

98

Assemblée Générale Ordinaire du 09/10/2017
PROJET PROCES VERBAL
Copropriété : 201 Rue des Postes 59000 Lille

Le 09/10/2017 à LILLE, les Copropriétaires de l'immeuble sis 201 Rue des postes à Lille, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux de L'étude LW à Lille.

Le Syndic dépose sur le bureau le règlement de Copropriété et les accusés de réception des envois des convocations.

Sont présents : *DUCHAUSSEY Julien (LM)*.

Sont représentés : *TMC Property (LM)*.

Sont absents : *Néant*.

L'ensemble des Copropriétaires présents et représentés totalisent les ~~822~~ ⁸²² / ~~1000~~èmes.

Les tantièmes totaux de TMC Property étant majoritaires, le total des tantièmes est ramené à 822.

L'ordre du jour est le suivant :

1. Election du président du bureau (article 24)
2. Election du syndic, Approbation du contrat syndic, Pouvoir de signature (article 25)
3. Budget prévisionnel N pour la période du 01/10/2017 au 30/09/2017 (article 24)
4. Budget prévisionnel N+1 pour la période du 01/10/2018 au 30/09/2018 (article 24)
5. Budget prévisionnel N+2 pour la période du 01/10/2019 au 30/09/2019 (article 24)
6. Création de l'avance constituant la réserve. Ce montant égal à 1/6^{ème} du budget prévisionnel sera appelé en charges générales (article 26).
7. Assurance (article 25)
8. Désignation du conseil syndical (article 25)
9. Dispense de constituer des provisions spéciales pour travaux futurs (article 25)
10. Fixation du montant des contrats et marchés au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (article 25)
11. Attribution d'un montant alloué au conseil syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'assemblée générale (article 25)
12. Seuil de mise en concurrence (article 25)
13. Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (article 24)
14. Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (article 25)
15. Point sur la législation relative à la pose de détecteurs de fumées (Point de l'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote)
16. Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble à l'attention des propriétaires bailleurs (Point de l'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote)

1 Election du président du bureau.
(Article 24)

Au début de la réunion, l'assemblée générale procède à la désignation de son président, *M. Duchaussey*.

Est désigné comme secrétaire:

Monsieur GRASSET Clément Représentant le cabinet GLV Immobilier en qualité de syndic.

La 1^{ère} résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2 Election du syndic, Approbation du contrat, Pouvoir de signature.
(Article 25)

L'assemblée générale désigne le Cabinet GLV Immobilier, 24 Boulevard de la Liberté à LILLE représenté par Monsieur Clément GRASSET Directeur aux fonctions de syndic.

Il est nommé pour une durée de ~~36~~ ³⁶ mois qui commencera le 09/10/2017 pour se terminer au plus tard le 08/10/2020.

Les honoraires annuels s'élèvent à : 4300 euros TTC avec un compte bancaire ou postale séparé ouvert au nom de la copropriété.

Le budget prévisionnel 2017 est établi sur la base de l'ouverture d'un compte bancaire ou postale séparé ouvert au nom de la copropriété.

L'assemblée générale donne " les pleins pouvoirs" au Président de l'assemblée générale pour signer au nom du Syndicat, le contrat de syndic joint à la convocation de l'assemblée générale.

HW

La 2eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3 Budget prévisionnel N pour la période du 01/10/2017 au 30/09/2018 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes équipement communs de l'immeuble.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 est arrêté à la somme de 7300 Euros.

Ce budget s'appliquera à l'exercice N

Ce budget est susceptible d'être modifié lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice le précédant et les aléas économiques (combustible, électricité, salaires, charges sociales etc. ...)
Les appels de fonds seront appelés par le syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

La 3eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

4 Budget prévisionnel N+1 pour la période du 01/10/2018 au 30/09/2019 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes équipement communs de l'immeuble.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 est arrêté à la somme de 9500 Euros.

Ce budget s'appliquera à l'exercice N+1

Ce budget est susceptible d'être modifié lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice le précédant et les aléas économiques (combustible, électricité, salaires, charges sociales etc. ...)
Les appels de fonds seront appelés par le syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

La 4eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

5 Budget prévisionnel N+2 pour la période du 01/10/2019 au 31/12/2020 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes équipement communs de l'immeuble.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 est arrêté à la somme de 9500 Euros.

Ce budget s'appliquera à l'exercice N+2

Ce budget est susceptible d'être modifié lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice le précédant et les aléas économiques (combustible, électricité, salaires, charges sociales etc. ...)
Les appels de fonds seront appelés par le syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

La 5eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

6 Création de l'avance constituant la réserve. Ce montant égal à 1/6^{ème} du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. (Article 26)

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve, sera fixée à 1583,33 EUROS ce qui représente 1/6^{ème} du budget prévisionnel N+1.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6^{ème} dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds provisionnel, soit 1583,33 EUROS, exigible le 01/01/2018.

La 6eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

7 Assurance (article 25)

L'assemblée générale conformément aux dispositions du chapitre XII du règlement de copropriété prend acte que le syndic a souscrit une police d'assurance multirisque auprès de la compagnie SWISS LIFE.

La 7eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

8 Désignation du conseil syndical.
(Article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans.

Le conseil syndical sera composé des membres désignés ci-après :

-
-

La 8eme résolution est ^{refusée.} adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette résolution est repoussée à la prochaine AG.

9 Dispense de constituer des provisions spéciales pour travaux futurs.
(Article 25)

L'assemblée générale informée des dispositions de l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 et, après en avoir délibéré, décide de dispenser le syndic de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourrait être nécessaire dans les 3 années à venir et non encore décidés.

La 9eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

10 Fixation du montant alloué des contrats et marchés au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.
(Article 25)

L'assemblée générale fixe à 500 Euros HT le seuil au-delà duquel le syndic devra obligatoirement consulter les conseils syndicaux avant signature de contrats ou marchés.

La 10eme résolution est ^{refusée.} adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

11 Attribution d'un montant alloué au conseil syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'assemblée générale.
(Article 25)

L'assemblée générale des copropriétaires décide de fixer à 1500 Euros HT, le montant alloué au conseil syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'assemblée générale.

La 11eme résolution est ^{refusée.} adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

12 Seuil de mise en concurrence.
(Article 25)

L'assemblée générale fixe à 1500 Euros HT pour les marchés et contrats, les montants à partir desquels le syndic devra obligatoirement mettre en concurrence au minimum trois entreprises.

La 12eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

13 Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.
(Article 24)

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 stipule que le syndic est "chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Le Cabinet GLV Immobilier ouvrira un compte bancaire dénommé au CIC.

La 13eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

MW

14 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.
(Article 25)

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.
Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

La 14eme résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

15 Point sur la législation relative à la pose de détecteurs de fumée.
(Point de l'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote)

La législation impose à tous les copropriétaires d'équiper leur logement d'un ou plusieurs détecteurs de fumée (selon la typologie) et ce au plus tard le 8 mars 2015. La copropriété est déchargée de toute obligation en ce qui concerne l'équipement des parties communes (cf. Loi du 10 mars 2010 - arrêté 5.2.13 art. 5 et 6 - CCH L.129-8 et 129-13).

Il appartiendra à chaque propriétaire de veiller au bon fonctionnement du matériel (changement pile etc..).

La copropriété représentée par son syndic se dégage de toute responsabilité en cas de sinistre ayant pour origine un logement non équipé.

Le syndic encourage les propriétaires à prendre connaissance de préconisations de l'ANIL.

16 Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble à l'attention des propriétaires bailleurs.
(Point de l'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote)

Il est rapporté que l'assurance multirisque immeuble garantit les désordres dans les parties communes et les conséquences dans les parties privatives non reprise dans la convention dite « CIDRE » au titre du contrat occupant.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance clos l'assemblée générale, l'Assemblée est levée à 18h39..

Le Président,

Le Syndic



RAPPEL DE L'ALINEA DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10.07.1965

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 deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés en Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.