RESIDENCE COTE JARDINS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 28 OCTOBRE 2015

L'an deux mille quinze, le 28 octobre à 18h30, suite à la convocation du syndic, les copropriétaires de la résidence COTE JARDINS située rue des Jardins n°16, 36 et 56 à 6600 BASTOGNE se sont réunis pour une assemblée générale extraordinaire 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) Informations relatives aux problèmes des canalisations de gaz
4) Désignation d'un maître d'ouvrage pour la réalisation de la mise en conformité de l'installation – Délégation de pouvoir au syndic
5) Décisions relatives au financement des travaux
6) Divers

Présents:

Mme THIRY, Mme DUBUISSON, SPRL SOYEUR-PONCIN, Mr et Mme FRENOY-PIERRE, Mr GUEBEN, Mme PLUN-DELOR, Mr et Mme DONNAY-LATTEUR, Mme COLLIGNON, Mme FOSSEPREZ, Mme NAMUR

Représentés:

LA COMMUNE DE BASTOGNE (représentée par Mr PETIT), ENDOS SPRL (representé par Mme COLLIGNON), LES HABITATIONS SOCIALES DE BASTOGNE (représentées par Mr FORTHOMMME et Mme VAN DAELE), LE FOREM (représenté par Mr SIMONART), Mr BOLAND (representé par Mme NAMUR)

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

Tous les copropriétaires présents ont signé la feuille de présences. 15 Copropriétaires sur 29 sont présents et représentés. Les copropriétaires présents représentent 8168/10000èmes.
La séance est déclarée ouverte.

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

Mme COLLIGNON est désignée Présidente. Le syndic est désigné Secrétaire.

3) Informations relatives aux problèmes des canalisations de gaz

Le syndic rappelle que, suivant le rapport de l'Expert Mr DESSY (Bureau RIGO), toutes les canalisations des gaz non apparentes (situées en vides ventilés et gaines techniques) sont de diamètre inférieur à ce qui était prévu initialement dans le cahier des charges. Ce qui entraîne, pour les appartements les plus éloignés du compteur, une perte de pression de gaz et donc un mauvais fonctionnement des chaudières. Ce problème n'a pu être révélé qu'après une intervention d'ORES en juin 2014, suite à intervention illégale au niveau du compteur afin d'enlever les scellées. Le syndic insiste sur le fait qu'il n'existe pas de problème au niveau de la sécurité du bâtiment car les réceptions d'étanchéité ont été accordées, à l'époque, par AIB Vincotte. Ce qui manque au dossier, ce sont les attestations de conformité de l'installation. Celles-ci n'ont pas été réalisées à l'époque. Or, les installations ne sont pas conformes (cf. rapport du bureau RIGO et courrier d'ORES). De plus, Ethias, assureur du bâtiment étant informé de la situation, déclare dans un courrier adressé en date du 24/09/15 qu'il est laissé un délai d'un an à la copropriété afin de mettre l'installation en ordre auquel cas elle ne pourra plus assurer la résidence au niveau de la couverture incendie. Devant l'urgence de la situation, le syndic souligne qu'il est nécessaire et urgent d'intervenir sur les canalisations de gaz de la résidence pour les remettre en conformité.

Il est précisé que le bureau d'étude GEREC, désigné à l'époque de la construction comme auteur du CSC pour le lot chauffage, a établi en son temps un schéma de principe dans lequel il a mentionné les dimensions minimales requises pour les conduites de gaz à installer. Ce schéma de principe n'a pas été respecté. Le chauffagiste étant agréé, l'installation ne nécessitait qu'une réception de l'étanchéité et non de conformité.

Le syndic souligne que la totalité des installations non conformes devront être remises en conformité d'ici septembre 2016, sous peine de se faire exclure de l'assurance ETHIAS. Cela implique que tous les propriétaires devront réaliser les travaux. Une seule installation non conforme à la date d'échéance entraînera l'exclusion de l'ensemble de l'immeuble.

4) Désignation d'un maître d'ouvrage pour la réalisation de la mise en conformité de l'installation - Délégation de pouvoir au syndic

Mme NAMUR, suite à la lecture d'une lettre de Mr BOLAND, signale qu'ayant rénové sa salle de bain, il ne souhaite pas devoir débourser des frais quant à la remise en état si des travaux devaient avoir lieu dans cette pièce. Ils soulignent donc la nécessité d'inclure dans les travaux de conformité la remise en état des parties privatives et communes qui subiraient des dommages lors de l'intervention sur les canalisations de gaz.

Mme DUBUISSON questionne LA COMMUNE afin de savoir si elle compte intervenir dans cette affaire. Mr PETIT signale avoir demandé au syndic de prendre conseil auprès d'un avocat sur la manière de pouvoir agir concrètement. Le syndic a déjà répondu dans un courrier du 26 mars 2015 adressé au Collège de Bastogne que « *la seule possibilité qui est offerte aux propriétaires pour obtenir réparation du préjudice est que la commune, Maître d'ouvrage, se retourne contre l'auteur de projet, ou à tout le moins, contre l'installateur de l'époque étant donné que la faute est à présent expertisée* ». Monsieur PETIT ne précise pas si cela a été fait.

Mme VAN DAELE propose de faire passer un organisme agréé pour vérifier les installations de chacun et déterminer le nombre exacts de lots concernés. En effet, certains propriétaires, dont Mme BAIKRICH notamment, ont déjà réalisé les travaux à leurs frais.

Mme THIRY demande si elle peut intervenir directement sur son installation et donc ne pas intervenir dans la dépense globale de la copropriété. Le syndic lui signale qu'étant au courant des démarches entreprises et d'une intervention prévue sur l'installation générale, elle ne peut plus intervenir.

L'assemblée générale sollicite une nouvelle fois LA COMMUNE afin qu'elle questionne l'architecte sur sa responsabilité en tant que surveillant de chantier à l'époque et l'éventuelle intervention d'une assurance en dédommagement.
Le syndic enverra un courrier à la COMMUNE afin de lui préciser les faits et lui demander une intervention concrète auprès de l'architecte.

Le syndic demandera des offres de prix aux sociétés suivantes :

- COFELY
- DUVIVIER
- BAILLOT
- KAUFFMAN

Le syndic demandera un devis avec visite sur les lieux (quelques appartements par bloc) afin d'estimer les coûts, réfection comprise ainsi qu'état des lieux avant et après travaux. Vu l'urgence, les devis devront être rentrés pour le 31/12 au plus tard. Les devis seront présentés en AG pour désignation de l'entreprise chargée des travaux. Il sera notamment tenu compte du prix, de la méthode de travail et du calendrier d'exécution.

5) Décisions relatives au financement des travaux

Le syndic propose d'effectuer un premier appel de fonds spécial « canalisations de gaz » pour le 31 décembre 2015 au plus tard. Le montant sera réparti en fonction des quotités d'appartement.

La présidente propose de réclamer un 1er appel de 50 000€.

Le syndic procède au vote. Les copropriétaires acceptent à l'unanimité des voix de réclamer un 1er appel de fonds spécial canalisations de gaz de 50000€, à répartir en fonction des quotités d'appartements et à payer pour le 31/12/2015 au plus tard.

Le syndic est mandaté pour introduire une action judiciaire auprès du juge de paix concernant les copropriétaires récalcitrant pour payer cette avance.

Les propriétaires qui apporteront la preuve que les travaux sont réalisés (ou en cours de réalisation) seront exemptés de cette charge. **Le Syndic réclame donc une attestation de conformité d'un organisme agréé à tout copropriétaire possédant une installation de chauffage au gaz afin d'être exempté de paiement du fonds spécial canalisation de gaz.**.

Cette décision est prise en attendant la réponse qui sera apportée par la commune suite à l'interpellation de l'architecte.

6) Divers

Mr FRENOY signale que les lampes de secours du bloc B ne fonctionnent plus.

Mr DONNAY se questionne sur l'entretien des chalets. Le syndic signale que depuis le départ de la concierge, chaque copropriétaire est responsable de leur propreté.
Mme NAMUR et Mme THIRY remarquent que les chalets sont nettement plus propres qu'avant.

Le syndic rappelle que les jardins appartenant à la copropriété peuvent être attribués à celui qui le souhaite pour un usage privatif. Mme PLUN accepte de répondre aux questions des propriétaires intéressés.

Mr FRENOY accepte de reprendre le jardin de Mme THILMANT.
Le syndic se charge de rédiger une convention avec Mr et Mme FRENOY-PIERRE pour l'usage de ce jardin.

Le Syndic,

BUREAU ROSSIGNOL sprl