Procès Verbal de l'Assemblée générale du 27-05-2019

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « Bois du Beynert » se sont réunis en assemblée générale, le 27-05-2019, en « salle de réunion du TENNIS CLUB GARISART », Zone Artisanale n°30 à 6700 ARLON (WEYLER).
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 07-05-2019.

Sont présents :
Mr ANTOINE Maxime (1267 voix); **Mr DETAILLE Antoine** (855 voix); **Mme DIGIACOMO Loredana** (1143 voix); **Mr et Mme FASBENDER-BIRCHEN** (1208 voix); **HUYS Ludovic** (866 voix); **LEPIECE Francine** (936 voix); **MATHIEU Catherine** (930 voix); **PASO Nicolas** (925 voix); **PIEROUX Raphaël** (788 voix); **WYARD Xavier** (818 voix)

Sont absents :
HABITAT + CONCEPT (264 voix)

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
ANTOINE Maxime	1267	Présent	
DETAILLE Antoine	855	Présent	
DIGIACOMO Loredana	1143	Présent	
FASBENDER-BIRCHEN	1208	Présent	
HABITAT + CONCEPT	264	Absent	
HUYS Ludovic	866	Présent	
LEPIECE Francine	936	Présent	
MATHIEU Catherine	930	Présent	
PASO Nicolas	925	Présent	
PIEROUX Raphaël	788	Présent	
WYARD Xavier	818	Présent	
Copropriétaires : 11 **Lots : 46**	10000	9736	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 11
Lots : 46
Voix : 10000
Cop. présents : 10
Lots présents : 39
Voix présentes : 9736
Mandataires : 0
Procurations : 0
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
03) Procédure Judiciaire - Etat des lieux / Indemnités financières : discussion en présence de Me GAVROY	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
04) Muret voisin - Etat des lieux et prise de position sur conseil de Me GAVROY	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
05) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
06) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation du PV de l'AG précédente	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
08) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
09) Budget - Appel de fonds de roulement	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
10) Appel de fonds de roulement permanent	50%	9736	9736	0	0	100,00%	Accepté
11) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50%	9736	0	9736	0	0,00%	Refusé

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

Pas de vote
Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer.

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02- Désignation du président et du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Le syndic propose de désigner un Président du conseil de copropriété. Ce dernier sera également président de l'Assemblée.

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr ANTOINE comme Président du conseil de copropriété".

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Procédure Judiciaire - Etat des lieux / Indemnités financières : discussion en présence de Me GAVROY

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Me GAVROY, avocat et Mr PONCIN, expert, sont tous deux présents.

Me GAVROY signale, qu'à la suite des travaux réalisés dernièrement, Me MIGNON, conseil d'HABITAT PLUS, a demandé un rapport complet à l'architecte en charge de la surveillance des travaux (Mr DEBROUX). Il souhaitait obtenir ce rapport avant l'assemblée générale pour pouvoir le transmettre à Me GAVROY mais celui-ci ne l'a pas reçu dans le délai imparti.

Mr DEBROUX (architecte en charge de la réception des travaux) doit encore remettre les plans techniques de la VMC ainsi qu'un compte rendu précis des travaux réalisés.

Le syndic propose de faire un état des lieux individuel de chaque copropriétaire depuis la réalisation des derniers travaux :
- Mr ANTOINE signale qu'il y a toujours une infiltration dans les communs de la cave, à l'arrière du bâtiment. L'eau semble provenir d'un endroit situé à côté de l'extraction de la VMC.
- Mr HUYS signale que sa baignoire n'a pas été vérifiée au niveau des fixations. Il s'interroge à savoir si des travaux ont été entrepris au niveau de son balcon. Mr HUYS signale avoir eu, à un certain moment, de l'eau qui s'écoulait par le luminaire.
- Mr PIEROUX signale que les carrelages dans la salle de bain n'ont pas été replacés depuis les travaux réalisés au niveau de la VMC, de même que la finition peinture. Ces travaux sont en phase d'être réalisés.
- Mme DIGIACOMO précise que sa salle de bain a été refaite entièrement et correctement. Il reste quelques finitions à réaliser au niveau de la peinture.
- Mr PASO signale que les carrelages dans la salle de bain n'ont pas été replacés depuis les travaux réalisés au niveau de la VMC, de même que la finition peinture. Ces travaux sont en phase d'être réalisés. Il ajoute que, à nombreuses reprises, il a spécifié que les carrelages sonnaient creux à certains endroits et que certains carrelages se décollaient mais aucune intervention n'a été prévue pour remédier à ce problème.
- Mme MATHIEU précise qu'une infiltration d'eau est présente au niveau du châssis de fenêtre du salon donnant accès au balcon. L'eau s'écoule par le linteau. Elle précise également qu'aucune intervention n'a été prévue au niveau de sa salle de bain.
- Mr DETAILLE signale qu'une infiltration d'eau est présente au niveau du châssis de fenêtre se situant à l'arrière du bâtiment. Il précise également qu'aucune intervention n'a été prévue au niveau de sa salle de bain ni de son balcon. Mr DETAILLE signale également une infiltration eau au niveau de la douche.
- Mme LEPIECE signale que son balcon a été mal réparé. Le plancher a bougé. Elle signale également que la VMC souffle dans le WC et la salle de bain alors que cela doit être l'inverse. Elle ajoute également que de l'air frais est amené par le clapet de la hotte de cuisine. Elle signale que l'infiltration d'eau qui était apparue dans l'une de ses chambres a pratiquement disparu mais reste prudente.
- Mr et Mme FASBENDER précisent que la cuisine a été refaite complètement ainsi que le plafonnage. Par contre, les travaux réalisés en dessous du balcon n'ont pas été effectués correctement. La nouvelle baignoire dans la salle de bain est plus petite que l'ancienne mais aurait, tout de même, un format standard. Les travaux d'électricité dans la salle de bain seront terminés prochainement. La rosace dans le WC n'est pas fixée correctement et fuit régulièrement.
- Mr WYARD signale que le syphon de la baignoire n'a pas été vérifié. Il signale que le balcon a été mal réparé. Une infiltration est apparue dans le local technique (façade avant). Une infiltration est également apparue sur le bas de la porte à l'arrière du bâtiment ainsi qu'au niveau de la corniche dans sa cave privée. Il s'interroge également quant à l'évacuation de l'eau de pluie des balcons. Aucune évacuation n'a été prévue.

Il est prévu que la société THERMILUX se rende à la résidence prochainement par le biais de Mr SOHET (HABITAT PLUS) pour remédier aux infiltrations.

Note après AG : les remarques concernant les caves ont été transmises à B. SOHET avant le passage de THERMILUX

Le syndic précise qu'il avait demandé une vérification de toutes les salles de bains. Les copropriétaires s'interrogent si elles ont finalement été vérifiées. Une vérification de **toutes** les salles de bains sera demandée.

Les copropriétaires s'interrogent quant à ce qui doit être fait au niveau des balcons ou ce qui a déjà été réalisé.

Me GAVROY souhaite connaître rapidement la date de réception des travaux pour que tous les intervenants puissent être présents (avocat, expert, syndic, propriétaires).
La réception des travaux se fera en présence de Mr PONCIN. Mr PONCIN souhaite être présent afin de demander des analyses supplémentaires en cas de doute.

Me GAVROY signale que la discussion va maintenant porter sur les montants à pouvoir réclamer :

1) Il signale que lorsqu'une réparation a été réalisée par un sous-traitant envoyé par la société HABITAT PLUS, aucun montant ne peut être réclamé.

2) En cas de travaux mal réalisés ou non-conformes à l'origine, l'avocat peut demander une moins-value (c'est-à-dire une compensation financière). Par exemple, la baignoire de Mr et Mme FASBENDER qui a été remplacée par une plus petite.

3) Si les copropriétaires ont engagé des montants pour des réparations d'urgence, ils devront en faire l'inventaire qu'ils transmettront au syndic. Celui-ci centralisera les montants et les enverra à Me GAVROY. Celui-ci en tiendra compte lors de la réclamation.

4) Les troubles de jouissance - chômage immobilier (impossibilité à jouir de l'appartement).
Tout cela doit être chiffré individuellement. L'évaluation chiffrée se basera sur une quotité de la valeur locative :
- Période
- Différence entre propriétaire habitant l'appartement et propriétaire bailleur
- Nature du préjudice :
  " Ne pas pouvoir habiter l'immeuble ou coût du logement de substitution
  (si la famille du propriétaire l'héberge, une indemnisation peut quand même être réclamée)
  " Loyer perdu s'il est impossible de louer l'appartement
  " Diminution du montant du loyer

Chaque copropriétaire sera indemnisé individuellement en fonction du préjudice subi.
L'évaluation chiffrée dépendra de la fixation de l'Expert FLOCK.

Me GAVROY propose de réaliser un tableau reprenant individuellement les problèmes rencontrés (périodes, nature du préjudice - pouvoir louer avec une réduction de loyer, ne pas pouvoir l'habiter).

Le syndic réalisera le tableau qu'il transmettra aux copropriétaires afin qu'ils le complètent et le remettent complété au syndic.

5) Dommage moral
Il s'agit des moments d'angoisse, d'attente, de stress, … liés à l'attitude irrationnelle de la part des fautifs.
Dommage qui sera probablement discuté, contesté par la partie adverse.

6) Assistance technique
Les frais concernant l'assistance technique de Mr PONCIN pour le suivi des travaux.

7) Frais de justice
Les frais de justice comprennent : les frais concernant les honoraires de l'expert judiciaire, les assignations, les indemnités de procédure (les frais concernant l'avocat sont établis sur base d'un forfait qui dépend de la valeur du litige).
Lorsque les travaux seront réceptionnés, l'expert FLOCK chiffrera l'ensemble des points mentionnés et fera une proposition de conciliation.
Dès lors, une réunion de conciliation sera organisée en présence de la partie adverse (HABITAT PLUS sera représenté par son conseil) et en présence de l'Expert FLOCK pour trouver un arrangement amiable. Me GAVROY précise que, pour clôturer et éviter la poursuite de la procédure, des concessions devront être faites mais qu'il ne faudra pas tout accepter.
Si aucun accord n'a été trouvé à la suite de la conciliation, de nouvelles plaidoiries seront mises en place et la procédure se poursuivra.
Les copropriétaires s'interrogent à savoir si une nouvelle garantie sera mise en place sur les travaux réalisés. Me GAVROY précise qu'une nouvelle garantie sera prévue.
Mr ANTOINE demande si les demandes de prolongement de délai demandés par l'Expert FLOCK seront pris en compte dans les arriérés. Me GAVROY répond affirmativement.
Mr PONCIN rappelle que si des indemnités ont été payées par la compagnie d'assurance pour des dommages déclarés en cas de sinistre, ces montants devront être communiqués à Me GAVROY afin qu'il n'y ait pas deux remboursements pour les mêmes interventions.
Me GAVROY interroge les copropriétaires à savoir qui loue son appartement et qui l'habite :
- Mr HUYS loue son appartement
- Mr PIERROUX loue son appartement
- Mr ANTOINE habite son appartement et rencontre des troubles de jouissance
- Mme DIGIACOMO ne peut ni habiter son appartement ni le louer
- Mr PASO n'habite plus son appartement depuis février et ne l'a pas loué tant que des interventions sont encore programmées dans son appartement
- Mme MATHIEU loue son appartement
- Mr DETAILLE habite son appartement et rencontre des troubles de jouissance (froid l'hiver)
- Mme LEPIECE loue son appartement
- Mr et Mme FASBENDER ne peuvent plus louer leur appartement depuis deux ans
- Mr WYARD habite son appartement et rencontre des troubles de jouissance

Le syndic procède au vote :

"Réalisation d'un tableau synthétique regroupant les troubles de jouissance rencontrés par les copropriétaires afin de chiffrer le montant des indemnités"

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Muret voisin - Etat des lieux et prise de position sur conseil de Me GAVROY

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Le syndic rappelle que le muret de la propriété voisine s'affaisse. La propriétaire a remis, à l'avocat de l'ACP, deux offres de prix pour la réalisation de la relève du muret. (Ces devis s'élèvent à 11.000 € et 15.000 €)
Le muret existait avant les travaux, les propriétaires des appartements ne sont pas responsables de l'état du mur.
Mr PONCIN signale que le muret est dans un très mauvais état depuis de nombreuses années.
D'après Mr PONCIN, le muret était déjà fissuré, vétuste et précaire avant la réalisation du bâtiment (voir levé du géomètre).
Me GAVROY estime que la propriétaire, Mme MULLER doit plutôt s'en prendre à la société HABITAT PLUS.
Mr PONCIN précise que le terrain penche du côté de chez Mme MULLER. L'eau s'écoule vers le muret or aucune protection contre l'humidité n'a été placée et aucun drainage n'a été mis en place. Il serait donc plus judicieux d'envisager une réfection entière du muret.
Me GAVROY répondra à l'avocat de Mme MULLER en lui demandant de démontrer que l'implantation du bâtiment est responsable de l'affaissement du muret.
Les copropriétaires peuvent rencontrer un souci, si et seulement si, l'avocat de Mme MULLER arrive à démontrer que la présence de l'immeuble a des effets sur l'affaissement du muret.

Le syndic procède au vote :

"Rédaction d'un courrier adressé par Me GAVROY à l'avocat de Mme MULLER afin qu'il prouve que la présence de l'immeuble a des effets sur l'affaissement du muret."

Vote **Pour** à l'unanimité

05- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Les membres actuels du conseil de copropriété sont Mr PASO et Mr ANTOINE. Le syndic les interroge afin de savoir s'ils souhaitent maintenir leur fonction au sein de la copropriété.

Le syndic propose à Mr PASO, n'habitant plus l'immeuble, de céder sa place à un propriétaire habitant l'immeuble. Mr PASO accepte.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr WYARD et de Mr ANTOINE comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Vote **Pour** à l'unanimité

06- Désignation d'un vérificateur aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Mr PASO et Mr ANTOINE sont actuellement vérificateurs aux comptes. Le syndic les interroge à savoir s'ils souhaitent maintenir leur fonction au sein de la copropriété.

Le syndic propose à Mr PASO, n'habitant plus l'immeuble, de céder sa place à un propriétaire habitant l'immeuble. Mr PASO accepte.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr WYARD et de Mr ANTOINE comme vérificateurs aux comptes "

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Approbation du PV de l'AG précédente

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente"

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Approbation des comptes de l'exercice précédent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Le montant des dépenses réalisées pour la copropriété du 01/01/2018 au 31/12/2018 s'élève à 11.479,91 €.

Le montant sur le compte à vue au 31/12/2018 est de 2855,08 €.

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2018 est de 3030,30 €.

Le montant du fonds spécial judiciaire au 31/12/2018 est de 4364,43 €.

Le syndic précise que le remboursement concernant le sinistre ascenseur interviendra en 2019, un montant de -/+ 4200 € sera remboursé sur le compte de la copropriété (4413,39 € sous déduction de la franchise).

Le syndic procède aux vote :

"Approbation des comptes de l'exercice précédent"

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Budget - Appel de fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Sur base des dépenses de l'année écoulée, le syndic propose un budget annuel du 01/01/2019 au 31/12/2019 s'élevant à 12.750 €.

Le syndic a réclamé le premier appel de fonds de roulement lorsqu'il a envoyé les décomptes de la copropriété. Le syndic a tenu compte du solde des copropriétaires pour réclamer le premier appel de fonds de roulement.

Le syndic précise que la modification concernant l'ascensoriste n'a pas été mise en place étant donné qu'un sinistre était en cours. Le syndic fera le nécessaire pour le transfert chez LIFTINC lorsque le contrat SCHNIDLER arrivera à échance.

Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/01/2019 - 01/04/2019 - 01/07/2019 - 01/10/19

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de 12.750 €"

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Appel de fonds de roulement permanent

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Le syndic propose aux copropriétaires de constituer un fonds de roulement permanent.
Il s'agit d'un montant qui est défini en AG et qui est versé sur le compte de la copropriété, par les copropriétaires, une seule fois.
Ce fonds de roulement permanent permet à la copropriété d'avoir une liquidité sur le compte en permanence.

Ce fonds de roulement permanent est différent du fonds de roulement classique qui, lui, est versé tous les trimestres à la copropriété.
Contrairement au fonds de réserve, le fonds de roulement permanent est récupéré en cas de vente par le vendeur et est réclamé au nouvel acquéreur.

Les copropriétaires s'accordent sur un montant de 3000 € à répartir en fonction des quotités.

Le syndic procède au vote :

"Accord sur un fonds de roulement permanent de 3000 € à répartir en fonction des quotités et à verser pour le 01/11/19"

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4869 sur 9736
Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2019"

Vote **Contre** à l'unanimité

12- Point demandé par Mr FASBENDER : Nuisances arbres voisins - Discussion

Pas de vote
Les branches d'un arbre se situant sur la propriété voisine poussent le long de la façade et l'abîment.

Le syndic propose d'envoyer un courrier au propriétaire et de lui demander un élagage de l'arbre.

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

13- Divers

Pas de vote
Mr DETAILLE signale que certaines ampoules ne fonctionnent plus dans les caves.
Le syndic demande si un propriétaire habitant l'immeuble accepte de faire le nécessaire pour le remplacement des ampoules au sein de la copropriété et d'envoyer sa note de frais au syndic afin que le montant lui soit remboursé. Mr ANTOINE a déjà fait le nécessaire plusieurs fois et continuera à vérifier régulièrement les éclairages de la résidence. Le syndic l'en remercie et l'invite à fournir sa note de frais pour l'achat d'ampoules.

Mr DETAILLE et Mme LEPIECE rencontrent des problèmes avec leur parlophone. Le syndic préviendra ARDENNE ELEC pour une intervention sur place.

Mr WYARD propose de rectifier la marche de l'escalier qui est abîmée et qui devient dangereuse.
Le syndic le remercie et l'invite à lui fournir sa note de frais pour le remboursement.

Mme LEPIECE souhaiterait remplacer le tapis se situant à l'entrée de l'immeuble.
Le syndic remercie Mme LEPIECE et lui propose de faire le nécessaire et de remettre son ticket d'achat au syndic pour le remboursement.

Mr DETAILLE ajoute qu'il appliquera du désherbant sur les parkings prochainement. Le syndic l'en remercie et lui rappelle de lui adresser sa note de frais.

Les copropriétaires souhaiteraient un empierrement de l'allée. Le syndic demandera prix et proposera les offres lors de la prochaine AG.

Mme LEPIECE interroge les copropriétaires habitant l'immeuble à savoir si ses locataires provoquent des nuisances. Les copropriétaires signalent de nombreuses nuisances au sein de la copropriété. Il s'agit principalement de nuisances sonores.
Le syndic propose à Mme LEPIECE de lui adresser un courrier constatant de nombreuses nuisances provenant de son appartement et donc de ses locataires. Mme LEPIECE transmettra alors le courrier à ses locataires.
Si les problèmes perdurent, le syndic enverra un second courrier à Mme LEPIECE.

SI aucune amélioration n'apparait après l'envoi des deux courriers, Mme LEPIECE pourra ne pas renouveler son contrat de bail avec ses locataires.
Les copropriétaires acceptent.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur **ANTOINE Maxime** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à la **salle de réunion du TENNIS CLUB GARISART** , le **27-05-2019**

Pour le syndic,

Bureau ROSSIGNOL SPRL