

Résidence Au Fil de l'EAU Phase2
Association des copropriétaires
Rue Charles Lamquet, 139
5100 Jambes

Jambes, le 28/02/2022

Aux membres de l'association des
copropriétaires de l'ACP Au Fil de l'Eau 2

PROCES VERBAL : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE par visioconférence le 28 février 2022.

Monsieur Renaville a envoyé un lien pour la connexion aux copropriétaires.

L'AGE est convoquée par le président du CDC et avec l'aval de celui-ci afin de sortir d'une situation préjudiciable pour la copropriété. En effet, en dépit des nombreuses demandes répétées du CDC, le syndic Label 5 n'a pas organisé l'AGO dans les délais légaux. En réponse au recommandé adressé par le CDC le 13 janvier 2022, une AGO devait être organisée par Label 5 ce 28 février, dernier délai légal possible selon les prescrits après un recommandé. Mais aucun document n'a été envoyé par Label 5 et les demandes de réunion pré AGO sont restées sans réponse.

Dans ces conditions et vu l'urgence, le CDC a décidé de maintenir la date prévue par Label 5 et d'organiser lui-même une AGE pour le bien de la copropriété.

Quelques convocations ainsi que les documents annexés sont malencontreusement sortis de l'envoi groupé mais vendredi 25/02/22, Monsieur Renaville a recontacté chacun expressément et obtenu l'accord oral de tous malgré ce délai réduit. Les convocations et documents annexés leur ont été envoyés également.

Copropriétaires présents ou représentés : 8890 / 10000 quotités 30 copropriétaires /34

Absents : Fraselle, Gueibe, Laurent, Saucet

La liste des présences et procurations sera annexée au livre des procès verbaux .
Le quorum est atteint ; la séance est ouverte à 18H14

1. Désignation du président de séance Vote

Monsieur Michel Lemineur est désigné avec 8890 quotités Pour .

Abstention 0

Contre 0

Décision acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

2. Désignation des scrutateurs Vote

Monsieur Wéry et Monsieur Renaville sont désignés avec 8890 quotités Pour.

Abstention 0

Contre 0

Décision acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

3. Désignation du secrétaire Vote

Madame Arnold est désignée avec 8890 quotités Pour

Abstention 0

Contre 0

Décision acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Afin de ne pas faire attendre Maître Della Faille, nous interrompons l'AGE pour lui permettre de s'exprimer sur le dossier en justice avec la phase1 et passons directement au point 5 de l'ODJ.

5. Présentation de l'action en justice par Maître Della Faille.

Les dernières conclusions de la procédure ont été envoyées à tous les copropriétaires précédemment.

On a 2 copropriétés différentes, 2 voisins qui n'ont RIEN en commun. Les copropriétaires de la phase 1 sont copropriétaires du terrain de la Phase 1 et vice versa pour la phase 2. Une servitude de passage est prévue dans les actes de base respectifs, preuve qu'elles sont distinctes l'une de l'autre. Chacun peut changer ses actes de base sur décision de son AG.

Précédemment, certaines dépenses ont été exposées en commun par les syndics successifs. Actuellement, la phase 2 veut gérer ses « affaires » seules .

Il existe un contentieux entre phase 1 et phase 2 qui porte sur des dépenses qui ne reposent pas sur une convention expresse qui aurait été signée par les 2 copropriétés. Les charges de copropriété sont des charges **liées à la copropriété.**

La position de la phase 2 est de dire que certaines charges que la phase 1 voudrait nous imposer n'ont pas lieu d'être.

La seule obligation pour la phase 1 est la servitude de passage. S'ils veulent faire des aménagements c'est leur droit (pe : lumières) mais ils **doivent** permettre le passage **sans restriction** au sous sol de la phase 2.

Madame Arnold : Besoin d'une convention pour la servitude ?

Maître Della Faille : Non, c'est un droit réel dans les actes authentiques transmis au bureau des hypothèques. Si entrave, c'est une voie de fait condamnable par les tribunaux.

S'il y a des frais, la phase 2 peut, en geste de bonne volonté entre voisins, y participer mais aucune obligation légale.

L'audience était fixée fin mars mais la phase 1 a sollicité l'autorisation de redéployer d'autres conclusions et nous aurons encore un droit de réponse. Audience prévue vers avril - mai ? .

Appel téléphonique de Monsieur Moureau : dans les actes de base on fait mention de charges communes avec la phase 1.

Maître Della Faille se répète : pas de propriété en commun, on ne paie des charges que pour ce dont on est copropriétaire.

4. Résiliation du contrat de Label 5 Vote

Débuts difficiles avec les conditions de confinement. Nous avons eu plusieurs réunions de transmission des dossiers. Ensuite, la collaboration avec Label 5 se dégrade au fur et à mesure. Pas de démarche efficace pour obtenir le mandat sur les comptes bancaires de la copropriété « c'est impossible avec cette banque, trop compliqué » et au final, c'est Madame Arnold qui reste mandataire par défaut. Label 5 voulait changer de banque mais les problèmes financiers avec la phase 1 nous obligent à revenir souvent vers l'historique du compte. La solution d'une autre banque aurait gravement compliqué les recherches.

Depuis plusieurs mois, plus de contacts avec Madame Goffin . Madame Arnold est avertie par les prestataires du non paiement de leurs factures. Après courriels et courriers recommandés, Monsieur Renaville et Madame Arnold ont eu une réunion chez Label 5 avec Madame Goffin au cours de laquelle ils apprennent que la comptable a démissionné « brutalement » et que la carte de banque de la copropriété n'était plus accessible. Depuis août, les prestataires n'étaient plus payés. Madame Goffin fournit des explications nébuleuses quant à leur utilisation de la carte, « bloquée par la banque" ...

En sortant de la réunion, la carte « perdue » a été volontairement bloquée à la banque et une nouvelle est actuellement utilisée par Madame Arnold, toujours mandataire, pour payer les factures. Tout est régularisé.

Madame Arnold souhaitait la tenue de cette AGE pour sortir au plus vite de cette situation délicate qu'elle assume pour le bien de la copropriété. De plus, il est urgent de faire les appels de fonds que Label 5 n'a pas fait pour ce premier trimestre en dépit des demandes du CDC.

Monsieur Culot :

- Prévoir lors de la prochaine AGO de ratifier cette AGE par vote ainsi qu'une décharge de la gestion temporaire de Madame Arnold. Aucun copropriétaire ne devrait y faire opposition.
- Attention à la formulation de la lettre à Label 5 annonçant la décision de l'AGE de résilier son contrat. Il ne faudrait pas qu'elle nous demande des dédommagements.
- Nous avons subi des dommages financiers causés par la négligence de Label 5. Quid? Conseil auprès de notre avocat? Label 5 a fait preuve de défaillances contractuelles graves.

Madame Arnold ignore si la procédure en justice que nous intente la phase 1 a été déclarée et introduite auprès de l'ARAG chez qui nous avons souscrit une assurance recours en justice. L'ARAG a logiquement refusé de lui donner toute information. (RGPD)

Vote

Abstention 0

Contre 0

Pour 8890

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Nomination d'un syndic Vote

Le CDC propose le syndic Topaze qui s'était déjà présenté lors de l'AGE de septembre 2020 et qui est bien averti de la situation de la copropriété. Certains propriétaires le connaissent et le recommandent.

Monsieur Renaville : Présentation du syndic Topaze qui est seul candidat au vu de la complexité de notre situation actuelle. Il est parfaitement informé du litige avec la phase 1 et sait que les comptes seront impactés par la décision du juge. Il est d'accord de reprendre notre comptabilité et de faire une AGO dans les plus brefs délais. Il faut cependant espérer une transmission rapide des dossiers de Label 5. Madame Arnold transmettra certaines infos à Monsieur Flamand pour aider à la reprise des dossiers.

Monsieur Moureau signale qu'il a fait une étude sur Topaze par le passé et que le point négatif était sa petite structure. Monsieur Renaville explique qu'actuellement ils sont 3 dans cette agence immobilière et qu'ils sont réputés pour leur rigueur et leur sérieux pour reprendre des comptabilités compliquées.

Monsieur Moureau aurait souhaité avoir le contrat. Celui-ci est montré en déroulé aux copropriétaires présents.

Vote

Pour 8512

Abstention : Moureau (378)

Contre 0

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Clôture de la séance à 19H11

Signatures du président, des scrutateurs et de la secrétaire.

LEINOBLE M.

WERY S.

RENAVILLE R.