

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
Du 27/07/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-sept juillet à quatorze heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LES LAUREADES LILLE LAMBRET
59000 LILLE

se sont réunis VOTE PAR CORRESPONDANCE
59000 LILLE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

ABSENTS, non représentés :

ANGELETTI Jean-Marc ; BARA Pierre ; BARCAT Marie ; BARON Yann Clinique ;
BELLINASO Michel ; BLANCHATTE – BOS Thiery ; BLANQUART MASSCHELEIN
Cédric ; CABOT Stéphane ; CARLES Christian ; CASSEL Fabrice ; CAUDRON
Emmanuel ; COSTANZI Patricia ; DECLUY Eric ; DRAPEAU Fabrice ; DUGUE
Dominique ; DUHEM Serge ; DUPONT Xavier ; DURMONT Urszula ; DURUT
Christophe ; DUTHOIT Fabrice ; EL MASRI Tayssir ; FIQUET Jean-Marc ; FOURNIER
Sandrine ; GRESOVIAC Frédéric ; GSA Résidence ; HIAULT Nicolas ; HUC Germain ;
HUIN Pascal ; JEAN Olivier ; LAPEL Ludovic ; LAURENT Yves ; LE DEON Philippe ;
LEGEAY Pierre ; LESAFFRE Vincent ; LETOMBE Guillaume ; LHERBIER Benjamin ;
LONCHAMP Alain ; MAILLARD Joël ; MARQUE Jérôme ; MIRALLES Pierre ; MORITZ
Pascal ; MOUTIER Christophe ; PECQUEUR Dominique ; PIQUER Luc ; PLUVINAGE
Evelyne ; PRUVOST Alain ; RAMBOUR Juliette ; RICHARD Stéphane ; RISSER Alain ;
RODOT François ; ROHART Gérard ; ROUNEAU Damien ; SAHNOUNE Dabha ;
SANTINI Gilles ; SOLER Eric ; TAFFIN Denis ; TARDINVEST ; TODOSKOFF Alexis ;
TOURNIER Anne-Sophie ; TRABON Maeva ; VADIVELOU Deva ; VERCRUYSSÉ
Thierry ; VIVIANO Michel ; YACHIR Saïd ; ZOUHIR Medhi

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le
président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des
copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
- 2. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
- 3. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
- 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
- 5. DESIGNATION DU CABINET FONCIA SAINT ANDRE EN QUALITE DE SYNDIC**
- 6. DESIGNATION DU CABINET INTERFACE IMMOBILIER EN QUALITE DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT**
- 7. RATIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
- 8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**
- 9. RATIFICATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
- 10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**
- 11. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 13. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 13.1 Candidature de Madame CASTANER**
 - 13.2 Candidature de Monsieur COTTE**
 - 13.3 Candidature de Monsieur FOURCROY**
 - 13.4 Candidature de Monsieur VERCLYTTE**
- 14. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Majorité nécessaire : Sans vote

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de séance sont assurées par Mme CASTANER, en sa qualité de présidente du conseil syndical.

Il sera chargé notamment de vérifier la bonne prise en compte des votes par correspondance, de valider la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par Mme Julie LECLERCQ , représentant le cabinet FONCIA SAINT ANDRE, puis par M. BOUKLATA Mohamed, INTERFACE Immobilier.

2. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

3. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 24

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de 103.582.27€.

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME ALCARZ Eric ; M MME BERTHEAS Jean-Pierre ; M MME DRAIN Freddy ; MLE LAFFONT Catherine ; M MME LETAC Christian

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Majorité nécessaire : Article 24

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 106.718,24€.

REJETE à la majorité

OPPOSANTS : M MME BESSON Francis ; M BIALLAIS Georges ; M BOCQUET Dominique ; M MME CALLENS Gregoire ; MME DECOCK Catherine ; M MME DRAIN Freddy ; MME DUTHOIT Lydie ; M MME FERRO Matteo ; M MME GHYSENS Pytlak ; M GUIGNARD Julien ; M HARMAND Patrick ; M MME HERMELINE Regis ; M MME JONVILLE Benoit ; MLE LAFFONT Catherine ; M LEROY Antoine ; M MME RIBOT Herve ; MME RODRIGUEZ Nathalie ; MME REBOULET Marie-Noelle ; M MME VERVOORT Benoit ; M MME YTIER Damien

5. DESIGNATION DU CABINET FONCIA SAINT ANDRE EN QUALITE DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA SAINT- ANDRE, dont le siège social est 1 Rue Philippe Noiret 59350 Saint André en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 28/07/2021 jusqu'au 30/09/2022 pour un montant de 23.300€ HT soit 27.960€ TTC.

Son établissement secondaire, FONCIA SAINT ANDRE 20 BOULEVARD PAPIN 59000 LILLE assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

REJETE à la majorité

OPPOSANTS: M MME BERTHEAS Jean-Pierre ; M MME BESSON Francis ; M BOCQUET Dominique ; MLE DENNISTON Claire ; M MME DRAIN Freddy ; SARL DUAL ; MME DUTHOIT Lydie ; M MME FERRO Matteo ; M MME GHYSENS Pytlak ; M GUIGNARD Julien ; M MME HERMELINE Regis ; M MME JONVILLE Benoit ; MLE LAFFONT Catherine ; M LEROY Antoine ; M MME MATON-BRUYERE Jerome ; M MME RIBOT Herve ; MME RODRIGUEZ Nathalie ; MME REBOULET Marie-Noelle ; M MME VERVOORT Benoit ; M MME YTIER Damien ; STE FCG

6. DESIGNATION DU CABINET INTERFACE IMMOBILIER EN QUALITE DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne INTERFACE IMMOBILIER, dont le siège social est 22 rue de Lyon 59000 LILLE en qualité de syndic, pour une durée de 13 mois.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS: M MME BERTHEAS Jean-Pierre ; M MME BESSON Francis ; M MME DRAIN Freddy ; SARL DUAL ; STE FCG ; M GUIGNARD Julien ; M MME LECANU Dominique ; M MME VERDIERE Daniel ; M BOCQUET Dominique

7. RATIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale ratifie le budget de l'exercice 2021 à la somme de 115 460 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME BERTHEAS Jean-Pierre ; M MME CHEVALIER Thierry ; M MME DRAIN Freddy ; M MME LETAC Christian ; M MME SAMSOEN Luc

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice 2022 à la somme de 115 460 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME CHEVALIER Thierry ; M MME DRAIN Freddy ; M MME SAMSOEN Luc

9. RATIFICATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale ratifie le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME CALLENS Gregoire ; M MME CHEVALIER Thierry ; M MME DRAIN Freddy ; M MME LETAC Christian

10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME CALLENS Gregoire ; M MME CHEVALIER Thierry ; M MME DRAIN Freddy

11. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1.000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME DRAIN Freddy ; M TARDIVEL Alain

12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1.500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME DRAIN Freddy ; M TARDIVEL Alain

13. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

13.1 Candidature de Madame CASTANER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M MME DRAIN Freddy ; M GUIGNARD Julien

13.2 Candidature de Monsieur COTTE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M BIALLAIS Georges ; M MME DRAIN Freddy ; M GUIGNARD Julien ;
M MME VERDIERE Daniel

13.3 Candidature de Monsieur FOURCROY

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M BIALLAIS Georges ; M MME DRAIN Freddy ; M GUIGNARD Julien ;
M MME VERDIERE Daniel ; M LEROY Antoine

13.4 Candidature de Monsieur VERCLYTTE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

ADOPTE à la majorité

OPPOSANTS : M BIALLAIS Georges ; M MME DRAIN Freddy ; M GUIGNARD Julien

14. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Madame CASTANER
assurant les missions du Président de séance.

Monsieur BOUKLATA
Secrétaire de séance

Signature :

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Castaner' with a diagonal line through it.

Signature :

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Bouklata' with a large, stylized flourish.

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »