



Association des copropriétaires du Clos des Noyers

Rue Chavée 14 - 32 à 1421 Ophain BSI

Procès-verbal N° 20 du 18 septembre 2018

Le mardi 18 septembre 2018 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 30 Aout 2018.

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, , Vandeschelde soit 900/1.000

Absents: Mr et Mme Lechford,

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 est réélue à l'unanimité.

Elle informe l'assemblée que l'année prochaine elle donnera sa démission et demande que la relève soit assurée l'année prochaine par un autre copropriétaire.

Les copropriétaires ont bien compris qu'il était normal que chacun à tour de rôle, endosse la mission de syndic et ils ont promis d'y réfléchir. Il n'est pas envisageable de prendre un syndic extérieur, cela reviendrait trop cher à la copro.

La mission est rétribuée à concurrence de 300 euros par trimestre.

Madame Véronique Jonet est nommée comme présidente de séance.

Monsieur Philippe Bertaux est commissaire aux comptes

II. RAPPORT SUR L'ANNE ECOULEE – TRAVAUX REALISES

1. Les pompes et les dégraisseurs ont été entretenus
2. Les lampes de la cour ont été remplacées – montant de la facture +/- 350 euros
3. Comme promis Guy Pirson a passé les barrières au karcher. Elles sont comme neuves et tout le monde le remercie chaleureusement.

4. En vue de solutionner les problèmes de stagnation d'eau dans le car port, conformément à la décision prise en AG de novembre 2017, la société Bois émoi a réalisé les travaux suivants :
- la découpe des tuiles dans la gouttière.
La facture de 996,40 euros n'a pas été payée par le fond de réserve ou par le fond de roulement mais a été payée par les copropriétaires des car port .
Le problème est-il solutionné ? le point est discuté plus loin.

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

III. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN ARRETE AU 31/06/2018.

Rapide aperçu des comptes.

6 copropriétaires sont en ordre de paiement pour les dernières provisions de charges et appel de fond du 3^{ème} trimestre, reste 4 copropriétaires qui doivent encore payer. Un copropriétaire est déjà en ordre pour le 4^{ème} trimestre.

RESUME DES MONTANTS – PREVISIONS

Résumé des recettes et dépenses pour l'année écoulée – du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018

Recettes courantes : 16.475,53 euros
Assurance incendie : 3.392,01 euros
Recettes fond de réserves : 4.000 euros
Total fond de réserve au 18/09/2018 : 14.985 euros

Dépenses courantes : 11.762,95 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 REVISION ET MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Un devis a été demandé au Cabinet de Maitre Bouguignon

Prix : 2.052 hors TVA

L'acp n'ayant toujours pas de personnalité juridique, le règlement de copropriété n'étant toujours pas mis à jour, Guy Pirson va se charger de demander quels sont les risques encourus et on avisera après.

Afin d'économiser les frais de notaires, Guy Pirson en tant que juriste se propose de faire la mise à jour lui-même sur base du texte de loi que Jean Charles va lui fournir.

V. PROBLEMES DE STAGNATION D'EAU DANS LE CAR PORT et DOLOMIE

Il avait été décidé et voté à l'unanimité générale lors de la précédente AG de travailler avec la société Coté Jardin, à ce jour rien n'a été entrepris.

Il s'agit d'un devis de 11.774 euros , pour l'aménagement de l'entrée Nord et Sud par le pose de pavés kandla gris, sur une surface de 10 m x 3 ainsi que la pose d'un avaloir.

La société Côté Jardin a entretemps remis un autre devis (voir photo), qui propose un aménagement qui visuellement est plus léger et moins onéreux. A l'unanimité , les copropriétaires vote pour le nouveau projet dont le prix est estimé à +/- 7.000 euros.

Le syndic prendra sans tarder un rdv avec Côté Jardin afin d'avoir un devis précis et les travaux pourront commencer en novembre de cette année.

Etant donné que le fond de réserve s'élevant à ce jour à 14.985 est suffisant pour réaliser les travaux de la cour, il a décidé à l'unanimité d'arrêter son financement trimestriel de 100 euros

Le syndic enverra un mail à tous le copropriétaires reprenant les nouveaux montants à payer à partir de **janvier 2019**.

Ce qui veut dire que les charges 2018 pour le 4^{ème} trimestre restent inchangées.

VI. JARDINS- CLOS - PEINTURE

- Un devis a été demandé pour un robot tondeuse
Sébastien dubois : 4.105 TVAC
Parlons Jardin : 3.324 TVA C ou leasing 199,62TVAC /mois
Après discussion, il s'avère que l'achat d'un robot ne semble pas une solution pas très rentable et difficilement gérable dans une copropriété . A l'unanimité l'assemblée refuse de voter l'investissement.
- Tous les copropriétaires sont d'avis qu'il faut mettre notre jardinier actuel en concurrence avec d'autres sociétés. Le syndic enverra le devis actuel de notre jardinier à Nicoleta et à Jean Charles qui se sont proposé de demander un devis à une autre société.
Un devis sera également demandé à Côté Jardin, pour l'entretien de la copropriété et le syndic contactera également une nouvelle société.
- Un devis a été demandé à notre jardinier pour le remplacement des lavandes dans la cour :
prix : 1.255 hors TVA – plantation de 160 lavandes - .
Il a été voté à l'unanimité le remplacement des lavandes autours des arbres de la cour soit par la même chose soit par des graminés.
Le syndic contactera notre jardinier actuel et une autre société en leur demandant de faire une proposition.
- Luc et Sophie informent les copropriétaires de leur intention de placer une piscine dans leur jardin. Ils ne sont pas encore certains sur la manière de procéder mais demandent au cas ou l'autorisation de passer par le jardin commun. Le jardin commun sera remis en état à leur frais. L'assemblée donne son accord.

- Véronique Jonet demande l'autorisation de peindre sa porte d'entrée en gris foncé et propose qu'une certaine liberté de couleur soit également donnée aux autres copropriétaires. Il a été décidé à l'unanimité que la porte du N° 14 peut être peinte en gris foncée, celle-ci ayant toujours eu une couleur différente par rapport aux portes et châssis des autres maisons. Par contre il a été décidé à l'unanimité de pas donner de latitude dans le choix des couleurs des autres maisons et ce dans le but de garder une belle uniformité. Les références des peintures sont sur le site de l'ACP.
- Lors de l'AG de l'année prochaine, les copropriétaires discuteront de la possibilité éventuelle d'un devis commun pour la mise en couleur des châssis..
- Le bout de terrain situé devant les barrières de l'entrée Sud est propriété privative du clos mais est régulièrement squatté par des voitures inconnues. Afin de maintenir cet emplacement de parking libre et afin de permettre à d'éventuels invités d'y stationner, le syndic fera placer un panneau « propriété privé » .
- Le syndic rappelle que dans la cour intérieur, il y a 8 emplacements de parking et pas plus ! 2 emplacements devant la maison n° 14 (Pellegrini) , 1 emplacement pour la maison n° 16 (Bertaux) , 3 emplacements du côté de l'entrée Nord (Vandeschelde, Plasman et Pirson) et 2 emplacements pour Lisa et Simon . Aucune autre voiture ne doit stationner dans la cour, le syndic rappelle que les visiteurs, famille ou amis stationnent en extérieur.
- Nicoletta a soulevé le problème des feuilles qui bouchent les corniches en demandant s'il était envisageable d'acheter aux frais de la copropriété des grilles de protection. Certains copropriétaires ayant déjà acheté les grilles à leur frais, il a été décidé qu'il n'était pas envisageable de mettre ses frais sur l'ensemble de la copro et que cela resterait du privatif. Ses grilles ont été placées par Jéro, fils de Bruno. Phillipe Bertaux a les coordonnées de Jero.
- Nicoletta a émis la proposition d'acheter une échelle au nom de la copropriété. Il a été décidé de ne pas investir dans une échelle mais qu'elle pouvait venir sonner pour emprunter l'échelle chez l'un ou l'autre des coprop .
- L'entrée Nord , côté boîtes aux lettres n'est plus très jolie. Les portes protégeant les compteurs électriques ne ferment plus convenablement et le tout donne une image un peu délabrée.
Nicoletta pas la même occasion soulève le problème des poubelles qui sont éventrées par les oiseaux et les renards.
Le syndic interrogera Côté Jardin afin qu'il lui fasse une proposition d'aménagement globale
- A la demande générale, le syndic rappelle que les **boîtes aux lettres doivent être vidées régulièrement**. A force de ne pas les vider, celles-ci débordent et des papiers tombent à terre.
Faites preuve de courtoisie, et n'attendez pas qu'un autre ramasse des papiers qui traînent dans la cour ,

VII DIVERS

- 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