

**ASSEMBLEE GENERALE
DU 10 avril 2015.**

L'AN DEUX MILLE quinze le 10 avril à 18 H , les copropriétaires de la résidence la malterie st plat 5 rue des bourloires 59113 seclin, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivant :
13 rue roger bouvry 59113 seclin

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier seclin , Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 18h15 Heures.

Étaient absents et non représentés :

<u>M. Baudry</u>	(21)
<u>M. Blandin</u>	(31)
<u>M. Coedier</u>	(77)
<u>M. Duval SG</u>	(36)
<u>M. Piret</u>	(204)

Soit un total de 5 copropriétaire(s) absent(s) et non représenté(s) représentant 432 tantièmes.

L'ordre du jour est le suivant :

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1°) Election du Président de séance

2°) Election des Scrutateurs et Secrétaire

2 - 1 : Election du scrutateur

2 - 2 : Election du scrutateur

2 - 3 : Election du secrétaire de séance

3°) Examen et approbation des comptes de gestion courante et des factures travaux arrêtés au 31.12.2014

4°) Quitus au syndic

5°) Election du syndic – Election du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER seclin Proposition de contrat joint et fixation de ses honoraires – Durée.

6°) Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical

7°) Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

8°) Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire

9°) Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice et de celui de l'année suivante

10°) Provision spéciale travaux

10 - 1 : Création de provision spéciales travaux et fixation de leur montant

10 - 2 : Clé de répartition

10 - 3 : Modalités des appels de fonds

10 - 4 : Placement des fonds recueillis

11°) Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant

le Conseil Syndical

AF
CF

- 12°) Processus de recouvrement des charges
- 13°) Clause d'aggravation des charges
- 14°) Autorisation aux forces de Police
- 15°) souscription d'une assurance de protection juridique

POINTS DIVERS

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

MR Fleurent, en qualité de Président(e) de séance

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX
LA RESOLUTION EST Adoptée

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ou Madame Faillure

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX
LA RESOLUTION EST Adoptée

2 - 2: ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ou Madame _____

CONTRE : COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX

AF

CP

LA RESOLUTION EST

Adoptée

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 6 copropriétaires possédant ensemble 568/1000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

3EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31.12.2014

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01.01.2014 au 31.12.2014.

CONTRE : *Ø* COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
ABSTENTION : *Ø* COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX
LA RESOLUTION EST *Adoptée*

4EME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31.12.2014

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

CONTRE : *Ø* COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES

AF
CP

ABSTENTION :

4

COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

88

TANTIEMES

(M^{re} Brunke)

LA RESOLUTION RECUEILLE

880

VOIX

LA RESOLUTION EST

5EME RESOLUTION :

ELECTION DU SYNDIC - ELECTION DU CABINET

FONTENOY IMMOBILIER seclin

PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER seclin, qui entrera en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le

OU Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 2107 € H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 2528.40 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

AF

CP

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat à Mr Fournier pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 88 TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 88 TANTIEMES (Mr Brunck)

LA RESOLUTION RECUEILLE 480 VOIX

(rayer la mention inutile)

1) LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

2) LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : ☐ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☐ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES.

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

6EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Monsieur ou Madame Fournier

Monsieur ou Madame Brunck

Monsieur ou Madame Fournier

• Monsieur ou Madame Fournier Mr Brunck Mr Verhague Mr Fournier

Ont voté

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

(rayer la mention inutile)

1) LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

2) LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

A F
CF

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX
LA RESOLUTION EST Adoptée

7EME RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme De 1000 euros € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☒ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX

(rayer la mention inutile)

1) LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.
LA RESOLUTION EST ADOPTÉE.

2) LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : ☐ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : ☐ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

8EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25

AF

CP

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1000€.
Après débat de l'assemblée générale, elle décide que cette mise en concurrence exclut le contrat du Syndic.

CONTRE :  COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE 568 VOIX

(rayer la mention inutile)

1) LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

2) LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

9EME RESOLUTION - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE ET DE CELUI DE L'ANNEE SUIVANTE

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01.01.2014

Au 31.12.2014 dont le montant est arrêté à la somme de 17800 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Ce budget sera identique pour l'année suivante.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste

A F
CP

et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.

L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve permanent à hauteur de _____ € pour qu'il reste équivalent à 1/6^{ème} du budget.

CONTRE : _____ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : _____ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

10EME RESOLUTION : **PROVISION SPECIALE TRAVAUX**

**11-1 CREATION DE PROVISIONS SPECIALES TRAVAUX & FIXATION
DE LEUR MONTANT**

Dans le cadre de la Loi du 10 Juillet 1965, Article 36, complétée par la Loi du 21 Juillet 1994, décision relative à la création de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de la ^{non} création de provisions spéciales travaux pour un montant de _____ €, ou la non création de provisions spéciales travaux.

CONTRE : _____ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : _____ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX

(rayer la mention inutile)

1) LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

2) LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE : _____ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES
ABSTENTION : _____ COPROPRIETAIRES REPRESENTANT TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

11-2 CLE DE REPARTITION

Le Président met aux voix la résolution suivante :

A F
CF

L'assemblée générale décide de répartir ladite création de provisions spéciales travaux en charges communes générales, conformément au règlement de copropriété.

CONTRE :	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	TANTIEMES
ABSTENTION :	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

11-3 MODALITES DES APPELS DE FONDS

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'assurer le financement de ladite création par le biais de _____ appels de fonds aux échéances suivantes :

*

*

CONTRE :	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	TANTIEMES
ABSTENTION :	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION EST _____

11 – 4 PLACEMENT DES FONDS RECUEILLIS

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide, par application de l'article 35 – 1, que les fonds provenant de l'avance visée en la précédente résolution feront l'objet d'un placement dans un compte épargne à ouvrir à la Banque chargée actuellement des opérations de gestion courante.

CONTRE :	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	TANTIEMES
ABSTENTION :	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX
LA RESOLUTION _____

11EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL

SYNDICAL

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le

A F
AF

collaborateur du Cabinet.

CONTRE :
ABSTENTION :

COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____
LA RESOLUTION EST _____

568 VOIX
H. F. L.

12EME RESOLUTION – PROCESSUS DE RECouvreMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception
La loi définissant que les frais de recouvrement ne sont à la charge du débiteur qu'après la mise en demeure, un rappel gratuit sera fait précédemment à chaque copropriétaire qui n'est pas encore à jour de ses charges le 20 suivant la date d'exigibilité. Ces rappels simples seront facturés à la copropriété au prix de 3,44 € H.T soit 4,13 € TTC par lettre de rappel.

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- Mise en demeure RAR
- Avis avant Huissier
- Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19
- Prise d'hypothèque légale
- Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic)
constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal
- Rédaction de la signification d'ordonnance
- Transmission dossier à un avocat pour assignation
- Saisie immobilière

30 jours après la date d'exigibilité
15 jours après la mise en demeure

30 jours après la mise en demeure
15 jours après le commandement d'huissier

Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE :
ABSTENTION :

COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE _____
LA RESOLUTION EST _____

568 VOIX
H. F. L.

A F

CF

13EME RESOLUTION :**CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES****Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE :
ABSTENTION :

COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

VOIX

14EME RESOLUTION :**AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE**

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE :
ABSTENTION :

COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE

568

VOIX

(rayer la mention inutile)

1) LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

2) LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 :

L'Assemblée Générale constate que le projet est approuvé par au moins le tiers des voix

A F

CF

de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement à un second vote en vertu de l'article 24 de la Loi de 1965.

CONTRE :

ABSTENTION :

Φ
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE

LA RESOLUTION EST

558
H. Mee
VOIX

15 EME RESOLUTION : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE PROTECTION JURIDIQUE

Les cabinets FONTENOY IMMOBILIER peuvent faire bénéficier tout syndicat ainsi que les membres du conseil syndical d'une assurance pour la protection juridique de leur copropriété.
Il est précisé que l'adhésion à cette police d'assurance est subordonnée au mandat de syndic confié au cabinet Fontenoy et prend fin lors de la nomination d'un autre syndic ou administrateur provisoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

neant
L'assemblée générale donne son accord pour la souscription de l'assurance Protection Juridique « ASSURLITIGES » de la compagnie CFDP Assurances, présenté par le courtier ASSURCOPRO.

CFDP, compagnie spécialisée en Protection Juridique et indépendante de celle qui couvre l'immeuble, le contrat prévoit:

- une assistance amiable à la résolution des litiges pouvant opposer le SDC à des occupants de l'immeuble ou à des tiers (préposés, fournisseurs, voisins, municipalité etc...)
- la prise en charge forfaitisée des honoraires d'avocat et des frais de justice en cas de procédure devant un tribunal

Tarif : 11 € du lot (principal) TTC par an, soit

€ TTC par an pour l'ensemble

de la copropriété avec un minimum de prime de 195 € TTC.

Les conditions générales de ce contrat sont à la disposition des copropriétaires.

L'Assemblée générale vote la souscription de ce contrat.»

CONTRE :

ABSTENTION :

COPROPRIETAIRES REPRESENTANT
COPROPRIETAIRES REPRESENTANT

TANTIEMES
TANTIEMES

LA RESOLUTION RECUEILLE

LA RESOLUTION EST

neant
VOIX

POINTS DIVERS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

H F CR

- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

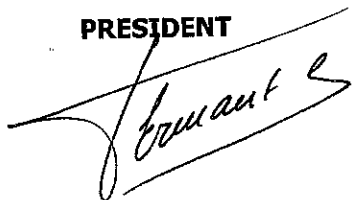
Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
 - Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
 - Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
 - Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
 - 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 par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.
- Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personnes ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clôturer le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 18h30

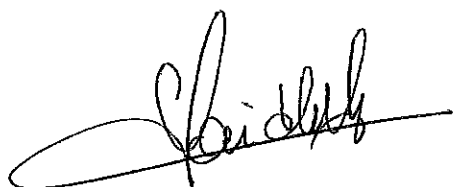
PRESIDENT



SECRETAIRE



SCRUTATEUR



SCRUTATEUR

✓