manuelle dans le car port gauche (barrière nord). Valéry Michaux fera le nécessaire pour qu'un bouton soit également placé dans le car port droit (barrière sud).
- La porte de l'armoire technique n'a pas été réparée et que cela est urgent car elle tombe régulièrement et la pluie entre dedans.
- Remplissage en dolomie du trou de la plaque d'égout est fait mais l'assemblée fait remarquer à Valéry

Michaux qu'il y a un réel problème d'évacuation des eaux dans la cour et qu'un drainage et un rechargement en dolomie sont nécessaires.

- Enfin, l'assemblée explique à Valéry Michaux qu'ils ne peuvent pas être d'accord avec la réponse donnée par Denis Kunstler concernant son refus d'aménager l'espace commun de jeux.

Il est demandé à Valéry Michaux de voir avec Denis Kunstler les possibilités de trouver une solution pour les trois derniers points.

5.Assurance incendie

Cette problématique est très urgente. Pierre Snoeck a réalisé un inventaire des pièces et des surfaces par lot pour l'ensemble immobilier. Cet inventaire sera envoyé à chaque copropriétaire afin qu'il puisse s'il le désire lancer des offres auprès de différentes compagnies d'assurances.

Les risques à couvrir sont l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le dégât des eaux et le recours éventuel des tiers.

Etant donné qu'il a été décidé que chaque copropriétaire sera libre de choisir son assurance pour la partie privative. Les appels d'offre devraient avoir 2 volets :

- assurance des parties communes uniquement obligatoire et urgente
- assurance globale de l'ensemble immobilier à titre indicatif afin que chacun puisse comparer avec son assurance incendie actuelle.

Dans le cas d'une assurance globale pour l'ensemble immobilier (parties communes et privatives hors meubles), les primes seront réparties en fonction des m² bruts et non des millièmes. Si l'assemblée générale décide suite à l'analyse des offres de choisir une assurance globale, ceci devra être acté dans le règlement de copropriété.

Les offres seront analysées lors d'une prochaine assemblée générale qui prendra une décision pour au plus tard le 30 avril 2005.

Ne faut-il pas assurer également les membres du conseil de gérance en responsabilité civile ?

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 20h30.