

Procès-verbal N° 3 du 15 avril 2005

Copropriétaires présents ou représentés : 670/1000. Les copropriétaires absents peuvent-ils donner procuration aux copropriétaires présents afin d'éviter de reporter une AG.

1. Assurance incendie

Compte tenu du refus des compagnies d'assurer uniquement les parties communes, l'AG décide d'assurer tout l'ensemble immobilier (parties privatives et communes) auprès d'une seule compagnie d'assurances. Un avantage sera qu'en cas de sinistre, il n'y aura pas de batailles juridiques entre compagnies. Cette décision sera actée dans le règlement de copropriété.

Compte tenu de cette nouvelle obligation, les contrats individuels déjà souscrits seront résiliés par le biais d'une lettre établie par la compagnie retenue, signée par chaque copropriétaire et envoyée à leur compagnie d'assurances. Cette dernière sera tenue par la loi de résilier le contrat en cours sans frais pour le copropriétaire.

Chaque copropriétaire devra cependant s'assurer individuellement pour le contenu, vol,... Il pourra le faire auprès de la compagnie de son choix mais une demande sera faite à la compagnie retenue de proposer un tarif compétitif aux copropriétaires pour ce type d'assurances.

Afin de maintenir une prime d'assurance compétitive, il est décidé également de réaliser une étude de marché tous les 3 ans.

Nous avons reçu 6 offres présentées dans le tableau comparatif en annexe.

Les compagnies d'assurances propose en général :

- un système d'assurances globalisées comprenant : incendie et périls connexe, action de l'électricité sur les installations et appareils électriques, conflits du travail et attentat, vandalisme et malveillance, tempête, grêle, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux et d'huiles minérales, bris de vitrage et perte d'étanchéité des vitrages isolants, responsabilité civile immeuble, ...
- des options telles que tremblement de terre, inondation et pertes indirectes.

2 modes de calcul des primes existent basés sur :

- soit la valeur de reconstruction estimée dans notre cas à 2.500.000 € TTC pour l'ensemble immobilier
- soit le nombre de pièces

Après analyse, l'AG décide de retenir les 3 meilleures offres et d'inviter les courtiers, à savoir Bernard Kersten le 26/4 à 19h, Sohr & fils 28/4 à 19h et Bernard Champagne 29/4 19h, afin qu'ils défendent leur offre et répondent aux questions des copropriétaires.

2. Divers

Plusieurs divers sont ensuite abordés :

• Rappel de paiement

3 copropriétaires n'ont pas payé leurs provisions trimestriels, le syndic leur fera un rappel.

•Problème des pompes du système d'égouttage

Malgré l'intervention de l'entreprise Johnson Pump du 9/3/05, les pompes se sont bloquées. En conséquence, l'AG décide de contester leur facture de 363 €.

Devant l'urgence du problème, il est fait appel à une entreprise de la région, ZUKO située à Lasnes. Celle-ci est intervenue le 19/4/05 de manière efficace.

En effet, les pompes se bloquaient suite à la masse de déchets de construction qui se trouvaient au fond de la cuve (photos en annexe). Ceux-ci ont été aspirés et les pompes débloquées. Nous avons également constaté des défauts de rejointoiement ainsi que d'étanchéité des boîtes électriques. Un rapport technique a été demandé à l'entreprise ainsi que de procéder aux réparations lors de la prochaine intervention et de soumettre une proposition de contrat d'entretien régulier.

Compte tenu de l'origine du problème, la facture de cette intervention sera transmise au promoteur pour demande de règlement.

•Problème de l'écaillage de la peinture des façades des maisons Sibomat

Comme vous avez pu le constater la peinture des façades s'écaille déjà. Nous devons faire une lettre recommandée groupée au peintre Déco Hervé (GSM 0479/529682) pour toutes les maisons Sibomat sauf le copropriétaire de la maison 14 qui doit s'adresser au peintre Girges (GSM 0475/473739) et ce avant que le délai d'un an soit écoulé.

•Accès à l'armoire technique et local des compteurs d'eaux

Un cadenas à code est placé sur le local des compteurs d'eaux dans lequel est pendu le double de la clé de l'armoire technique d'électricité et de gaz. Il est demandé à chacun de la remettre à sa place après utilisation et de refermer le cadenas. Le code d'ouverture est 647.

•Panne des parlophones

La panne au niveau des parlophones est réparée sauf pour le copropriétaire qui est à l'origine de celle-ci. En effet, aucune modification individuelle ne doit être faite au système de parlophonie sans passer par la société Bor car il s'agit d'un système intégré. Le copropriétaire en question peut-il contacter le syndic ?

•Fermeture des barrières

Il est décidé que le master de la télécommande des barrières sera confié au syndic, celui-ci le récupèrera auprès de Olivier Brusselmans. Le Syndic récupèrera également auprès de Mr. Haquenne les clefs de déblocage des barrières en cas de panne électrique et fera faire des panneaux interdisant de grimper sur celles-ci.

•Répartition des millièmes entre copropriétaires

Pierre Snoeck et Nadine Stockman ont introduit une demande de correction au niveau de la répartition des millièmes de la copropriété. En effet, le géomètre, Mr. Hofmans a oublié de comptabiliser 40 m² de surface au sol chez Philippe Bertaux et Véronique Jonet.

Le sujet est longuement discuté et il est décidé que le syndic analyse différents scénarii de répartition en vue d'une prochaine AG.

Ayant épuisé l'ordre du jour et vidé quelques bouteilles de vin, la séance est clôturée à 00h30.