

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

**PROCES VERBAL**

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
Du mercredi 29 juillet 2015**

E.D

Le mercredi 29 juillet 2015 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 07/07/2015.

Le cabinet CITYA FLANDRES est représenté par Monsieur DAVID.

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

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

représentant 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.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

*M. Blanchard*

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

Néant

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

Néant

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 5802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution ~~majoritairement~~ à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5802 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

*M. Daniel*

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : et .

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 du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

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

Néant

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

Néant

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 5802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution ~~majoritairement~~ à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5802 tantièmes / 10000 tantièmes.

*ED*

*[Signature]*

**RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/04/2014 au 31/03/2015.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/04/2014 au 31/03/2015.

*Le conseil syndical éprouve son contentement total.*

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2014 au 31/03/2015 (comptes joints à la convocation en annexe).**

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 01/04/2014 au 31/03/2015, 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 28176.88 EUROS TTC.

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

Néant

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

Néant

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4802 tantièmes / 10000 tantièmes.

*Résultat de l'assemblée générale conteste la facturation de Sidi et Aïd.*

**RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/04/2014 au 31/03/2015.**

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/03/2015.

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

Néant

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 4802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Néant

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 0 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 4802 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe).**

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 10 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29 juillet 2015 pour se terminer le 28 janvier 2017.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 3100,00 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 *N. Blanchard* 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 6802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 6802 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 1/04/2015 au 31/03/2016 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe).**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 24 novembre 2014 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 1/04/15 au 31/03/16 pour un montant de 28820 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédent 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 modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 28500 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 1/04/2015 au 31/03/2016

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de ..... EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Néant  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Néant  
 Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 6802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
 Soit 6802 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1/04/2016 au 31/03/2017**

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 1/04/2016 et finissant le 31/03/2017 arrêté à la somme de 28500 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 / 10000 tantièmes.  
 Néant  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Néant  
 Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 6802 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
 Soit 4802 tantièmes 10000 tantièmes.

### RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical.

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 :  
 MR DANEL et MR BLANCHARD

Sont candidats:

M..... Danel  
 MME..... Blanchard

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical : M. / MME ..... (préciser les noms en ordre alphabétique de TOUS LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL).

Abstentions : 8 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4802 tantièmes / 9600 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 4802 tantièmes / 10000 tantièmes.

### RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

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 1000 EUROS TTC.

Abstentions : 8 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4802 tantièmes / 9600 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 4802 tantièmes / 10000 tantièmes.

### RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

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 1500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

ED

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.  
 Votes pour : copropriétaire(s) représentant 5802 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 5802 tantièmes / 1000 tantièmes.

#### RESOLUTION N°12: Information et suivi de la procedure avec le conseil syndical de la SCI WILLIAM

Information et suivi de la procedure avec le conseil syndical de la SCI WILLIAM

*Assemblée générale autorise le Syndic à changer d'avocat  
 si Nathalie Denys ne trouve pas une évolutive rapide du dossier*

#### RESOLUTION N°13: Information sur la fin des contrats réglementés de gaz et négociation du nouveau contrat

Information sur la fin des contrats réglementés de gaz et négociation du nouveau contrat

\*\*\*\*\*

#### 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<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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 des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le projet recueille au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée doit décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents et représentés en procédant immédiatement à un second vote (Art.24). Dans le cas contraire, une seconde assemblée pourra se prononcer à la majorité de l'article 24 si elle est convoquée dans les 3 mois et dans le cadre



de cet article, seuls sont pris en compte les votes " POUR " et les votes " CONTRE ". Les abstentions ne participent pas au calcul des voix exprimées.

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 10<sup>h</sup>05

#### 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<sup>ère</sup> 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(e) de séance,

CITYA FLANDRES Directeur,

Yves – Marie DAVID

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA FLANDRES Gestionnaire Copropriété,

Mr VERSTRAET