RESIDENCE DU BOIS DU BEYNERT
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 AVRIL 2017

L'an deux mille dix-sept, le 19 avril 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) Muret de la propriété voisine qui s'affaisse – demande de la propriétaire (voir courrier annexé)
4) Procédure judiciaire – Discussion sur le compte-rendu de la visite technique
   - Proposition de Mr PONCIN
5) Rapport et nomination du conseil de copropriété
6) Approbation du procès-verbal des AG du 02/03/2016
7) Approbation des comptes au 31/12/2016
8) Budget - Fonds de roulement
9) Fonds de réserve
10) Points demandés par les copropriétaires :
    Mr et Mme FASBENDER : Abattage de l'épicéa
11) Entretien des communs et des extérieurs
12) Divers

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

Représentés : Mr ANTOINE représenté par Mme DIGIACOMO, Mme FASBENDER représentée par Mr BRIOL

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. Neuf 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 PIEROUX est désigné Président de l'Assemblée.
Le syndic est désigné Secrétaire.

3) Muret de la propriété voisine qui s'affaisse – demande de la propriétaire

Le syndic donne la parole à la voisine de la copropriété, Mme MULLER.

Mme MULLER explique que le muret longeant le côté de la résidence du Bois du Beynert a été construit sur son terrain et est donc privatif.
Au moment de la construction de l'immeuble, les terres sont venues s'appuyer contre le muret de séparation alors que celui-ci n'était pas prévu pour soutenir les terres.
Depuis la construction de l'immeuble, le muret s'affaisse fortement.
Le promoteur n'a pas demandé l'autorisation pour venir s'appuyer contre le muret, du moins, il n'existe aucune trace écrite, (rapport d'état des lieux avant travaux absent).

Mme MULLER propose d'extraire les terres appuyant contre le muret, de le démolir et de construire un nouveau muret conçu pour soutenir ces terres.

Le syndic propose de demander à l'expert d'inclure ce problème dans la procédure judicaire.
Les copropriétaires précisent aux propriétaires voisins que la procédure judiciaire est très longue et que celle-ci peut encore prendre du temps.

Le syndic interrogera Me GAVROY, avocat de la copropriété, afin de savoir si ce problème peut-être ajouter à la procédure judiciaire, et reviendra vers les propriétaires voisins.

Le syndic précise que dans la mission de l'Expert, il est noté que :

« 8) décrire le cas échéant les inachèvements, désordres, vices et malfaçons affectant l'immeuble des parties demanderesses et de manière générale les manquements contractuels imputables à la société défenderesse. »

4) Procédure judiciaire – Discussion sur le compte-rendu de la visite technique – Propositions de Mr PONCIN

L'expert FLOCK n'a pas remis le rapport dans le délai prévu. Le syndic a reçu le rapport (3èmes préliminaires) quelques heures avant l'assemblée générale.

Mr PONCIN a averti le syndic, ayant eu le rapport trop tard, qu'il serait absent lors de l'assemblée générale, organisée ce jour, car n'a pas pu prendre connaissance du rapport à temps.
D'après une lecture sommaire de Mr PONCIN il s'agit d'observations plutôt que de solutions.

Le syndic et les copropriétaires découvrent le rapport ensemble.

Une réparation sous le bac de douche a été réalisée dans la salle de bain de Mr ANTOINE suite à un problème d'infiltration chez Mr FASBENDER. L'appartement de Mr ANTOINE se situe au-dessus de celui de Mr FASBENDER.
Mr FASBENDER précise qu'un problème persiste malgré la réparation.
Mr FASBENDER précise, cependant, qu'il n'a plus remarqué d'eau dans le globe.
Dès lors, l'expert FLOCK a prévu une recherche de fuite par une société spécialisée le 24/04/17.

Mr PASO précise qu'il a remarqué de l'eau au niveau du globe de salle de bain venant de l'appartement au-dessus à la suite de l'emménagement et demande si une visite est prévue dans leur appartement.
Le syndic en informera Me GAVROY afin de demander le passage du technicien spécialisé afin que celui-ci se rende également dans les appartements situés de l'autre côté de la résidence (A3 et A6).

Le syndic rappelle qu'un joint de baignoire ou de douche doit être renouvelé tous les ans pour éviter les problèmes d'infiltration.

Mme MATHIEU ajoute avoir un problème d'infiltration au niveau de sa baie vitrée. Cette remarque a été notifiée à l'expert mais qu'elle n'est mentionnée à aucun endroit dans le rapport.
Les copropriétaires s'interrogent au sujet des visites prévues par l'expert et certains copropriétaires se demandent si des investigations vont être faites dans leurs appartements car le rapport n'est absolument pas complet et ne reprend pas toutes les remarques formulées.

Les copropriétaires s'indignent au sujet du suivi du dossier par Me GAVROY.
Le syndic enverra un courrier à Me GAVROY en lui demandant d'accorder un suivi plus complet du dossier.

Le syndic précise que le rapport de l'expert FLOCK est divisé en plusieurs parties (appelées préliminaires).

Dès que Monsieur PONCIN aura analyser le rapport, une réunion sera organisée avec tous les copropriétaires pour établir une liste de remarques concernant celui-ci. Cette réunion risque d'être programmée très rapidement à la suite de l'assemblée générale.

5) Rapport et Nomination du conseil de copropriété

Mr PASO et Mr ANTOINE restent membres du conseil de copropriété.

Mme DIGIACOMO devient membre du conseil de copropriété.

6) Approbation du procès-verbal de l'AG du 02/03/2016

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

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

7) Approbation des comptes au 31/12/2016

Le syndic explique la répartition des dépenses de l'année 2016 et présente les différents tableaux.
Le sinistre non clôturé sera normalement pris en charge dans la procédure judiciaire.

Mme DIGIACOMO précise que les carrelages de sa baignoire vont tomber et qu'elle va devoir intervenir pour des réparations. Le syndic lui rappelle de prendre des photos avant.
Le syndic lui signale qu'elle peut intervenir et envoyer les factures au syndic et à Mr PONCIN.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

8) Budget - Fonds de roulement

Sur base du budget 2017, le syndic réclame une avance sur le fonds de roulement aux dates suivantes :

1er avril 2017 - 1er juin 2017 – 1er septembre 2017 – 1er décembre 2017

Les copropriétaires n'émettent aucune remarque.
Fonds de roulement au 31/12/2016 : - 755,76 €

9) Fonds de réserve

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

La décision est prise à l'unanimité.
Fonds de réserve au 31/12/2016 : 3026,12 €
10) Points demandés par les copropriétaires :

Mr et Mme FASBENDER :

- Abattage de l'épicéa

MR FASBENDER souhaite faire abattre l'épicéa qui se trouve dans la propriété voisine car le crépi verdit.

L'épicéa doit se trouver, légalement, à 2m de la limite de propriété.
Le syndic propose d'adresser un courrier au voisin pour élaguer la partie touchant la façade et lui demander qu'il soit entretenu régulièrement.

Un copropriétaire propose d'aller à la rencontre du voisin plutôt que de lui adresser un courrier.

Mr DETAILLE et Mme DIGIACOMO se rendront chez le voisin et reviendra vers les copropriétaires à la prochaine réunion.

11) Entretien des communs et des extérieurs

Les copropriétaires sont relativement satisfaits de l'entretien des communs réalisé par LA LORRAINE.

La société HABILUX qui s'occupe des extérieurs augmente chaque année son montant forfaitaire pour l'entretien général des extérieurs de la copropriété.
Le syndic demande aux copropriétaires s'ils sont d'accord de continuer avec cette société malgré la légère augmentation.
Les copropriétaires sont d'accord, à l'unanimité, de continuer à travailler avec cette société.

12) Divers

Mr PASO précise que lorsque des déchets sont renversés dans les locaux communs, les responsables doivent avoir la politesse de nettoyer et de remettre les lieux en état.

Les locataires de Mme LEPIECE se plaignent de nuisances sonores provenant des locataires de Mme MATHIEU.

De nombreuses nuisances sonores sont perceptibles auprès de nombreux copropriétaires.
Un réel problème d'insonorisation est présent dans la résidence.

Les copropriétaires devront adresser un courrier à leurs locataires afin qu'ils respectent le règlement d'ordre intérieur.

Une voiture de type coccinelle est stationnée sur le parking appartenant à HABITAT + et, d'après Mme DIGIACOMO, appartient à l'ancienne locataire de Mr FASBENDER. Le syndic demande à Mr FASBENDER de l'avertir de la faire évacuer.

Le syndic fera un plan des places de parking et le transmettra aux propriétaires.

L'Assemblée est levée à 20h20.

Le Syndic,

Bureau ROSSIGNOL sprl