



Association des copropriétaires du Clos des Noyers

Rue Chavée 14 - 32 à 1421 Ophain BSI

Procès-verbal N° 19 du 16 novembre 2017

Le jeudi 16 novembre 2017 les propriétaires de la copropriété Clos des Noyers se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au domicile d'un des copropriétaires, au numéro 14 de la rue Chavée.

Les convocations ont été adressées par mail par le syndic en date du 18 octobre 2017.

Les **10** copropriétaires présents ou valablement représentés sur **10** forment 1.000/1.000 ème de la copropriétés.

Présents ou représentés : Pellegrini, Bertaux, Michel (représenté), Fauvarque, Pirson, Van Molhem, Plasman, Latorre, Letchford, Vandeschelde soit 1.000/1.000

Absents: /

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (cc Art.577-9,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

I. ELECTION DU SYNDIC ET NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Madame De Dobbeleer demande si quelqu'un souhaite poser sa candidature en tant que syndic.

A l'unanimité Madame De Dobbeleer est élue pour un an.

Madame Véronique Jonet est nommée comme présidente de séance.

II. RAPPORT SUR L'ANNE ECOULEE – TRAVAUX REALISES–

1. les pompes et les dégraisseurs ont été entretenus
2. La société Parle au Phone a été contactée par rapport à un problème de sonnettes
332,84 euros et 167,48 euros sont les montants qui ont été imputé sur le fond de roulement.

Le problème de sonnette étant général, le syndic contactera la société parlophone qui viendra régler le problème pour chaque maison. Le syndic enverra un mail avec la date du passage de la société Parlophone.

3. un compte fond de réserve a été ouvert au nom de l'acp (voir détails ci-dessous)

Aucune dépense hors dépenses courantes n'a été faite cette année

III. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRETE AU 31/06/2017.

Rapide aperçu des comptes.

Tous les copropriétaires sont en ordre de paiement pour les dernières provisions de charges et appel de fond du 3^{ème} trimestre.

4 copropriétaires sont déjà en ordre pour le 4^{ème} trimestre

Le syndic demande aux copropriétaires d'être un peu plus attentifs lorsqu'ils effectuent leurs paiements. Il faut indiquer le montant exact, faire attention aux virgules, et indiquer pour quel trimestre ils font leur paiement (T1-T2 etc).

RESUME DES MONTANTS – PREVISIONS

Montant du fond de roulement à ce jour : **10.286 euros**

Résumé des recettes et dépenses pour l'année écoulée – du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017

Solde au 1/7/2017 : 12.268 euros

Recettes courantes : 8.211,28 euros

Recettes assurances : 3.366,48

Recettes fond de réserves : 4.000 euros

Dépenses courantes : 6.588,12 euros

Dépenses assurances : 3.241,80 euros

Une augmentation de 5 % est à prévoir pour la prime d'incendie et de 5 % pour l'électricité → début janvier le syndic vous fera parvenir les nouveaux montants des charges.

IV. ETAT DE LA DOLOMIE -décisions à la majorité des 4/5

Des devis ont été demandés pour l'aménagement de l'entrée nord et sud :

- Arnaul Vica : pavage des 2 descentes de garage et pose d'un caniveau : 13.285 euros HTVA
- Entreprise Lannoy : pave des 2 descentes de garage et caniveau , deux variante : 14.265 euros HTVA et 11.725 euros
- Christian Hublau : terrassement et pose de gravier calcaire : 6.100 euros HTVA

Après discussions, il a été voté et décidé à l'unanimité générale que la Société Jardin s'occupera de l'aménagement des deux entrées Nord et Sud.

Celle-ci nous a remis une proposition de devis à 11.774 euros , toutefois l'assemblée souhaite des informations complémentaires et demande que Philippe Bertaux prenne contact avec la société pour « peaufiner le devis »

Une AG extraordinaire sera organisée pour informer tous les copropriétaires.

V. PROBLEME STAGNATION D'EAU DANS LE CAR PORT – décisions à la majorité des 4/5

Pour rappel suivant acte de base et ROI, les charges d'entretien et réparation des garages telles que toit et murs, poutrelles et colonnes de soutènement relatives aux garages G3,G4,G5,G6,G7,G8 et G9 seront supportées de manière indépendante par les copropriétaires de ces 7 lots.

A la demande de Mr et Mme Vandeschelde en vue de solutionner le problème de stagnation d'eau dans le car port des devis ont été demandés :

- Mr Serafin Bogdan : 363,00 euros – élévation du niveau du beton
- Devis de la société les couverture d'Assonville –Couper les tuiles et pose d'une nouvelle gouttière avec une pente correcte
- Devis de la société BoisEmoi – couper les tuiles et pose d'une nouvelle gouttière

Le syndic remet les différents devis aux copropriétaires
Après discussions, il a été voté et décidé à l'unanimité générale l'acceptation du devis de la société BoisEmoi pour un montant de 1.495 euros HTVA. Le syndic paiera la facture et fera parvenir un décompte individuel aux copropriétaires intervenants pour le car port.

VI. ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE – Décision à la majorité des 4/5

- Mr Mme Vanderschelde souhaiterait un entretien des grilles d'entrée et du mur extérieur côté rue. – le point n'a pas été abordé
- Sophie De Dobbeler soulève que les lavandes du clos ne sont plus très jolies. Selon l'avis du jardinier celles-ci ont une durée de vie de max 7 à 8 ans.—un devis va être demandé au jardinier.
- Les lampes de la cour sont en fin de vie – il a été décidé de les changer
- Guy Pierson s'est porté volontaire pour passer les barrières du clos au karcher

VI. REVISION ET ENREGISTREMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Une loi de 2010 prévoit l'enregistrement et la révision si nécessaire du règlement de copropriété. Ceci n'avait pas été fait en 2010. Le cabinet de notaires Stas de Richelle a remis une offre pour un montant de 4893 EUR.

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

A L'unanimité l'AG décide de ne pas poser au nouvel enregistrement, on cherche une autre offre.

Le point n'a pas été abordé lors de la réunion.

VII DIVERS

- Il est rappelé aux habitants que les voitures ne peuvent se parquer dans la cour
- 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.

Ayant épuisé l'ordre du jour, la séance est clôturée à 20h22.

Sophie De Dobbeleer
Syndic

Véronique Jonet
Présidente