RESIDENCE DU BOIS DU BEYNERT PROCES VERBAL DE LA REUNION URGENTE DU 20 NOVEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept, le 20 novembre à 18h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence du BOIS DU BEYNERT située rue Nouvelle n° 46 à 6700 FREYLANGE se sont réunis pour une réunion urgente afin de faire une mise au point sur le suivi du dossier judiciaire.

Présents: Mr et Mme FASBENDER, Mr HUYS, Mr PIERROUX, Mme LEPIECE, Mme MATHIEU, Mme DI GIACOMO, Mr PASO

Sont également présents : Maître GAVROY, Avocat et Mr PONCIN, Expert

Représenté: Mr Maxime ANTOINE représenté par Mr Yvan ANTOINE

1) Discussion et suivi de la procédure

Le syndic présente le dossier et cède la parole à Me GAVROY, avocat.

Maître GAVROY décrit un bref historique du dossier.

Par jugement du 04/11/15, Monsieur l'Expert FLOCK a été désigné comme expert judiciaire. En date du 06/11/2017, Mr FLOCK a remis son rapport d'expertise - quatrième préliminaire - avis provisoire.

Me GAVROY s'interroge quant au point 1.16.1 ($p^{\circ}49$) du rapport d'expertise - quatrième préliminaire reçu en date du 06/11/2017 par Mr L'expert FLOCK.

"L'expert distinguera les griefs présents et formulés au moment du jugement soit le 04 novembre 2015 et les nouveaux griefs formulés en cours d'expertise.

Conformément au CJ et sans accord de toutes les parties (cfr courriel de Maître NEYENS du 04 mai 2017 invitant l'expert à s'en tenir strictement au libellé de sa mission) les nouveaux griefs formulés en cours d'expertise ne seront pas traités par l'expert."

En effet, la mission détaillée de l'expert FLOCK par jugement du 04/11/2015 est la suivante :

- De décrire l'ensemble des désordres, notamment ceux liés à l'humidité, qui affecteraient l'immeuble litigieux en précisant quelles parties à la cause à procédé aux travaux pour lesquels des manquements par rapport aux règles de l'art, ont été constatés
- D'en déterminer la ou les causes éventuelles, notamment au niveau des vices de la conception ou de l'exécution
- De décrire précisément les travaux nécessaires à la disparition des désordres qui seraient constatés
- ...

Dès lors, Mr FLOCK se penchera uniquement sur les premiers problèmes constatés et évoqués dans la citation à comparaître du 23 juillet 2015 :

- Problèmes d'infiltration d'eau dans divers appartements
- Problèmes affectant les balcons
- Problèmes affectant les façades

Me GAVROY précise que Mr FLOCK propose des solutions pour les problèmes soulevés ci-dessus et que ces solutions pourraient déjà être envisagées pour prévoir les interventions des corps de métier concernés.

Mr PONCIN souligne que, dans le cas ou les nouveaux griefs devaient, par la suite, être rectifiés, il se pourrait que les premières réparations effectuées dans le cadre de la mission de l'expert doivent être démontées ou détruites pour effectuer les nouvelles réparations sur les nouveaux griefs. Il serait donc judicieux, d'après Mr PONCIN, d'évaluer l'ampleur des réparations sur les nouveaux griefs avant de s'engager dans des réparations.

Par exemple, une nouvelle ventilation nécessite éventuellement de placer des caissons en plafond.

Me GAVROY signale que tous les mois d'inoccupations seront réclamés comme préjudices pour les propriétaires ne pouvant plus louer leur appartement pour cause d'insalubrité.

Me GAVROY souhaite que les remèdes soient décrits et détaillés par l'expert.

Mr DI GIACOMO s'interroge quant à la santé des occupants de l'immeuble. Mme DI GIACOMO a dû quitter les lieux pour raisons médicales. Qu'est-t-il prévu par l'expert ?

Mr PONCIN explique que la thermographie a défini qu'il y avait un problème mais ne précise pas clairement ce qu'il manque. Mr PONCIN précise que pour y voir plus clair, il faut enlever le bloc de façade.

Le syndic interroge Me GAVROY afin de savoir si une conciliation avec HABITAT + pourrait être envisagée.

Me GAVROY propose:

- 1) D'adresser un courrier au Tribunal demandant une extension de la mission de l'expert, de manière à ce que tous les nouveaux griefs soient pris en compte dans la mission.
- 2) En attendant réponse du Tribunal, Me GAVROY interrogera la société HABITAT + en lui adressant un courrier afin de savoir si les réparations des premiers problèmes cités par Mr FLOCK dans son rapport peuvent être envisagées.
- 3) Si la société HABITAT + ne répond pas positivement au courrier adressé par Me GAVROY, l'expert judiciaire devra chiffrer le montant des travaux préconisés et ce montant sera réclamé par le Tribunal.

Me GAVROY précise que le courrier qu'il va adresser au Tribunal concernant l'extension de mission nécessitera une rencontre entre tous les intervenants et toutes les parties.

Il est important de se rendre compte que l'expert judiciaire est à la fois notre allié et notre ennemi. Me GAVROY précise que nous dépendons de lui pour avancer mais il ne faut pas se montrer trop envahissant.

Me GAVROY signale pouvoir obtenir une réponse du Tribunal avant la fin de l'année ainsi qu'une date concernant cette réunion avec le Tribunal.

Mr PONCIN signale que la source des problèmes doit évidemment être éradiquée sinon ceux-ci recommenceront ultérieurement après réparation.

La séance est levée à 20h00.

Le Syndic