

RESIDENCE
50 rue des Ponts de Comines 15 place des
Reignaux- 59800 LILLE

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 06 octobre 2016

CN ED

Le jeudi 06 octobre 2016 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 50 rue des Ponts de Comines 15 place des Reignaux- 59800 LILLE se sont réunis CABINET CITYA 148 RUE NATIONALE 59000 LILLE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA FLANDRES, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 06 Septembre 2016.

Le cabinet CITYA FLANDRES est représenté par Yves-Marie DAVID.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 7 copropriétaires sur 11 sont présents ou valablement représentés et représentent 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

BLANCHARD Jean-Pierre (1617) représentant WILLIAM (2993) - DANIEL Etienne (650) représentant BUSSIENNE - RADOUANE CLAIRE - MOHAMMED (569) - MAINARDI THOMAS (697) représenté par Mme MAINARDI - NAMANI CONSTANCE (645) représentant DESPATIS Jérôme (540) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

S.C.I BELAHCENE (729), Melle CANFARELLI Lilli (622), Monsieur MARTEAU Olivier (342), M. ou Mme NGUINBU Dieudonné (596),

représentant 2289 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit M. DANIEL

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.**

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit Mlle NAMANI

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et de la scrutatrice, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.**

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/04/2015 au 31/03/2016.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/04/2015 au 31/03/2016.

Il est demandé de :

- faire le point sur le sinistre DDE au 4ème étage chez Mlle NAMANI (bâche sur le chien assis).
- faire le point sur le sinistre sous l'escalier au dernier étage.
- Note pour rappeler de ne pas ouvrir la porte à des personnes inconnues.

- installer une poubelle à proximitier des boites aux lettres pour les prospectus.
- à Biomultinet de remettre les dalles du plafond du local poubelle et de faire un joint mastic afin d'éviter le stockage au dessus des dalles
- d'autoriser la police à intervenir sur la Résidence.
- remettre le chauffage en marche.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2015 au 31/03/2016 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2015 au 31/03/2016, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 27 584,38 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA FLANDRES représenté par Monsieur DAVID (son Directeur) titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 269 G délivrée par la Préfecture du Nord, Garantie Financière assurée par GALIAN ASSURANCES.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 6 octobre 2016 pour se terminer le 5 octobre 2017.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 3 150,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. DANIEL pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 1er avril 2016 au 31 mars 2017 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 29 juillet 2015 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 1er avril 2016 au 31 mars 2017 pour un montant de 28 500,00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le maintenir à la somme de 28 500,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 1er avril 2016 au 31 mars 2017

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er avril 2017 au 31 mars 2018 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 1er avril 2017 et finissant le 31 mars 2018 arrêté à la somme de 28 000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7711 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 7711 tantièmes / 7711 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

- M. BLANCHARD et M. DANEL

Sont candidats:

- M. BLANCHARD

- M. DANEL

- M. MAINARDI

- Mme NAMANI

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

- M. BLANCHARD, M. DANIEL, M. MAINARDI et Mme NAMANI

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1 000,00 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 500,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 7711 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Information et suivi de la procédure contre la SCI WILLIAM

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°12: Information sur le dégats des eaux subit par le local commercial

L'assemblée générale prend note du sinistre dégats des eaux subit par le local SONOR PLUS.

L'assemblée générale valide les travaux de réfection du chéneau sous la toiture terrasse accessible donnant au dessus du local commercial SONOR PLUS.

Le devis s'élève à hauteur de 3 117,40 € TTC (1 559,80 € TTC devrait être pris en charge par l'assurance dans le cadre de la recherche de fuite).

Un appel de fonds exceptionnel de 2000,00€ sera effectué immédiatement.

M. BLANCHARD informe l'assemblée générale qu'il créera des trappes de visites afin de pouvoir intervenir sur le chéneau sans devoir démonter la terrasse.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°13: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure.

Le syndic informe les copropriétaires de la parution du décret N°2015-1325 du 21 Octobre 2015, concernant la dématérialisation des notifications des convocations, procès verbaux et des mises en demeure électroniques.

Lorsque l'accord exprès des copropriétaires mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Cet accord sera conservé dans le registre des procès-verbaux.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux.

Les copropriétaires dont les noms suivent souhaitent recevoir par voie électronique la notification des convocations, procès verbaux et des mises en demeure:

M. DANIEL, M. MAINARDI et Mme NAMANI

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins

le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,

M. DANIEL

CITYA FLANDRES

Directeur,

M. DAVID

Scrutateur de séance,

Mlle NAMANI

CITYA FLANDRES

Gestionnaire Copropriété,

M. VERSTRAET

