PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

de la Résidence du 82 rue de Jemmapes, à Lille

du 16 mai 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 5 copropriétaires sur 6 présents et représentés totalisent 889 tantièmes sur 1000.

DECISIONS

1° Constitution du Bureau

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Après appel de candidatures, l’Assemblée Générale procède à la constitution de son bureau et élit :

M. PLANCHEZ Président de séance

MME DECLERCQ Scrutatrice

M. DRUELLE Secrétaire

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

2° Approbation des comptes de l’exercice du 01/01/17 au 31/12/17

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Budget : 6130 €

Charges : 6256.13 €

Excédent : 126.13 €

L’assemblée générale devra statuer sur les comptes 2017.

M. Wintrebert vote contre la répartition de la facture Baesen (253 €) en charges communes générales.

Les autres propriétaires présents et représentés votent pour la répartition de cette facture en charges communes générales.

Approbation à la majorité des présents et représentés

3° Contrat de syndic du cabinet Sandevoir

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le Cabinet SANDEVOIR est reconduit dans ses fonctions pour une durée d’une année, jusqu’à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes 2018 (30/06/19 au plus tard).

Le montant annuel des honoraires de 2018, est fixé à 1800 € TTC, comme en 2017.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic approuvé lors de la prétendante AG, tous termes, prix et conditions restant inchangés.

L’assemblée générale désigne M. Planchez pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

4° Fonds travaux loi Allur

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le montant du fonds travaux est fixé à 310 € (5% du budget 2018)

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

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

5° Budget prévisionnel 2018

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l’exercice 2018 est proposé à  6130 €.

Celui-ci sera reconduit en 2019 et servira de base de calcul aux appels de fonds lancés par le Syndic jusqu’au vote du nouveau budget lors de l’Assemblée Générale de 2019.

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

6° Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L’assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges :

- 15 jours avant la prochaine tenue de l’assemblée générale

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 14h à 17h

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

7°  Désignation du conseil syndical

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Planchez

En vertu de quoi l’assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou 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 d’une année :

-M. Planchez

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

8°  Consultation du conseil syndical

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L’assemblée générale décide de fixer à 1000,00 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

9°  Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L’assemblée générale décide de fixer à 1000,00 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

10° Le diagnostic technique global

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic souhaite consulter l’assemblée générale sur le diagnostic technique global. Ce diagnostic non obligatoire dans le cas de cette résidence, permet d’assurer l’information des copropriétaires sur la situation générale de l’immeuble et d’envisager d’éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d’un plan pluriannuel de travaux.

Les immeubles concernés sont ceux à destination partielle ou totale d’habitation :

* de plus de 10 ans et qui font l’objet d’une mise en copropriété ;
* ou qui font l’objet d’une procédure pour insalubrité et pour lesquelles, l’administration demande au syndic de le lui produire.

La réalisation du DTG est confiée à un tiers qui peut être une personne morale (ou groupement) ou personne physique disposant de compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le DTG comporte :

* une analyse de l’état apparent des parties communes et des équipements communs ;
* un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
* une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l’immeuble (état de l‘immeuble) ;
* un diagnostic de performance énergétique de l’immeuble ou un audit énergétique ;
* une évaluation sommaire du coût, ainsi que la liste des travaux nécessaire à la conservation de l’immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).
* Le contenu du DTG doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l’ordre du jour de l’assemblée générale qui suit sa réalisation :

* La question de l’élaboration d’un plan pluriannuel de travaux ;
* Ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

Les copropriétaires ne souhaitent pas réaliser ce diagnostic.

*Approbation à l’unanimité des présents et représentés*

11° Déplacement des compteurs d’eau du bâtiment A

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Cette résolution a été proposée l’année dernière, mais son vote a été repoussé à cette année.

Compte tenu de la difficulté à accéder aux compteurs du bâtiment A, l’assemblée générale doit statuer sur leur déplacement.

M. Duchâteau et M. Wintrebert votent pour le déplacement de ces compteurs.

Le reste des copropriétaires présents et représentés souhaitent le report de cette résolution à l’année prochaine.

*Approbation à la majorité des présents et représentés.*

12° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevoir.com/index.html>

- Numéro identifiant : 5

- Mot de passe : poi321

L’assemblée générale décide d’allouer un budget de 150 euros pour refixer des interrupteurs suite au changement des escaliers.

Il faut aussi revoir l’évacuation d’eau pour qu’elle reparte dans les égouts, plutôt que dans la cour.

**LE PRESIDENT LE SCRUTATEUR LE SECRETAIRE**

**Rappel de l’article 42 al. 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 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 ».***

**Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d’assemblées générales afin de les remettre à l’acheteur, dans l’hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.**