RESIDENCE DU BOIS DU BEYNERT
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 MAI 2015

L'an deux mille quinze, le 12 mai à 19h00, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence située rue Nouvelle 46 à 6700 FREYLANGE se sont réunis pour une assemblée générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée
2) Suivi procédure à l'amiable : intervention de Mr PONCIN – analyse du rapport de Mr RIGAUX et prise de décision
3) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
4) Nomination du conseil de copropriété et d'un vérificateur aux comptes
5) Approbation du procès-verbal des AG du 26/05/2014 et du 19/08/2014
6) Approbation des comptes au 31/12/2014
7) Fonds de roulement
8) Fonds de réserve
9) Divers

Présents:

Mr et Mme FASBENDER, Mr PIEROUX, Mme LEPIECE, Mme THIRY, Mme DIGIACOMO, Mr PASO, Mr HUYS,

Représentés :

Mr KROËLL est représenté par Mme LEPIECE

Remarque :

Mr ANTOINE, futur acquéreur de l'appartement de Mme VAN DE WALLE assiste à la réunion d'Assemblée Générale.

1) Vérification des présences, des procurations et des droits des votes de l'assemblée

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 8 propriétaires sur 11 sont présents ou représentés, leur quote-part représente 7614/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte par le syndic, qui ensuite donne lecture de l'ordre du jour.

2) Suivi procédure à l'amiable : intervention de Mr PONCIN – analyse du rapport de Mr RIGAUX et prise de décision

Mr PONCIN prend la parole.

Mr PONCIN signale qu'il a eu une entrevue dans l'après-midi avec Me GAVROY et qu'il ne donnera pas son accord sur le rapport de Mr RIGAUX remis en date du 10 mars dernier par l'intermédiaire du conseil d'HABITAT +, Maître MIGNON.

Mr PONCIN lit le courrier adressé par Me GAVROY en date du 20 mars dernier en réponse à Me MIGNON.

Mr PONCIN signale que le rapport adressé en direct par Mr RIGAUX à Mr PONCIN n'est pas le même que celui adressé à Me GAVROY.

En effet, dans le rapport adressé à Mr PONCIN les dispositions finales relatées en fin de rapport n'apparaissent pas. Or, celles-ci, sont d'après Mr PONCIN, **inacceptables** car elles précisent que la copropriété ne sera plus redevable de la moindre somme à quelque titre que ce soit envers HABITAT+, cela, alors que les travaux n'ont pas encore débuté.
Mr PONCIN établit toute une série de remarques au sujet du rapport élaboré par Mr RIGAUX, architecte.

En page 12 du rapport, Mr RIGAUX propose un montant de 1500 € pour le surplus au niveau des parties privatives en plus de la prise en charge des frais relatifs à l'appartement de Mr et Mme FASBENDER. Ce montant, d'après Mr PONCIN, n'est absolument pas suffisant pour englober l'entièreté des réparations à l'intérieur des appartements de la copropriété.

La réfection des balcons doit répondre aux normes légales de sécurité. La proposition de Mr RIGAUX ne satisfait pas Mr PONCIN dans le sens ou il suggère d'attribuer la dépense balcons, suivant le mode de fixation préconisé par Mr PONCIN, à la copropriété. Mr PONCIN trouve cette proposition inadmissible.

Mr RIGAUX, dans son rapport, propose que la moitié des frais relatifs à la remise en état des crépis soit à charge de la copropriété. Mr PONCIN n'est absolument pas d'accord avec cette proposition. En aucun cas, dit-il, il ne faut l'accepter.

Suite à cet ensemble de remarques en réaction au rapport de Mr RIGAUX, Mr PONCIN propose d'entamer **une procédure judiciaire** étant donné que le rapport de Mr RIGAUX ne satisfait en aucun cas aux attentes de la copropriété.

Le syndic procède au vote.

Les copropriétaires votent favorablement et à l'unanimité, pour introduire une action en justice contre le promoteur du bâtiment, HABITAT + pour tous les problèmes constructifs rencontrés.
Les copropriétaires votent favorablement, à l'unanimité, la continuation du dossier juridique avec Me GAVROY.

Le syndic se chargera de prendre contact avec Me GAVROY pour entamer la procédure et en connaître les différentes démarches. Celui-ci travaillera toujours en rapport avec Mr PONCIN au sujet des détails techniques constructifs ainsi qu'avec le conseil de copropriété pour les prises de décisions.
Le syndic précise qu'il se rendra aux différentes réunions prévues dans le cadre de l'action en justice toujours avec le conseil de copropriété.

Mr PONCIN propose que tous les copropriétaires fassent la démarche de demander différents devis en fonction des travaux à effectuer pour les parties privatives de leur appartement, pièce par pièce. Ensuite, il suggère que ces devis soient adressés au syndic qui les transmettra de manière synthétique à Mr PONCIN.

Il est rappelé aux copropriétaires qui doivent effectuer des travaux dans leur appartement de ne pas commencer ceux-ci avant le passage de l'expert judiciaire.

Mr PONCIN rappelle qu'il est interdit de passer par l'expert judiciaire en direct. La copropriété doit maintenant prendre contact directement avec Me GAVROY.

Mr PONCIN précise qu'il veut bien répondre au notaire en cas de vente d'appartement.
Une provision devra probablement être versée au greffe du Tribunal avant l'expertise.

Le syndic précise qu'un « fonds spécial procédure » sera demandé en cours d'année celui-ci sera réparti en fonction des tantièmes généraux. Le montant de ce fonds spécial sera déterminé après discussion entre le syndic, le conseil de copropriété et Me GAVROY.

3) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Mr HUYS est désigné Président de l'Assemblée.
Le syndic est désigné Secrétaire.

4) Nomination du conseil de copropriété et d'un vérificateur aux comptes

Mme LEPIECE, Mme DIGIACOMO et Mr PASO sont désignés membres du conseil de copropriété. Mr PASO est également nommé vérificateur aux comptes.

5) Approbation du procès-verbal des AG du 26/05/14 et du 19/08/14

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

L'assemblée approuve les procès-verbaux des Assemblées Générales précédentes à l'unanimité.

6) Approbation des comptes au 31/12/2014

Le syndic explique la répartition des comptes pour l'année 2014.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

Le syndic précise que la dépense pour l'entretien de l'ascenseur a été payée deux fois en 2014 (entretien 2013 + 2014), ce qui explique des dépenses un peu plus importantes pour 2014.

7) Fonds de roulement

Sur base du budget 2015, le syndic réclame une avance sur le fonds de roulement aux dates suivantes :

15 mars 2015 - 15 juin 2015 – 15 septembre 2015 – 15 novembre 2015

8) Fonds de réserve

L'assemblée ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve cette année.

La décision est prise à l'unanimité.

9) Divers

Mme LEPIECE intervient et précise que la Lorraine n'entretient pas l'escalier extérieur. Le syndic précise que cela n'est pas prévu dans le contrat de LA LORRAINE mais propose que le technicien se rende sur place pour nettoyer l'escalier extérieur et remettre en ordre les ampoules manquantes à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.

Le syndic prendra contact avec son agent technique pour qu'il planifie ces travaux au sein de la résidence.

La séance est levée à 20h30.

Le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL sprl