# ACP Bois du Beynert - Procès Verbal de l'Assemblée générale du 29-09-2020

Les copropriétaires de la résidence « Bois du Beynert » se sont réunis en assemblée générale, le mardi 29 septembre 2020, en la « Salle de réunion du TENNIS CLUB GARISART », Zone Artisanale n°30 à 6700 ARLON(WEYLER).
Les convocations ont été adressées en courrier simple le 10-09-2020.

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

Est excusé :
**Mr PIEROUX Raphaël** (788 voix)

Est absent :
**HABITAT + CONCEPT** (264 voix);

Quorum des présences :

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|---|---|---|
| ANTOINE Maxime | **1267** | Présent | |
| DETAILLE Antoine | **855** | Présent | |
| DIGIACOMO Loredana | **1143** | Représentée | ANTOINE Maxime |
| 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** | Excusé | |
| WYARD Xavier | **818** | Présent | |
| **Copropriétaires : 11**<br>**Lots : 46** | **10000** | **8948** | |

Quorum des présences :
Copropriétaires : 11
Lots : 46
Voix : 10000
Cop. présents : 9
Lots présents : 35
Voix présentes : 8948
Mandataires : 1
Procurations : 1
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, Quorum : 50,00 | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 03) Reconduction du contrat de syndic | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 05) Désignation d'un vérificateur aux comptes | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Approbation du PV de l'AG précédente | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Approbation des comptes de l'exercice précédent | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) Budget - Appel de fonds de roulement | 50,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Constitution d'un fonds de réserve | 20,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 10) Mise en conformité des statuts - ROI : discussion et décision | 80,00% | 8948 | 8948 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 13) Parlophone : information et décision | 50,00% | 8948 | 7740 | 0 | 1208 | 100,00% | Accepté |

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. 9 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés (8948/10000 èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

## 02- Désignation du président et du secrétariat

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
Le syndic procède au vote :

**"Désignation de Mr ANTOINE comme président du conseil de copropriété et de l'assemblée générale"**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 03- Reconduction du contrat de syndic

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
Le contrat de syndic arrive à échéance le 31 décembre 2020. Le syndic propose de reconduire son contrat au 01/01/2021 pour une durée de 3 ans, sans modification du tarif.

Le syndic procède au vote :

**"Reconduction du contrat de syndic au 01/01/2021 pour une durée de 3 ans".**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 04- Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
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

## 05- Désignation d'un vérificateur aux comptes

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
Le syndic procède au vote :

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

Vote **Pour** à l'unanimité

## 06- Approbation du PV de l'AG précédente

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
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

## 07- Approbation des comptes de l'exercice précédent

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**

Le budget 2019 voté à l'AG précédente s'élève à 12.750 €

L'état détaillé des dépenses présente un total de 7.217,24 € pour un montant total de frais réels de 10.663,87 €.

Un appel de fonds de roulement permanent de 3.000 € a été constitué.

Les comptes clients présentent un solde créditeur de 1.531,84 €.

Le fonds de réserve s'élève à 7.394,73 € (fonds de réserve général 3.030,30 + fonds de réserve spécial procédure 4.364,43 €)

Le compte "Charge à reporter" présente un solde débiteur de 966,77 € (assurance incendie, détection incendie, contrôle ascenseur).

Le solde sur le compte à vue au 31/12/19 est de 7.229,48 €.
Le solde sur le compte épargne au 31/12/19 s'élève à 3.030,30 €.

Le syndic procède au vote :

**"Approbation des comptes de l'exerice précédent"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**08- Budget - Appel de fonds de roulement**

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
Le syndic propose un budget annuel du 01/01/20 au 31/12/20 s'élevant à 12.640 €.

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

01/01/2020 - 01/04/2020 - 01/07/2020 - 01/10/2020

Le syndic procède au vote :

**"Approbation d'un budget annuel ordinaire de 12.640 €"**

Vote **Pour** à l'unanimité

**09- Constitution d'un fonds de réserve**

**Quorum : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 1790,60 sur 8948,00**
Le fonds de réserve devient obligatoire lorsqu'une copropriété a plus de 5 ans. Il est obligatoire à hauteur de 5 % du montant du fonds de roulement sauf si 4/5 des membres présents à l'assemblée générale s'y opposent.

Le syndic procède au vote :

**"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2020 à hauteur de 1000 € réparti en fonction des quotités à verser pour le 01/11/2020 au plus tard"**

Vote **Pour** à l'unanimité

## 10- Mise en conformité des statuts - ROI : discussion et décision

**Quorum : 80%. Clé : Quotités, soit 7158,40 sur 8948,00**
Le syndic précise qu'une nouvelle loi est passée en 2019.
Le syndic souhaite mettre à jour les statuts en corrélation avec la nouvelle loi de 2019 pour qu'il y ait une cohérence complète entre les statuts et la nouvelle loi.

Le syndic précise avoir demandé prix au Notaire FOSSEPREZ qui évalue la dépense entre 500 € à +/- 1000 €.

Le syndic procède au vote :

**"Mise à jour des statuts - ROI en fonction de la nouvelle loi sur base du devis du Notaire FOSSEPREZ"**

Le syndic réclamera le montant relatif à cette dépense suivant l'offre précise du Notaire dans le budget 2021.

Vote **Pour** à l'unanimité

## 11- Suivi procédure judiciaire : information

**Pas de vote**
Mr PONCIN, expert, prend la parole.

Mr PONCIN a remarqué que le mur extérieur à la sortie de cave n'est pas protégé des eaux. Mr PONCIN va soumettre ce point à l'expert afin que ce mur soit remis en état.

Il signale que, lors de la dernière vue des lieux, des entrées d'eau ont été constatées malgré une intervention en 2019.

Au niveau des parties communes, il y a toujours la présence d'eau au niveau du hall de cave intérieur vers l'extérieur, dans la cave des compteurs, dans le couloir vers certaines caves, local poubelle,...

En pleine été 2020 - période sèche, les copropriétaires ont constaté la présence d'eau au niveau du plafond mais aussi au niveau des murs dans le couloir des caves (suspicion d'infiltration).

La présence d'eau dans les parties communes des sous-sols sera, de nouveau, spécifiée à Me GAVROY et transmise à l'expert FLOCK.

Les copropriétaires contestent les réparations sommaires effectuées par la société HABITAT PLUS au niveau des balcons. Ils demandent à ce que des modifications soient effectuées, et notamment, par rapport à l'évacuation des eaux.

Mr ANTOINE, qui a fait isoler les faux plafonds de son appartement par une société spécialisée, a constaté qu'il y avait seulement 6 cm d'isolant dans les combles.
Mr PONCIN signale qu'il pourrait s'agir d'un vice caché. Cet élément sera transmis, par Mr PONCIN, à Me GAVROY afin que l'Expert FLOCK puisse également en avoir connaissance.

Le syndic fait le point sur les travaux restants à effectuer pour chaque copropriétaire ainsi que le montant réclamé par chacun pour les préjudices occasionnés par la procédure judiciaire (voir tableau récapitulatif en annexe).

Mr PONCIN insiste sur le fait qu'il faut des preuves justificatives à transmettre à l'avocat pour pouvoir prétendre à un certain montant (ex: bail locatif, factures,...)

Mr PONCIN propose de réaliser une synthèse globale de toutes les remarques formulées concernant tant les parties communes que les parties privatives, en se basant sur le tableau réalisé par le syndic durant l'AG. Il transmettra cette liste précise à Me GAVROY pour le suivi de la procédure.

## 12- Muret mitoyen : information

**Pas de vote**
Mr PONCIN, expert représentant la copropriété mais également architecte ayant introduit la demande de permis d'urbanisme de l'immeuble a contesté les conclusions transmises par Me KOCK, avocat de la partie adverse.

Etant l'architecte lors de la demande du permis de bâtir, Mr PONCIN connait l'historique du dossier et a fait quelques recherches suite aux éléments mentionnés par Me KOCK dans son rapport du mois de janvier 2019.
Il a, notamment, transmis un levé de terrain réalisé par un géomètre avant la construction du bâtiment. Le géomètre avait procédé, à l'époque, aux relevés de niveaux, courbes et parties d'immeubles voisins.

Le dossier a été transmis à Me KOCK, avocat de la partie adverse.
Ni Me GAVROY, ni le syndic, n'a eu de réponse depuis le dépôt du dossier.

Le dossier est donc toujours en attente.
Le syndic tiendra les copropriétaires informés de la suite donnée.

## 13- Parlophone : information et décision

**Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 4475,00 sur 8948,00**
Le syndic a pris contact avec la société ARDENNE ELEC pour une intervention sur les parlophones. Ils n'ont pas pu intervenir dans le délai prévu.

La société ARDENNE ELEC se rendra prochainement à la résidence et remettra prix au syndic en cas de remplacement ou de grosse réparation du boitier parlophone.
En cas de remplacement du boitier du parlophone, le syndic soumettra l'offre aux membres du conseil de copropriété pour approbation.

**Résultat du vote : 7740** voix pour, **0** voix contre, **1208** abstentions
**Proposition acceptée** (100,00% Pour, 0,00% Contre)

**Détail du vote :**
**Abstentions :** Mr et Mme FASBENDER-BIRCHEN (voix : 1208)

## 14- Divers

**Pas de vote**
Le syndic rappelle qu'un rapport partiel PEB est disponible sur le site internet.

A la demande de Mr et Mme FRANSOLET qui s'étonnait du montant de la valeur assurée peu élevée par rapport au prix du marché actuel, le syndic a demandé prix à son courtier pour une nouvelle évaluation du bâtiment et donc de la prime assurance incendie.

Un expert de la compagnie IBIS a visité le bâtiment et a estimé la valeur du bâtiment à 1.624.100 €. Suite à cette visite, le courtier, B and B consult, a remis prix pour plusieurs contrats d'assurance incendie différents. Ils s'agit tous de contrats à périls nommés, avec abandon de recours envers le locataire et protecion juridique.

- Offre chez IBIS : 1.654,31 € TTC

- Offre aux AG : 1.597,31 € TTC

- Offre AXA Buildimax All risk : 1.352,25 € TTC

*Note après AG : L'offre la plus complète est également la moins chère. Le syndic opte donc pour l'offre d'AXA et fait le nécessaire pour modifier le contrat à l'échéance au 25 mai 2021.*

Le syndic signale aux copropriétaires que la société SCHINDLER propose une offre pour le remplacement de la ligne fixe par une carte SIM.
L'offre proposée s'établit comme suit :

- 200 € htva de frais de redevance annuel
- 250 €htva de frais d'installation

Soit 450 € HTVA pour la mise en place d'un système de téléphonie via carte SIM. Le syndic précise que la ligne fixe actuelle revient moins chère que la mise en place d'un système de téléphonie via carte SIM (offre SCHINDLER à 450 € HTVA).
D'autre part, le syndic signale qu'il est prévu prochainement (à la fin du contrat SCHINDLER) de transférer le contrat chez LIFTINC, ascensoriste proposant des prix défiant toute concurence. Le syndic tentera de négocier la mise en place de la téléphonie via carte SIM, gratuitement, par la société LIFTINC.

Mr WYARD signale la présence de fortes odeurs d'égout au niveau de la cave en face du local compteur.
Le syndic se chargera de demander l'intervention d'une société spécialisée en curage, avec l'accord de Mr PONCIN.

Mr ANTOINE souhaite le placement d'un adoucisseur d'eau commun.
Le syndic explique que la configuration nécessite une intervention de la SWDE (+/- 1000 €). En effet, un adoucisseur commun devra être placé entre le compteur général et entre les compteurs individuels.

Le syndic conseille à la copropriété de ne pas faire de travaux et, notamment, de percement tant que la procédure judiciaire n'est pas terminée.

Le syndic demandera prix à plusieurs chauffagistes pour le placement d'un adoucisseur d'eau commun au sel et proposera les offres à la prochaine assemblée générale.

Mr ANTOINE a demandé prix à deux chauffagistes pour le placement d'un adoucisseur commun.
Il transmettra les offres au syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr ANTOINE, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h00.

Fait à Arlon, le mardi 29 septembre 2020.

Pour le syndic | Président de séance

Le bureau ROSSIGNOL SRL