RESIDENCE DU BOIS DU BEYNERT
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 02 MARS 2016

L'an deux mille seize, le 02 mars à 18h30, 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) Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3) Rapport et nomination du conseil de copropriété
4) Approbation du procès-verbal des AG du 12/05/2015
5) Approbation des comptes au 31/12/2015
6) Budget - Fonds de roulement
7) Fonds de réserve
8) Points demandés par les copropriétaires :
   Mr ANTOINE : - demande d'autorisation de se séparer de la ventilation commune
   - demande d'autorisation de placer une entrée et une sortie pour une VMC privée via la toiture commune
9) Procédure judiciaire : - élaboration d'un listing détaillé et complet sur les problèmes rencontrés par chaque copropriétaire
   - fixation d'un nouvel appel de fonds spécial procédure judiciaire
10) Divers

Présents: Mr ANTOINE, Mr et Mme FASBENDER, Mme MATHIEU, Mr WYARD, Mme LEPIECE, Mr HUYS, Mme DIGIACOMO, Mr PIEROUX, Mme PASO, Mr DETAILLE

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. Dix propriétaires sur onze sont présents ou représentés, leur quote-part représente 9736/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte par le syndic, qui ensuite donne lecture de l'ordre du jour.

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

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

3) Rapport et nomination du conseil de copropriété

Mme LEPIECE ne souhaite plus être membre du conseil de copropriété. Mr ANTOINE propose de reprendre la place de Mme LEPIECE. L'assemblée accepte à l'unanimité.
Mr PASO reste membre du conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété sont les suivants : Mr PASO et Mr ANTOINE

4) Approbation du procès-verbal de l'AG du 12/05/2015

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

L'assemblée approuve le procès-verbal de l'Assemblée Générale précédente à l'unanimité.

5) Approbation des comptes au 31/12/2015

Le syndic explique la répartition des dépenses de l'année 2015 et présente les différents tableaux.

Il précise que le solde de Mr ANTOINE est en négatif à la suite du versement vers un mauvais numéro de compte. Mr ANTOINE précise que la situation est régularisée à ce jour.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6) Budget - Fonds de roulement

Le syndic précise que le budget pour l'année 2016 a subi quelques modifications par rapport à l'année 2015. En effet, le syndic a ajouté deux dépenses importantes nécessaires pour la copropriété. L'entretien du système de ventilation et l'entretien de la détection incendie.

Le syndic précise que ces dépenses supplémentaires seront ajoutées au budget seulement si les copropriétaires décident de commander ces interventions.

Mr PONCIN précise avoir reçu le rapport de l'étude thermographique de Mr ANTOINE et a bien pris note des informations, notamment sur le système de ventilation défaillant. Mme LEPIECE demande si l'on pourrait éventuellement complètement l'arrêter. Mr PONCIN répond qu'en cas d'arrêt volontaire du système de ventilation, le rapport de l'expert judiciaire pourrait aller à l'encontre des copropriétaires.
Les copropriétaires décident de ne pas entretenir le système de ventilation tant qu'aucune décision n'est prise du point de vue judiciaire. Le point est reporté à l'année prochaine.

Le syndic a demandé une offre de prix pour la maintenance du système de détection incendie à Ardenne Elec suite à leur intervention sur l'exutoire de fumée ouvert. Il s'est avéré que les batteries n'étaient plus fonctionnelles. Ardenne Elec conseille la maintenance du système afin d'éviter tout problème par la suite. L'offre de prix proposée s'élève à 680,56€ htva + frais de déplacement.
Les copropriétaires décide de maintenir le système de détection incendie et accepte l'offre de chez Ardenne Elec.
Par ailleurs, certains copropriétaires souhaitent utiliser le fonds de réserve pour payer cette dépense. Le syndic précise qu'il s'agit d'une dépense ordinaire et devrait donc être attribuée au fonds de roulement. Cependant, il précise que les copropriétaires sont libres d'utiliser le fonds qu'ils souhaitent.
Le syndic procède au vote : « Attribution du montant de la maintenance incendie au fonds de réserve » - *vote n°2*.
A l'issu du vote, les résultats sont de 5 votes favorables et 5 votes défavorables. Le syndic comptabilise les votes en fonction des quotités d'appartement. 5409/9736ièmes sont favorables à cette demande. Les copropriétaires décident à la majorité des voix de faire supporter cette dépense par le fonds de réserve.

Sur base du budget 2016, le syndic réclame une avance sur le fonds de roulement aux dates suivantes :

1er avril 2016 - 15 juin 2016 – 15 septembre 2016 – 15 novembre 2016

Mr ANTOINE s'interroge au sujet de la dépense élevée relative à l'entretien des communs et propose de diminuer la fréquence des prestations. Il souhaiterait que la société de nettoyage intervienne seulement une fois par mois car il trouve inutile d'entretenir les communs 1x/semaine.
Mme LEPIECE intervient en précisant que chacun des occupants de l'immeuble devra être respectueux de l'état de propreté et se charger de nettoyer directement s'il fait lui-même du dégât.

Plusieurs copropriétaires pensent que réduire le passage à une fois par mois est insuffisant mais ils se mettent d'accord sur la fréquence d'une fois tous les 15 jours. Le syndic se charge de faire la demande à la société LA LORRAINE. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité (*vote n°3*)
Mr ANTOINE demande au syndic de faire un appel d'offres à d'autres sociétés de nettoyage. Le syndic précise que cela a déjà été fait pour cette résidence et le fait régulièrement pour d'autres. Il ajoute qu"aucune société de nettoyage ne sera moins chère que La Lorraine.

Mr et Mme FASBENDER proposent, éventuellement, de revendre une partie du terrain, celle située en bout de parcelle car ceux-ci estiment qu'elle coûte beaucoup d'argent pour l'entretenir et est inutile. Certains copropriétaires ripostent car plusieurs en profitent régulièrement. Le syndic se renseignera sur les modalités de vente au sein d'une copropriété. Le point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Mr WYARD trouve que le montant demandé pour l'entretien des abords est élevé. Le syndic dit HABILUX propose de laisser l'herbe coupée sur place pour réduire les coûts. Néanmoins, les copropriétaires ne se prononcent pas sur ce point.

Le budget sera donc adapté en fonction de toutes les demandes des copropriétaires et sera envoyé avec le présent PV.

7) Fonds de réserve

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

La décision est prise à l'unanimité.

8) Points demandés par les copropriétaires :

Mr ANTOINE :

- demande d'autorisation de se séparer de la ventilation commune
- demande d'autorisation de placer une entrée et une sortie pour une VMC privée via la toiture commune

Mr PONCIN dit que tant que l'expert n'a pas terminé son travail, Mr ANTOINE ne peut entamer aucun travaux. Il ajoute qu'il serait plus utile que les copropriétaires s'arrangent ensemble pour trouver une solution commune. Il dit que cette disposition devrait être proposée à l'expert judiciaire pour qu'il ajoute ce problème dans son rapport.
Dans le cas où les copropriétaires accorderaient à Mr ANTOINE de se séparer de la ventilation commune, ce dernier souhaiterait ne plus payer les frais de la ventilation liés à la copropriété. Le syndic précise que si tous les copropriétaires décident de faire ce genre de transformation individuelle, il n'y aura plus de limite au sein de la copropriété.
Mr PONCIN ajoute qu'il vaut mieux en parler avec l'expert judiciaire pour qu'il propose une solution collective et qu'il inclut dans le dossier d'expertise.

Mr ANTOINE précise qu'il lui est impossible d'attendre la fin de la procédure pour faire ces réparations étant donné les gros problèmes que cela engendre de la vie de tous les jours. Mr PONCIN lui précise que cette réparation pourrait être faite avant la fin de la procédure mais qu'il est indispensable de laisser l'expert terminer son travail.

9) Procédure judiciaire :

- élaboration d'un listing détaillé et complet sur les problèmes rencontrés par chaque

copropriétaire

Mr PONCIN prend la parole.
Il précise tout d'abord qu'il est nécessaire de se mettre d'accord sur le « langage » à adopter pour parler avec l'expert et l'avocat. C'est à dire, qu'il vaut mieux utiliser le numéro d'appartement plutôt que d'utiliser le nom des copropriétaires. Ceci afin qu'il n'y ait pas d'erreurs, ni de compréhension, ni d'attributions.
Il dit, également, qu'il est nécessaire de fixer une limite dans le temps avec les copropriétaires pour qu'ils puissent envoyer leur rapport comportant de nouveaux éléments qui seraient apparus dans leurs appartements. Il ne peut faire ouvrir le dossier à plusieurs reprises pour de petits éléments inappropriés. Les copropriétaires pourront, néanmoins, faire appel à MR PONCIN si un nouveau réel problème apparaît. Mr PONCIN dit que les copropriétaires sont là pour aider l'expert et non lui tendre des pièges.

Mr PONCIN précise avoir programmé cette réunion précipitamment car l'expert désigné a des délais pour remplir sa mission. Il est donc nécessaire que chaque copropriétaire aie bien établi un relevé complet des nombreux points qui ne vont pas dans leur partie privative mais aussi dans les communs de la résidence. Il ajoute que parfois, il peut y avoir des débats suite au rapport d'expertise mais que le rôle des avocat est de défendre chaque partie.

Mr PONCIN précise à nouveau qu'il est interdit de prendre contact directement avec l'expert.

Mr PONCIN dit que la personne sinistrée doit tout faire pour protéger son bien. Il faut tout faire pour limiter la dégradation du bien sans toucher au problème, c'est la législation belge qui l'oblige.
Mr DIGIACOMO demande si elle peut nettoyer le mur fort atteint par de la moisissure car elle craint pour sa santé. Mr PONCIN répond qu'elle peut éponger et y appliquer un peu de vinaigre ou d'ammoniaque si les clichés ont bien été pris par l'expert. Mr PONCIN précise que, dés que l'on voit apparaître de la condensation, il faut éponger. Il ajoute qu'il ne faut pas couper complètement le chauffage. Il vaut mieux qu'il y ait une température homogène permanente. Il ne faut pas non plus faire sécher son linge dans les pièces de vie car l'humidité se répand.

Mr FASBENDER demande s' il court un risque au niveau de l'éclairage. Mr PONCIN dit que cela peut arriver et dans ce cas, il y aura un court-circuit. Il précise qu'il vaudrait mieux prendre contact avec un électricien pour vérifier le système et tester la ligne.

Mr FASBENDER demande s'ils peuvent faire certaines réparations maintenant que l'expert est passé. Mr PONCIN dit que l'expert n'a pas terminé son travail et que, tant qu'il n'a pas terminé, il est fortement déconseillé de toucher à l'appartement.

A la suite de cette réunion, Mr PONCIN fera un listing complet,appartement par appartement, qu'il remettra à l'expert. L'expert judiciaire se basera sur ce rapport précis et complet lorsqu'il se présentera à la résidence. Mr PONCIN rappelle qu'il ne faut pas qu'il reçoive des doublons afin d'éviter de perdre du temps.
Mr PONCIN demande à chacun des copropriétaires de lui fournir tous les éléments qu'il n'aurait pas encore en sa possession :

- A1 Mme DIGIACOMO : pas de nouveaux problèmes, elle précise qu'elle a adressé un mail au syndic.

- A2 Mr PIEROUX : problèmes au niveau du balcon

- A3 : Mr PASO : pas de nouveaux problèmes –Tringle de la fenêtre de la SDB et carrelages de la SDB.

- A4 Mr et Mme FASBENDER : mail adressé au syndic

- A5 Mr HUYS : mail adressé au syndic

- A6 Mme MATHIEU : Infiltration d'eau au niveau de la baie vitrée vers balcon (arrière). L'eau ruisselle en période de pluie venteuse + humidité au niveau de la lampe de la cave.

- A7 Mr ANTOINE : Rapport écrit + dossier thermograpique

- A8 Mr WYARD : Problème au niveau du balcon + infiltration dans la cave

- A9 Mme LEPIECE : Fuite d'eau en cas d'orage violent dans la petite chambre + humidité au plafond + cave sous eau (dégâts importants)

- A10 Mr DETAILLE : Infiltrations d'eau en cas de pluie venteuse + froid important dans l'appartement.

Mr PONCIN demande également à récupérer les notes de frais si certains copropriétaires ont déjà fait certaines réparations avant la procédure judiciaire.
Mr PONCIN dit que si un sinistre a été déclaré, il faut le préciser à l'expert judiciaire.
Mr PONCIN dit que les divers documents des copropriétaires qui ne seront pas envoyés à temps ne seront pas pris en compte. Il ajoute qu'il doit recevoir tous les documents pour le **15 mars au plus tard**.

Mme DIGIACOMO se questionne sur le temps estimé pour la procédure. Mr PONCIN dit qu'il est difficile de savoir. Il a provoqué cette réunion pour avancer le travail et ne pas perdre de temps.

Le syndic dit que tous les documents reçus jusqu'à ce jour ont été transmis soit à l'avocat, soit à Mr PONCIN.

Pour les parties communes, le syndic précise que les parties affectées sont le local poubelle et le local compteur.

- fixation d'un nouvel appel de fonds spécial procédure judiciaire

Mr PONCIN dit que le code judiciaire a été modifié il y a 4 ans. Aujourd'hui, les frais d'expertise judiciaire seront remboursés d'office aux gagnants de la procédure.
Pour les honoraires de l'avocat, il y a une indemnité de procédure en fonction de l'importance du sinistre mais cette indemnité ne couvrent pas toutes les prestations de l'avocat.
Donc les frais qui sont avancés aujourd'hui seront remboursés en grande partie mais il est impossible d'en connaître le délai.
Il s'agit de la partie demanderesse (copropriété) qui avance les frais pour compte de qui il appartiendra. L'expert FLOCK demandera des provisions complémentaires en fonction de l'avancée de l'expertise. Mr PONCIN ajoute qu'il arrive parfois que l'avocat de la partie demanderesse défende au Tribunal le problème et les montants déjà avancés et demande ainsi que les frais à venir soient imputés à la partie défenderesse pour compte de qui il appartiendra. Cependant, il ne s'agit pas d'une règle absolue. Mr PONCIN dit qu'il ne faut pas se baser sur cette option. Cependant, il précise qu'il ne manquera pas d'en faire part à Me GAVROY afin qu'il fasse le nécessaire auprès du Tribunal.

Le syndic proposent aux copropriétaires de faire un nouvel appel de fonds spécial procédure. Un copropriétaire demande s'ils peuvent utiliser l'argent disponible sur le fonds de réserve pour ces frais de procédure. Le syndic ajoute que les copropriétaires sont libres d'utiliser l'argent du fonds de réserve.

Mr PONCIN dit qu'il vaut mieux avoir un solde suffisant car si l'expert n'a pas l'argent réclamé à temps, il peut arrêter l'expertise.
Le syndic procède au vote concernant un nouveau fonds spécial procédure judiciaire de 5000 € à répartir suivant les quotités et à payer pour le 30 juin 2016 au plus tard. Les copropriétaires votent favorablement à l'unanimité.(*vote 1*)
Le syndic se charge de faire un nouvel appel de fonds spécial procédure judiciaire de 5000 €. Cet

appel de fonds sera demandé lors de l'envoi du présent PV.
Si un copropriétaire éprouve des difficultés de paiement, il peut évidemment en informer le syndic qui avisera de la situation.

10) Divers

Les copropriétaires demandent à avoir deux paillassons et un cale porte pour la résidence.
Le syndic se charge de faire le nécessaire.

L'Assemblée est levée à 20h50 .

Le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL sprl