



Association des copropriétaires du Clos des Noyers

Rue Chavée 14 - 32 à 1421 Ophain BSI

Procès-verbal N° 16 du 9 novembre 2014

Copropriétaires présents ou représentés : 907 millièmes.

1. Approbation des comptes et élection du Syndic

Rapide aperçu des comptes.

L'ensemble des copropriétaires sont en ordre de paiement.

Des dépenses de 3366,87 EUR hors dépenses courantes ont été comptabilisées.

La prime incendie s'est élevée à 2845,12 EUR.

Le solde du compte est au 9/11/2014 de 1861,52 EUR hors prime incendie et hors appel de fonds cour et de 7312,52 EUR prime d'incendie et appel de fonds cour compris. Le fonds de réserve constitué pour les travaux de la cour s'élève à 4000 EUR.

L'AG approuve les comptes.

Mme Sophie Deuvaert est réélue comme syndic par l'assemblée.

2. Bilan des activités depuis la dernière assemblée

a. Apport de dolomie dans la cour :

Conformément à la décision de l'AG du 10.11.2013, 20 tonnes de dolomie ont été posées dans la cour.

b. Dégraisseurs et Pompes :

L'entretien des dégraisseurs et des pompes a été réalisé.

c. Remplacement de 2 éclairages dans la cour:

2 éclairages ont été remplacés devant les maisons n° 28/26.

d. Réparation de la gouttière car port/maisons côté rue :

La gouttière issue des car ports nord et sud ainsi que des maisons mitoyennes était endommagée et non conforme. La réparation et la mise en conformité ont été réalisées.

- d. Nettoyage gouttière du car port nord côté cour :
La gouttière issue du car port nord était bouchée et a dès lors été démontée et nettoyée.
- e. Boîtes aux lettres :
Dix nouvelles boîtes aux lettres ont été commandées, seront livrées la semaine du 12 novembre 2014 et seront ensuite placées.
- f. Sonnettes :
L'offre de la société MTE ne nous est pas encore parvenue suite à un retard de la société. Elle parviendra au syndic dans les prochaines semaines. Les travaux seront alors réalisés.

3. Offres cour : caniveaux de drainage, gravier, pavés. Alimentation d'un fonds de réserve.

L'AG du 10-11-2013 avait décidé de procéder à l'alimentation d'un fonds de réserve afin de pouvoir financer une solution à long terme pour le drainage de la cour et en plus des offres reprises ci-dessous, de demander une offre (aux 2 jardiniers + firme Hublau) pour de la dolomie stabilisée (après enlèvement d'une couche de dolomie et placement avec rouleau 7 tonnes) et pour un avaloir plus grand (environ 20 cm de large et 25 cm de profondeur) et une petite rigole à l'entrée sud.

Des offres avaient été précédemment demandées et 3 solutions avaient été proposées :

- a. Offre 1 Côté Jardin : terrassement avec enlèvement sur 8cm de dolomie, remise d'un gravier grez d'hausage et placement d'un avaloir central avec raccordement à la plaque en fonte et pose d'un avaloir type 20 cm=> **23.607,10 EUR TVAC.**
- b. Offre 2 Côté Jardin : Idem mais avec pose de 200 m² de pavés sur chappe de béton (aux entrées barrières + au centre de la cour) :
=> **41.581,65 EUR TVAC.**
- c. Offre Vicca : Installation de 3 lignes de caniveaux pour récolter les eaux de pluie.
=> **10.218,45 TVAC + à prévoir dolomie (environ 2000 EUR ou gravier : environ 5500 EUR).**

Suite à la nouvelle demande d'offres :

a. Hublau n'a jamais répondu à la demande d'offre malgré les rappels.

b. Vicca propose la solution suivante :

- Installation de 3 lignes de caniveaux pour récolter les eaux de pluie. Chaque ligne est composée de 5 éléments "acoMD 300 Fonte D400 Fonte L100 l30cm" résistant au passage des camions, d'un Désableur "Aco DN150 L50 l35 H86cm" et de toutes les connections pour le raccordement à l'égout central.
- Evacuation de 30m³ d'ancienne dolomie.
- Apport de 40m³ de nouvelle dolomie 5/15
- Compactage en plusieurs passages avec rouleaux vibrants 2,5Tones (suffisant d'après le fournisseur) sur l'entièreté du parking-voiture.
- Pose d'une bordure (30x5x100cm) en béton d'une longueur de 10mètres entre le parking et le jardin du numéro 28 afin de diriger l'eau vers le caniveau.

Le prix est de: 20.479,25 EUR TVAC

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de poursuivre les appels de fonds à raison de 100 EUR par maison et par trimestre afin de constituer le budget nécessaire pour le projet jusqu'au 31.12.2015 et d'étudier plus en détails les offres d'ici-là.

4. Assurance Incendie - dégâts des eaux du clos : Des offres ont été demandées à l'actuel courtier M.Kersten mais sans résultat.

Le syndic a dès lors pris contact avec le courtier Keller pour obtenir d'autres offres et changer de courtier. Le Syndic conclura une nouvelle police incendie/dégâts des eaux pour la date d'échéance en juillet 2015.

Un mail sera éventuellement envoyé (si conseil de notre courtier) aux copropriétaires concernant une assurance protection juridique avec demande d'accord dans les 2 semaines.

5. Révision et enregistrement du règlement de copropriété : une loi de 2010 prévoit l'enregistrement et la révision si nécessaire du règlement de copropriété. Ceci n'avait pas été fait en 2010. Nous sommes en attente d'une offre du cabinet Stas de Richelle à ce sujet. Cette offre sera soumise à la prochaine assemblée générale.

Une offre avait été demandée au notaire Delattre mais sans résultat.

6. Divers

- Une AG extraordinaire a été tenue le 30.04.2014 suite à la demande de M.Pierson dont la maison (n°22) présente des problèmes d'écaillage de

peinture sur la façade latérale gauche avec infiltration. Le Choix de la couleur du bardage du toit à la loggia (qui est placé à titre privé) et dont la décision de principe a fait l'objet d'un accord à l'unanimité à l'Assemblée générale du 10-11-2013 s'est porté sur un bardage cedral click (couleur : gris clair (gris perle) et chassis blancs uniquement sur cette façade) adopté à l'unanimité par cette assemblée d'avril 2014 (ainsi que pour un rajout d'une demi-tuile au toit et recouvrement de la pierre bleue en blanc ou gris).

La présente Assemblée accepte à l'unanimité le même choix de matériaux et de couleur pour toute autre maison du clos qui rencontrerait le même problème et désirerait y remédier à titre privé (maison 32 par ex.).

- L'Assemblée générale du 10.11.2013 avait décidé à l'unanimité que la façade latérale de la maison n° 32 devait être repeinte à charge de son propriétaire dans les plus brefs délais. Ceci n'a pas été fait par l'ancien propriétaire. Les nouveaux propriétaires ont décidé de mettre un bardage cette année et donc de ne pas peindre cette façade.
- L'ACP décide d'organiser en 2015 un repas estival dans la cour principale (de préférence fin août).
- Il est rappelé aux habitants (propriétaires comme locataires) :
 1. De ne pas laisser leurs animaux domestiques se promener sans laisse dans le clos (cour et terrain de jeux) conformément au règlement de copropriété et afin d'assurer la propreté du clos et la sécurité des habitants.
 2. Il est rappelé que la cour est une propriété privée et ne peut en aucun cas servir de salle d'attente aux patients/clients des professions libérales du clos. Ces derniers doivent attendre dans les espaces privatifs des maisons. De trop nombreux abus ont été constatés à ce niveau cette année 2014. Lesdits patients n'hésitent par ailleurs pas à jeter leurs mégots de cigarette dans la cour.
 3. de ne pas traverser le clos en voiture mais de respecter leur entrée sud ou nord selon le cas afin de préserver la dolomie.
 4. de ne pas stationner de manière prolongée dans le clos.
 5. les invités n'ont accès à la cour que dans les emplacements de leurs hôtes.

- Adresse du site internet de l'ACP : <http://acpclosdesnoyers.izihost.com>.
Cliquez sur accès copropriétaires et loguez-vous en tapant : maison comme login et votre numéro de maison comme mot de passe .
- M. Philippe Bertaux est désigné comme commissaire aux comptes.

Ayant épuisé l'ordre du jour, la séance est clôturée à 20h.

Sophie Deuvaert
Syndic

Nicoletta Latorre
Présidente