

Procès-verbal N° 7 du 29 novembre 2006

Copropriétaires présents ou représentés : 910/1000. Pour la prochaine AG, les copropriétaires absents peuvent-ils donner procuration aux copropriétaires présents afin d'éviter de la reporter.

1. Présentation des nouveaux copropriétaires

Bienvenue aux nouveaux copropriétaires :

- Luc Pelligrini et Sophie de Dobbeleer : maison n°14
- Laurent Paletko et Vicky Derumier : maison n°20
- Nicoletta Latorre : maison n°28

2. Approbation des comptes

Remise et approbation des comptes par l'AG.

Le Syndic fait signer aux copropriétaires présents le document autorisant l'ouverture d'un carnet de dépôts à la banque ING et lui donnant les pouvoirs de gestion.

3. Assurance incendie

Rappel du mail envoyé le 09/08/06, mentionnant :

- L'obligation légale de chaque propriétaire depuis le 01/07/2006 de placer des détecteurs de fumée dans leur maison
- L'augmentation de la prime incendie de 236,66 €/an suite à la nouvelle législation imposant aux compagnies d'assurer les catastrophes naturelles. Celle-ci est passée de 1643,64€ à 1880,30 € TVAC ; ce qui a pour effet d'augmenter les cotisations trimestrielles comme suit :

| Copropriétaire | Part provision | Part prime incendie | Provision À partir du 4^{ème} trimestre 2006 |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Gordower | 147,00 | 44,07 | 191,07 |
| Brusselmans | 117,00 | 44,07 | 161,07 |
| Guerin-Marchau | 139,50 | 44,07 | 183,57 |
| Pierson | 130,50 | 44,07 | 174,57 |
| Paletko-Derumier | 112,50 | 44,07 | 156,57 |
| Michel-Vergé | 114,00 | 44,07 | 158,07 |
| Bertaux-Jonet | 177,00 | 44,07 | 221,07 |
| Pelligrini-de Dobbeleer | 207,00 | 44,07 | 251,07 |
| Emmanuelidis | 187,50 | 66,10 | 253,60 |
| Michaux | 150,00 | 51,41 | 201,41 |

| | | | |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | | |
| Eden SA | 18,00 | - | 18,00 |
| Total trimestriel | 1.500,00 | 470,08 | 1970,08 |
| Total annuel | 6.000,00 | 1880,30 | 7880,30 |

Le Syndic insiste pour que chacun fasse un ordre permanent trimestriel sur le compte ING de l'ACP « Clos des Noyers » N° 310-1845154-09 en dates des 30 mars, 30 juin, 30 septembre et 30 décembre afin d'éviter les nombreux rappels.

Mr. Paletko présente un devis pour l'assurance incendie de la société Avéro Belgium Insurance s'élevant à 1.570 € TVAC / an pour un capital assuré de 1.938.020,13 € (abex 621). Tout le monde étant d'accord sur la nécessité de remettre en question régulièrement les différents contrats de la copropriété, une discussion s'engage sur la fréquence : celle de 3 ans est retenue pour l'assurance incendie.

4. Bilan des activités depuis la dernière assemblée

L'espace commun de jeux a été engazonné comme prévu pour un montant de 4.719,00 € TVAC.

Des plaquettes signalant les sonnettes ont été placées sur les barrières afin d'éviter de les forcer. Il est demandé à chacun de faire une remarque ou de se fâcher lorsqu'il assiste à de tels comportements car cela provoque des pannes et donc des frais pour la copropriété.

5. Activités de maintenance à réaliser

- **Jardinage** : Le contrat d'entretien avec l'entreprise « Espaces Verts » s'élève à 3.267 € TVAC /an, soit 544,50 € TVAC / 2 mois et a démarré le 15/04/2006. Il donne jusqu'à présent entière satisfaction.
- **Dolomie dans la cour** : Décision de demander, comme l'année précédente, à l'entreprise Green Escape de Mr. Crahay de recharger la cour en dolomie.
- **Fermeture barrière** : Décision de faire réparer la barrière en panne conformément au devis de l'entreprise « INTREL » ayant procédé à l'installation qui s'élève à 255 € HTVA.

6. Projets d'investissement à réaliser ou étudier

- **Plantation d'un verger**: Décision de planter cet hiver quelques arbres fruitiers conformément au devis de l'entreprise « Espaces Verts » s'élevant à 396 € HTVA. Leur emplacement sera décidé par Mrs. Pierson et Michel.
- **Protection des boîtes aux lettres** : Décision de procéder à l'aménagement conformément au devis de l'entreprise « Ets Godefroid & Paletko » s'élevant à 1.091,42 € TVAC.
- **Installation de jeux pour les enfants** : Accord des copropriétaires pour l'aménagement d'un espace de jeux pour les enfants à condition que soit étudié la responsabilité civile de la copropriété ainsi que l'emplacement et la sécurité de leur installation. Le dossier est confié à Mme Marchau et Mr Buffin. 2 types de jeux sont retenus dans un premier temps :
 - Balançoire, tobogan...
 - Goal de football offert par Mr et Mme Pelligrini-de Dobbeleer ainsi que le matériel pour l'équiper
- **Aménagement des remises au niveau des car port** : Ces travaux consistent à remonter le mur des remises des car port, y placer un plancher en bois et une porte ainsi que de les peindre dans la couleur de la façade des maisons 31 et 32. 2 devis ont été demandés :
 - Un concernant la pose des parties en bois (plancher et porte) à l'entreprise « Ets Godefroid & Paletko » s'élève 6.808,91€ TVAC
 - Un concernant le réhaussement des murs des remises à l'entreprise MATLUX s'élève à 532,09 € TVAC

Cela fait actuellement de +/- 815,66 €/remise. En comptant la peinture et les divers, le prix ne devrait pas dépasser 1.000 € TVAC par copropriétaire ; excepté Mr et Mme Pelligrini-de Dobbeleer qui n'en possède pas. La remise appartenant à la copropriété (compteurs d'eau) sera à charge de celle-ci.

L'AG marque son accord et le syndic demandera des avances aux copropriétaires concernés afin de rendre l'opération indolore financièrement. Les travaux seront exécutés lorsque l'entièreté de la somme sera réunie.

•**Aménagement de la cour** : Accord des copropriétaires sur l'intérêt d'aménager la cour selon le plan réalisé Mr. Crahay (en annexe). Toutefois cet aménagement est reporté compte tenu de son coût. 2 devis ont été demandés :

- Un par l'entreprise Green Escape de 2.798,76€ HTVA.
- Un par l'entreprise de Jardins Claude Barbé de 2.290,20 € HTVA.

7. Divers

Plusieurs divers sont ensuite abordés :

•**Rappel Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)** : le syndic demande de respecter les règles suivantes concernant le stationnement de véhicules dans la cour :

•Il est interdit de traverser en voiture la cour de part en part c-à-d entrer par une barrière et sortir par l'autre.

•Les visiteurs doivent parquer leur véhicule en dehors de la propriété.

•Les véhicules peuvent stationner devant la maison durant le temps de déchargement mais ne doivent en aucun cas y rester durant toute la nuit.

•**Actes de vandalisme**

•**Effraction de la remise commune** : Le cadenas de la remise commune a été scié et certains copropriétaires mentionnent des vols dans leur remise.

•**Destruction des bancs** : Plusieurs bancs ont été abîmés par les jeunes qui s'asseyent sur les dossiers. Il est demandé à chacun de leur faire des remarques lorsqu'il assiste à de tels comportements.

•**Risque d'effondrement des terres chez les Bertaux-Jonet** : Plusieurs copropriétaires s'inquiètent quant à la solidité du soutènement des terres rehaussées qui risquent de s'effondrer dans l'espace commun de jeux. D'autre part, les piquets mis pour les soutenir sont peu esthétiques et ne facilitent pas la tonte de la pelouse.

Ayant épuisé l'ordre du jour, la séance est clôturée à 11h00.