



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

PROCES VERBAL

L'an deux mille seize, le mercredi 13 juillet à 16h, les copropriétaires de la résidence LA MALTERIE ST PIAT, 5 rue des Bourloires 59113 SECLIN, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

**4 rue FAIDHERBE
WATTIGNIES**

1° ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Mr VERHAGUE, en qualité de Président de séance

2°: ELECTION DE SCRUTATEUR ET SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur FERMAUT

2 - 2 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur AUBOURG.

Le cabinet SANDEVOIR est élu secrétaire de séance

L'assemblée Générale reprend à l'endroit où elle a été stoppée par le cabinet FONTENOY

3° NOMINATION OU RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Monsieur VERHAGUE

Monsieur FERMAUT

Monsieur BROUCKE

Monsieur FAIDHERBE

4° MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RETENUE 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.



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

Le Président met aux voix la résolution :

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

Approbation à l'unanimité

5° MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RETENUE 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 mise en concurrence est rendue obligatoire.

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 1200 €. Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

Approbation à l'unanimité

6° EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

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 nouveaux du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

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

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 01.01.2016 au 31.12.2016 dont le montant est arrêté à la somme de 18000.00 € sera divisé en 4 appels de provision et répartis en fin d'exercice.



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler 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 et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.

L'assemblée Générale décide de porter le fonds de réserve permanent à hauteur de 3000.00 € pour qu'il reste équivalent à 1/6ème du budget.

Approbation à l'unanimité

7° EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L' EXERCICE SUIVANT

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 nouveaux 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 01.01.2017 au 31.12.2017 dont le montant est arrêté à la somme de 18000.00 € sera divisé en 4 appels de provisions et réparties en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler 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.

Approbation à l'unanimité



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

8° CONSTITUTION FONDS TRAVAUX

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer le fonds travaux.

Le montant du fonds travaux est fixé à 900.00 € (Ce montant ne peut pas être inférieur à 5% du budget annuel)

Il sera appelé selon les mêmes modalités que les appels de fonds à partir du 1er janvier 2017, ou pourra être constitué avec les réserves de fonds disponibles

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Approbation à l'unanimité

9° 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 l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

Approbation à l'unanimité

10° PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le président met aux voix la résolution suivante :

- **Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payable 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 ce jour de ses charges le 20 suivant la date d'exigibilité.



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

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

- **Mise en demeure RAR** **30 jours après la date d'exigibilité**
- **Avis avant Huissier** **15 jours après la mise en demeure**
- **Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19** **30 jours après la mise en demeure**
- **Prise d'hypothèque légale** **15 jours après le commandement d'huissier**
- **Rédaction de la signification d'ordonnance**
- **Transmission dossier à un avocat pour assignation**
- **Saisie immobilière**
- **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 du dossier à un avocat pour assignation**
- **Saisie immobilière** **Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale**



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

*** Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financière 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.

Approbation à l'unanimité

11° 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, honoraire du syndic mentionné 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 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.

Approbation à l'unanimité

12° AUTORISATION AUX FORCE 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.



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne 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.

Approbation à l'unanimité

13° AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR ENTREPRENDRE UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE MADAME BARDOT BRIGITTE COPROPRIETAIRE DES LOTS SUIVANTS : 10/11/12/13/14/16/26/37

13-1 PRINCIPE DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale habilite son Syndic dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Madame BARDOT BRIGITTE, en vue de mettre en vente judiciairement les lots 10/11/12/13/14/16/26/37 lui appartenant dans l'immeuble sis LA MALTERIE ST PIAT, 5 RUE DES BOURLOIRES 59113 SECLIN et de se faire assister de toutes personnes de son choix et de régler tout frais et honoraires y afférents (honoraires, publicité, etc ...)

Il est précisé que dans l'éventualité où aucune enchère ne serait portée, le Syndicat des copropriétaires serait déclaré adjudicataire de droit et supporterait en ce cas, la charge de tous les frais préalables et postérieurs à cette vente.

13-2 MONTANT DE LA MISE A PRIX

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide la mise à prix des lots 10/11/12/13/14/16/26/37 appartenant à Madame BARDOT BRIGITTE dans l'immeuble sis LA MALTERIE ST PIAT, 5 RUE DES BOURLOIRES 59113 SECLIN soit fixée à la somme de 5155 €.



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocation 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.
- 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'assemble générale (prendre un rendez-vous au préalable).
- Le Syndic fait un rappel de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité de 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 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 2ème 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 qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doit 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 être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - SANDEVOIR@FREE.FR

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

- 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, sous 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 l première phrase du présent alinéa.
Toute action en contestation de la validité des(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 personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de lui remettre pur signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 17H00.

PRESIDENT

SECRETARE

SCRUTATEUR

SCRUTATEUR