

TOUR IV EURALILLE
271 Avenue Willy Brandt - LILLE
Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du vendredi 10 mars 2017

Le vendredi 10 mars 2017, les copropriétaires de la Résidence TOUR IV EURALILLE se sont réunis en Assemblée Générale à SIGLA Syndic 2ème étage Bat A Parc du Canon d'Or 1 rue Philippe Noiret 59350 SAINT ANDRE, sur convocations régulières. La feuille de présence permet de constater que 19 copropriétaires sur 96 copropriétaires étaient présents et représentés totalisant ensemble 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Sont absents et non représentés : Mme ADENET Christine (36), S.A.R.L. ANJEL Monsieur MAITRE Jean-Luc (310), M. ARAUJO Miguel (47), M. BAUSSART Daniel (58), M ou Mme BENHAMOU LACHEREZ FRANCK (72), M et Mme BERMOND Didier (38), M et Mme BIROLLEAU Sophie (92), Mme BOURLHONNE Nadine (68), M. BRESLIN Marcus (46), M. BRUN BASTIEN (94), Mme CASTILLO Claudia (66), M et Mme CATALAN Phillippe (46), Mme COSTELLO Maria (64), M. CROWLEY Tadhg (129), M et Mme DARONNAT Maurice (42), M. DEHAYES Cyrille (98), M ou Mme DEPIERRE GRZEGORZYCK SEBASTIEN JUSTYNA (62), M et Mme DOUGLAS Lee (56), M ou Mme DOURLENS DIDIER (44), M et Mme DOWLING Decan (69), M et Mme DUPIRE Damien (320), M et Mme DUQUENNE Jean-Luc (55), M et Mme FATREZ-BUTEZ Arnaud (45), M et Mme FITZGERALD Ian John (44), M. GARAMBOIS Cyril (56), S.C.I GBJM Monsieur BONNAMAIN (44), M ou Mme GIRAUD-DALEIGRE François (74), M. GUCHET David (43), M ou Mme HALIGON Robert et Arlette (56), Mme HARDY - GOIC Karine (44), M et Mme HARDY Jacques et Karine (64), M. HEGARTY Peter (111), S.C.I HOLLYFIELD (43), Melle JEANPERT Julie (67), M et Mme KELLY Augustine (56), M ou Mme KIMMLER PERRY PHILIPPE (57), M et Mme KIRBY Martin (71), M et Mme KLIMCZAK Grégory (47), Indivision LACROIX / MARTIN (115), SA. LEMER (1269), S.A.R.L. LES MYCENES Monsieur RENAUD (69), M et Mme LEYDEN Michael (107), E.U.R.L. LILLE INVESTISSEMENTS Monsieur Pierre-Yves A (338), M. LOBBENS Stéphane (96), M. LORDAN Patrick (56), S.C.I M2B Monsieur BONNAMAIN (38), M et Mme MAC DONAGH (47), M et Mme MADELINE Yvan (67), S N C MARCK (190), M. MARQUET Denis (55), M et Mme MARTIN Carol (73), M. MOCKLER Martin (73), M. MOREL JEAN ROBERT (73), Mme MOREL MANGOGNA STEPHANIE (37), E.U.R.L. MURANA IMMOBILIERE Monsieur ORTOLAN (89), M. NARDONE Anthony (98), M. O CALLAGHAN Patrick (96), M et Mme O CONNOR HICKEY John & Patricia (57), M. O GRADY Garrett (57), S.A.R.L. OLAY Monsieur MACHINET (355), M et Mme OMHOVERE Gérard (69), M. ONAR Vincent (140), M et Mme PHAETON Olivier (91), M. POTTERTON Mark (94), M. POURRAIN JEAN JACQUES (57), Melle PUGNET Christine (114), M et Mme REMY Christophe (310), M ou Mme RICHE Anthony & Claire (42), M ou Mme RODITI AMAR DANIEL ET JOCELYNE (98), M et Mme SAVE DE BEAURECUEIL Xavier (37), Mme SENOBLE Brigitte (44), Mme SOUVIGNET Martine (46), M et Mme SPARROW David (44), M et Mme STAMP Thierry (74), M et Mme STERCKMAN Bruno (42), M et Mme TRACEY Paul (68), M. VAPPIANI Walter (132),

Sont arrivés en cours d'Assemblée : /
Sont partis en cours d'Assemblée : /

-o0o-

01 Nomination du Président de séance Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président.

Désignation du Président de séance : M. DANDOY Stéphane fait acte de candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de Président de séance M. DANDOY Stéphane.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02 Nomination du ou des Scrutateurs Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateur(s).

Désignation du ou des Scrutateurs : Mme PRUVOST Martine et SARL PMAR - M. BRUY font acte de candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur(s) : Mme PRUVOST Martine et M. BRUY.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03 Nomination du secrétaire de séance Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.

Désignation du secrétaire de séance : le syndic, Mme N. DECOBERT (nadege.decobert@sigla.fr) fait acte de candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : le syndic, N. DECOBERT.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

04 Autorisation à donner au syndic de convoquer dans ses bureaux Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale autorise le syndic à convoquer dans ses bureaux de Saint André Lez Lille.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

05 Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2016 au 31.12.2016 Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, sans réserve, les comptes des charges de l'exercice du 01.01.2016 au 31.12.2016, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

L'assemblée reconnaît avoir eu connaissance du montant des charges de l'exercice arrêté à la somme de 75 999.12 Euros :

- 64 748,32 € de fonctionnement (AJOUT DE 3 394,39 € de remplacement portes auto (sinistre)).
- 11 250.80 € de travaux : pose de filets anti-pigeons patio et remplacement des portes automatiques.

Les décomptes de charges sont à régler à réception. Pour les copropriétaires ayant opté pour le prélèvement automatique de leurs charges, le solde sera prélevé avec la prochaine échéance. Les soldes créditeurs viendront se déduire automatiquement.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

06 Modalités de consultation des comptes Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide, conformément à l'art 18-1 L65, que les pièces justificatives des charges peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires suivant un rendez-vous préalable en les bureaux du syndic, aux heures de bureau, après réception de la convocation et jusqu'à l'assemblée générale ordinaire.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

07 Modalités de paiement des appels de fonds Conditions de majorité de l'Article sans vote.

L'assemblée générale prend connaissance des différentes modalités de paiement des appels de fonds (charges, travaux, avance...).

Chaque propriétaire peut régler ses appels en :

- 1) établissant un chèque bancaire à l'ordre de la copropriété.
- 2) effectuant un virement sur le compte bancaire séparé de la résidence. Les références du RIB sont sur les appels de fonds (en bas du document). Merci d'envoyer un mail de confirmation de votre virement (date, montant) au comptable de la résidence (et nadege.decobert@sigla.fr ; corinne.losfeld@sigla.fr) afin d'enregistrer votre position comptable en temps réel et éviter des relances erronées.
- 3) autorisant le syndic à réaliser des prélèvements automatiques. Pour ce faire, le propriétaire envoie au comptable de la copropriété son RIB. Le comptable lui transmet une autorisation de prélèvement à dater et signer. Le propriétaire renvoie cette autorisation au syndic ET à sa banque. Les prélèvements peuvent se faire.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

08 Approbation des budgets prévisionnels du 01.01.2017 au 31.12.2017 et du 01.01.2018 au 31.12.2018 Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les budgets prévisionnels, pour les montants de 69 200 euros pour 2017 et de 69 200 euros pour 2018.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

09 Abondement d'une provision spéciale / fonds travaux 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. Conditions de majorité de l'Article 25.

Sur la base de l'article 18, alinéa 6, de la loi du 10 juillet 1965, il est créé un fonds travaux obligatoire pour financer les travaux de l'article 14-2 de la loi de 1965 ainsi que les travaux d'amélioration (articles 25, 26 ou 30) qui seront votés par l'assemblée générale.

Ce fonds sera abondé chaque année à hauteur de 5 % minimum du montant du budget. Il sera appelé chaque trimestre à partir du 1er janvier 2017 sur la base de la grille des charges communes générales.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte de placement sécurisé au profit du syndicat des copropriétaires.

En ce qui concerne les frais liés à ce compte, le syndic ne pourra répercuter que le surcoût de prime qu'il devra justifier, sauf si sa caisse de garantie a accepté de ne pas intégrer ces fonds sécurisés dans le calcul des fonds détenus ; dans ce cas, le syndic ne devra pas répercuter de surcoût au titre de la garantie des fonds détenus.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

L'assemblée, conformément aux prescriptions de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, décide de constituer ce fonds travaux.

Après discussion, l'assemblée générale décide d'abroger la résolution n°9a de l'AG 2016 et fixe l'abondement annuel à 5% du budget, soit 3 460 € en 2017.

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

A la demande de l'assemblée générale, il est procédé au vote à la majorité relative.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

10 Election des membres du conseil syndical et durée de leur mandat. Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical, et ce pour une durée de 2 ans.

Est élu(e) : M. DANDOY Stéphane, Mme MAHIEU et S.A.R.L. PMAR Monsieur BRUY.

M. DANDOY est élu(e) président(e) du conseil syndical par ses membres.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

A la demande de l'assemblée générale, il est procédé au vote à la majorité relative.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

11 Fixation du montant des marchés au delà duquel la consultation du conseil syndical sera obligatoire (loi du 12/12/00).

Détermination des modalités pratiques de cette consultation Conditions de majorité de l'Article 25.

L'Assemblée Générale décide, sauf en cas d'urgence, que le syndic soumette à l'approbation du conseil syndical l'acceptation ou le refus des marchés ou contrats d'un montant supérieur à 2 500 euros TTC.

Cette consultation sera valablement faite par mail ou par lettre simple à retourner au syndic et permettra d'exprimer l'acceptation ou le refus du marché ou du contrat proposé. La non-réponse dans un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi du mail ou de la lettre de consultation sera considérée comme un refus de la part des membres du conseil syndical qui n'aurait pas répondu.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

A la demande de l'assemblée générale, il est procédé au vote à la majorité relative.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

12 Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (article 25 de la loi du 10/07/65). Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale des copropriétaires décide de consulter trois entreprises pour des travaux exceptionnels (réfection peintures, remplacement matériel chaufferie, etc.) au delà de 2 500 euros par type de travaux.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

A la demande de l'assemblée générale, il est procédé au vote à la majorité relative.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

13 ASCENSEURS : Travaux de remplacement contrôleurs de manœuvre, des groupes de traction et des portes cabines (Courrier Réside Etudes, Devis LIFTMAN validé). Décision à prendre, mode de financement, répartition de la dépense. Conditions de majorité de l'Article 24.

Depuis des mois, les 2 ascenseurs sont régulièrement en panne.

Après recherches de la part de LIFTMAN et de A2C (expert ascenseurs), il s'avère que les ascenseurs ne sont plus adaptés au trafic lié à l'activité de la copropriété.

Début février, les 2 ascenseurs étaient à l'arrêt. Au regard de l'urgence et des délais d'approvisionnement, il a été décidé de passer commande sans attendre. L'ascensoriste en place (LIFTMAN) s'est avéré le moins onéreux suite à consultation des prix pré-établis des différents ascensoristes.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- valide les travaux LIFTMAN sur les 2 ascenseurs duplex pour un montant de 83 637,20 euros HT, soit 92 000,92 € TTC.

- Précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis selon la clé de répartition n°3 : charges ascenseur propriétaire

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds complémentaires à l'appel réalisé mi-février (20 000 €) suivants les modalités ci-après définies : 36 000,92 € au 1/04/17 et 36 000 € au 1/07/17, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Démarrage des travaux : mai et juin 2017 (1 ascenseur par mois).

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 1827 / 1878 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 51 / 1878 tantièmes généraux.

Ont voté contre : DESAINT Alain (51),

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 322 / 1878 tantièmes généraux.

Se sont abstenus : PRUVOST Joël (322),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés



14 Décision à prendre quant au montant des honoraires alloués au syndic dans sa mission de suivi des travaux de rénovation des ascenseurs Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, fixe les honoraires du syndic pour le suivi à 284 € TTC.

Les honoraires seront appelés selon la même clé de répartition et les mêmes échéances que celle utilisée pour les travaux liés.

Votent POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 2149 / 2200 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 51 / 2200 tantièmes généraux.

Ont voté contre : DESAINT Alain (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

15 Décision à prendre sur la proposition de la société A2C pour la réception des travaux de rénovation des ascenseurs Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré :

- décide d'effectuer de retenir la proposition de la société A2C pour la réception de rénovation des ascenseurs
- retient la proposition présentée par société A2C prévue pour un montant de 1 800 euros HT, soit 1 980 € TTC.
- Précise que le coût des travaux ainsi que les frais y afférents seront répartis en clé n°3, charges ascenseur.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies: 50% au 1/04/17 et 50% au 1/07/17 de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Votent POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 2149 / 2200 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 51 / 2200 tantièmes généraux.

Ont voté contre : DESAINT Alain (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

16 Travaux de remplacement des détecteurs ioniques et de 3 grilles d'habillage (Devis SOPRO). Décision à prendre, mode de financement, répartition de la dépense. Conditions de majorité de l'Article 24.

Les appareils/détecteurs de fumée ioniques doivent être remplacés selon décret du 4 avril 2002.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux de remplacement des détecteurs optiques et de 3 grilles d'habillage volet de désenfumage
 - décide que ces travaux seront réalisés sur l'exercice 2018 sauf urgence impérieuse entre temps.
 - retient la proposition présentée par l'entreprise SOPRO prévue pour un montant de 4 483,51 euros HT, soit 4 931,86 euros TTC.
 - Précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis selon la clé de répartition n°1 : charges générales
 - Autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire suivants les modalités ci-après définies : 100% au 1/01/2018, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
- Démarrage des travaux souhaité : 1er trimestre 2018.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

17 Décision à prendre quant au montant des honoraires alloués au syndic dans sa mission de suivi des travaux Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, fixe les honoraires du syndic pour le suivi technique, administratif et comptable à 0 % HT du montant HT des travaux.

Les honoraires seront appelés selon la même clé de répartition que celle utilisée pour les travaux liés.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

18 Travaux de nettoyage de la façade et d'installation d'un système anti-pigeons (Devis BIOSANIT et STAEL). Décision à prendre, mode de financement, répartition de la dépense. Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré décide de reporter ces travaux à la prochaine assemblée générale.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 2209 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée demande au syndic d'envisager avec l'entreprise Plus Haut (en charge de la vitrerie) un nettoyage ponctuel des parois concernées.

19 Décision à prendre quant au montant des honoraires alloués au syndic dans sa mission de suivi des travaux Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, fixe les honoraires du syndic pour le suivi technique, administratif et comptable à ... % HT du montant HT des travaux.

Les honoraires seront appelés selon la même clé de répartition que celle utilisée pour les travaux liés.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20 Décision à prendre concernant l'externalisation des archives *Conditions de majorité de l'Article 25.*

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat.

La Société SIGLA intègre la gestion des archives dans ses honoraires de gestion courante.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de ne pas externaliser les archives auprès d'une entreprise spécialisée.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

A la demande de l'assemblée générale, il est procédé au vote à la majorité relative.

Votent POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant 2209 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

21 Informations diverses

* Il est rappelé que les appels de fonds de charges courantes et travaux sont à régler à réception. Les impayés peuvent nuire de manière importante au bon fonctionnement/entretien de la copropriété.

* Le syndic informe les propriétaires de leur possibilité de se connecter sur leur compte et de consulter les principaux documents liés à la copropriété sur le site www.sigla.fr. Les LOGIN et mot de passe figurent sur les appels de fonds.

* Résidé Etudes présente le bail qui lie ce gestionnaire aux copropriétaires. L'assemblée générale recommande à Résidé Etudes et au syndic de formaliser leurs relations par un acte conventionnel.

L'ordre du jour étant épuisé,

La séance est levée à 13h00

Information :

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la SAS SIGLA ainsi que son département assurance PRO ACTYS, son département maintenance entretien décoration (PRO DOMA) est filiale du groupe PASCAL BOULANGER au même titre que les entreprises SIGLA NEUF ; PRO GREEN ; PRO DOMICILE et PRO COMPTAGE .

L'Assemblée Générale en prend acte et reconnaît avoir été informée.

ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 MODIFIE PAR L'ARTICLE 4 DE LA LOI DU 31.12.1985

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions prises en 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 des dites 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.

Suivent les signatures :

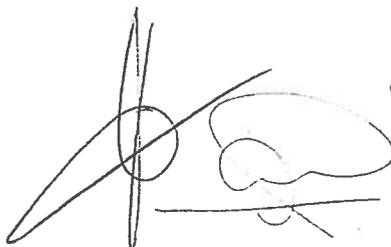
Le président

M. DANDOY Stéphane



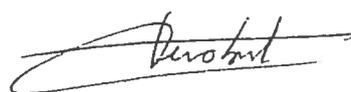
Les scrutateurs

Mme PRUVOST Martine
M. BRUY Pascal



Le secrétaire

LE SYNDIC - N. DECOBERT



NOTE EXPLICATIVE QUANT A LA PRISE EN CHARGE FINANCIERE DE LA REPARATION/RENOVATION DES ASCENSEURS

Les ascenseurs de la Tour IV Euralille connaissent des incidents de fonctionnement de plus en plus répétés. En ce début d'année 2017, ceux-ci ont même contraint le gestionnaire à mettre à l'arrêt total les deux ascenseurs simultanément. L'analyse des dysfonctionnements conduit la copropriété à effectuer, de façon urgente, des travaux conséquents (dont le remplacement des machineries et des portes de cabine). Compte tenu des délais d'approvisionnement en pièces, ces travaux auront lieu en Mai et Juin 2017.

Suite à réception de l'appel de fonds exceptionnel puis de la convocation à l'assemblée générale devant valider ces rénovations des ascenseurs, certains propriétaires ont interrogé le syndic quant à l'entité redevable de la prise en charge financière de ces travaux : gestionnaire (Réside Etude) ou copropriété ?

Les décrets 87-712 et 87-713 du 26 août 1987 définissent respectivement les réparations locatives et la liste des charges récupérables par les propriétaires auprès de leurs locataires: seuls l'entretien et les menues réparations listés dans ces décrets sont à la charge du gestionnaire.

En l'espèce, la rénovation des ascenseurs n'est pas une « menu réparation » mais relève du « Gros Entretien et Renouvellement », lequel ne figure pas parmi la liste des charges récupérables. Ces travaux sont alors à la charge exclusive des propriétaires. Ils sont répartis entre eux suivant la répartition en tantièmes associée aux ascenseurs.

Par ailleurs, concernant l'affectation des charges d'entretien courant relatives aux ascenseurs entre gestionnaire et propriétaires, le contrat souscrit par la copropriété comprend des modalités complémentaires par rapport au minimum légal (telles que le dépannage 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24). Conformément à la jurisprudence, les charges de ce contrat sont réparties dans ce cas à 73% sur l'exploitant et à 27% sur les propriétaires.

Il est précisé que le syndic procède à des appels de fonds directement auprès du gestionnaire pour les charges qui lui incombent : l'état des dépenses soumis à l'approbation de l'assemblée générale différencie ces charges et les impute totalement en « Part Locative ».

Les appels de fond qui vous sont transmis par le syndic correspondent donc bien pour leur totalité aux charges qui sont dues par les seuls propriétaires, et qui sont régularisées chaque année après approbation des comptes de l'exercice précédent par l'assemblée générale.

Saint André Lez Lille, le 15/03/17

Le syndic

Le conseil syndical