

COPROPRIETE «Les Provinces d'Honfleur»

**Lieu dit "Clos Fleury" 27210 BOULLEVILLE
ASSEMBLEE GENERALE DU 08/06/18**

PROCES - VERBAL

Les copropriétaires de la Résidence Les Provinces d'Honfleur se sont réunis en Assemblée Générale le vendredi 8 juin 2018 à 9H00 à la résidence, " Les Provinces d'Honfleur ", Lieudit Le Clos Fleury, 27210 BOULLEVILLE suite à la convocation que la SARL CGS-DG leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

M. AMIOT Boris (67), M. ARNOULT Patrick (78), M. BAÏA Philippe (77), M. ou Mme BAUDUIN Hervé (77), M. BENESSALAH Rachid (78), M. ou Mme BERNARD François-Xavier (76), M. ou Mme BIENVENU Albéric (78), M. ou Mme CHABRAT Jean-Pierre (78), M. ou Mme CHATELLAIN Robert (78), M. ou Mme CHAVATTE Philippe (78), M. ou Mme CHESSARI ET BENIAMINI Sergio ET Danièle (76), Mme CHEVET Juliette (79), M. ou Mme CLOART ET LEGRAND Vincent ET Delphine (76), Mme CORNIL Odile (77), M. COSTIGAN Paul (77), M. ou Mme CROMBEZ Christophe (78), M. ou Mme DANNEELS Hervé (77), M. ou Mme DE PARIS Eric (76), M. ou Mme DELBECQUE Frédéric (76), M. ou Mme DELERUE Jean-Marc (79), M. ou Mme DEPOORTER Patrice (76), M. DYEUVRE Arnoul (76), M. ou Mme ERRICO Rocco (80), Melle FAURE Monique (76), M. FENES Valéry (79), Indivision FOSTIER ET DESCHAMPS Patrice ET Florence (76), M. ou Mme FOUCART Rudy (76), M. GHAMRI Zahir (67), Mme GOND Evelyne (77), M. ou Mme GRENET Lionel (76), M. ou Mme GROËN Stéphane (80), Mme HAINOZ DELATTRE Laura (76), M. ou Mme HOLKA Laurent (76), SCI HONFLEUR (79), M. ou Mme JOUSSEAUME Jean-François (76), M. ou Mme LACOUR Michel (67), M. LAPASIN Yves (67), M. ou Mme LAURENSOU Philippe (76), M. ou Mme LEGRAND Bertrand (76), M. LENOIR Dominique (79), M. LINGUA Laurent (78), M. ou Mme LUNVEN André (76), M. ou Mme MAGONNET Richard (76), M. MERIADEC Vincent (76), M. ou Mme MOLLET Sébastien (76), M. PAILLAUGUE Jean-Marc (76), M. ou Mme PASTORE Carmelo (67), M. ou Mme PEGE Alain (67), M. PERALMA Alain (78), Mme PERISE Maréva (76), M. PERRIER Damien (78), M. ou Mme PERSICO - DUFAYE Pascal ET Virginie (80), M. ou Mme PETTE Christian (79), M. ou Mme POITEVIN Patrick (67), M. ou Mme RAUWEL Gaëtan (77), M. RICARD / DURAME François ET François (76), M. ROPTIN Cédric (67), M. ou Mme ROUVIER Philippe (80), M. ou Mme SERY Jean-Marc (78), M. ou Mme SIPIETER Thierry (76), SCI STEMANOR (76), M. ou Mme STRAUSS Louis (80), M. ou Mme TABESSE Jean-Marie (80), M. ou Mme TOBALY Pascal (80), M. TROCELLIER Patrice (76), M. ou Mme VALOMER Dimitri (80), M. ou Mme WINTREBERT Patrick (78), M. ou Mme XOUAL Bruno (78)

Sont présents ou représentés

SCI B.G Mme Billot (78) Représenté(e) par Mme LEMAIRE Cécile, M. BENOIST Christophe (78) Représenté(e) par M. LEMAIRE Claude, M. BOYER Yves (78) Représenté(e) par M. LEMAIRE Claude, M. ou Mme BRUET Jean-Claude (76) Représenté(e) par M. PROVOST Jean-Louis, M. BUSILLET Alain (78) Représenté(e) par Mme HALLIER Danièle, M. ou Mme CACCAVELLI Pierre-Laurent (76) Représenté(e) par M. GOSSELIN Sylvain, M. ou Mme CAIMENT Pascal (79) Représenté(e) par M. HALLIER Jean-Yves, M. CARLIER Jean (76), Mme CARON Dominique (76), M. CORDIER Michel (80), M. ou Mme COUILLET Patrice (76) Représenté(e) par Mme CARON Dominique, M. ou Mme CRABBE Yves (76) Représenté(e) par Mme PACQUIN Maurice, M. ou Mme CUVILLIER Jean-Marie (76) Représenté(e) par M. Meunier Guy, M. ou Mme DAGORNE Jean-Pierre (80) Représenté(e) par M. CARLIER Jean, M. DAURE Laurent (78) Représenté(e) par Mme LEMAIRE Cécile, M. ou Mme DAURIAC Jean (76) Représenté(e) par M. GOSSELIN Sylvain, M. ou Mme DELEERSNYDER Pierre-Marie (76) Représenté(e) par M. CARON Dominique, M. ou Mme DEMORTIER Antoine (76) Représenté(e) par M. PACQUIN Maurice, M. ou Mme DENIEL Jean-Yves (76) Représenté(e) par Mme ORIOT Monique, Indivision DEROUET ET PRIDO J-François ET Cathy (78) Représenté(e) par Mme LEMAIRE Cécile, M. ou Mme DILLY Jean-Michel (76) Représenté(e) par M. CARON Dominique, Mme DOL Laurence (76) Représenté(e) par M. CARON Dominique, M. ou Mme DOZOL Lucien (80) Représenté(e) par M. CARLIER Jean, M. ou Mme DUCRETOT Pascal (80) Représenté(e) par M. CARLIER Jean,

M. ou Mme GASNIER Hervé (76) Représenté(e) par Mme CARON Dominique, M. GERMAIN Patrice (76) Représenté(e) par Mme PACQUIN Maurice, M. GOSELIN Sylvain (76), Melle GRIMONPREZ Kristina (79) Représenté(e) par Mme HALLIER Danièle, M. HAINOZ David (78) Représenté(e) par M. HALLIER Jean-Yves, M. HALLIER Jean-Yves (77), M. HAPIAN Emmanuel (67) Représenté(e) par M. Meunier Guy, Mme HAPIAN Muriel (78) Représenté(e) par M. Meunier Guy, M. ou Mme JEAN - DENIS Christian (78) Représenté(e) par M. LEMAIRE Claude, M. ou Mme LANNOY Jean-Christophe (77) Représenté(e) par M. PACQUIN Maurice, M. ou Mme LECLERCQ Michel (76) Représenté(e) par M. GOSELIN Sylvain, M. LEMAIRE Claude (78), Mme LEPROVOST Catherine (77) Représenté(e) par M. PACQUIN Maurice, Mme LOMBARD-MEIFRET Caroline (67) Représenté(e) par M. GOSELIN Sylvain, M. LOOTEN Fabrice (76) Représenté(e) par M. Meunier Guy, M. MEURIC Gilles (76) Représenté(e) par Mme PACQUIN Maurice, Melle MIRDAMADI-KHOZANI Mehrzad (67) Représenté(e) par M. HALLIER Jean-Yves, M. ou Mme MOLLET Christophe (76) Représenté(e) par M. HALLIER Jean-Yves, Mme MORIZE Emmanuelle (79) Représenté(e) par M. CARLIER Jean, M. ou Mme OUVRAY Alain (76) Représenté(e) par M. Meunier Guy, Mme PACQUIN Maurice (77), M. ou Mme PENAULT Hervé (76) Représenté(e) par Mme CARON Dominique, M. ou Mme PLUQUET Francis (79) Représenté(e) par Mme HALLIER Danièle, M. PROVOST Jean-Louis (79), M. ou Mme ROUTHIAU Benoit (79) Représenté(e) par M. LEMAIRE Claude, M. ou Mme STALENS Guy (77) Représenté(e) par M. PACQUIN Maurice, SCI THEOTIME (67) Représenté(e) par M. CARON Dominique, M. THOMAS Noël (78)

Sont présents et représentés : 3977 voix sur 9156

Sont absents : 5179 voix sur 9156

Soit 52 copropriétaires sur 120.

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen les résolutions suivantes :

Résolution n°1 : Election du Président de séance (art 24).

M. GOSELIN Sylvain est candidat à la présidence de séance

VOTENT POUR 3977 / 3977 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. GOSELIN Sylvain est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Election de Scrutateurs (art 24).

M. Meunier Guy est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR 3977 / 3977 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. Meunier Guy est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. PROVOST Jean-Louis est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR 3977 / 3977 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. PROVOST Jean-Louis est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Election d'un Secrétaire de séance (art 24).

Le cabinet CGS-DG est désigné secrétaire de séance.

VOTENT POUR 3977 / 3977 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : M. ou Mme WINTREBERT Patrick (78) portant le total des tantièmes présents et représentés à 4055 sur 9156

Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/17 (art 24).

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/17 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 54 507,25 € dont 33 845,70 € au titre des opérations courantes et de 20 661,55 € au titre des opérations exceptionnelles (cf état annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/17 sont mis aux voix :

VOTENT POUR 4055 / 4055 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 : Discussion et approbation du budget prévisionnel N+2 pour un montant de 38 972,00 €, Loi SRU du 13/12/2000 (art 24).

Après examen et discussion le budget prévisionnel N+2 est ainsi présenté.

L'assemblée autorise le syndic à appeler le montant du budget prévisionnel adopté selon les modalités ci-après :

Définition des quotités et dates d'exigibilités :

Les provisions égales au quart du budget accepté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, à savoir :

le 01/01, le 01/04, le 01/07 et le 01/10, il est précisé que dans le cas où le budget a été appelé sur la base du dernier budget approuvé, le budget restant à appeler sera réparti à parts égales entre les échéances restant à appeler.

Dans ces conditions le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR 4055 / 4055 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°6 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art 25).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à 5% sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat.

Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

VOTENT POUR 4055 / 9156 tantièmes

M. LOOTEN Fabrice (76), Mme CARON Dominique (76), Melle MIRDAMADI-KHOZANI Mehrzad (67), M. ou Mme DOZOL Lucien (80), M. THOMAS Noël (78), Melle GRIMONPREZ Kristina (79), M. ou Mme CACCAVELLI Pierre-Laurent (76), M. MEURIC Gilles (76), M. ou Mme CUVILLIER Jean-Marie (76), M. ou Mme CRABBE Yves (76), M. GOSSELIN Sylvain (76), M. ou Mme BRUET Jean-Claude (76), M. PROVOST Jean-Louis (79), M. HAINOZ David (78), M. ou Mme GASNIER Hervé (76), M. ou Mme OUVRAY Alain (76), M. ou Mme DAGORNE Jean-Pierre (80), M. DAURE Laurent (78), M. LEMAIRE Claude (78), M. ou Mme ROUTHIAU Benoit (79), M. BOYER Yves (78), M. ou Mme JEAN - DENIS Christian (78), M. ou Mme DUCRETOT Pascal (80), M. ou Mme COUILLET Patrice (76), M. ou Mme PENAULT Hervé (76), M. ou Mme DENIEL Jean-Yves (76), Mme DOL Laurence (76), Mme LOMBARD-MEIFRET Caroline (67), Indivision DEROUET ET PRIDO J-François ET Cathy (78), M. ou Mme CAIMENT Pascal (79), M. BUSILLET Alain (78), M. ou Mme DELEERSNYDER Pierre-Marie (76), M. ou Mme DAURIAC Jean (76), M. GERMAIN Patrice (76), M. HAPIAN Emmanuel (67), Mme HAPIAN Muriel (78), Mme MORIZE Emmanuelle (79), M. ou Mme PLUQUET François (79), SCI B.G Mme Billot (78), M. BENOIST Christophe (78), SCI THEOTIME (67), M. ou Mme MOLLET Christophe (76), M. ou Mme WINTREBERT Patrick (78), M. CORDIER Michel (80), M. ou Mme DILLY Jean-Michel (76), Mme PACQUIN Maurice (77), M. ou Mme LECLERCQ Michel (76), M. HALLIER Jean-Yves (77), M. ou Mme STALENS Guy (77), M. CARLIER Jean (76), M. ou Mme DEMORTIER Antoine (76), M. ou Mme LANNOY Jean-Christophe (77), Mme LEPROVOST Catherine (77)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4055 / 4055 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 : Décision de constituer, compléter ou de diminuer le fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires (art 25)

Décision de transférer les fonds précédemment appelés en charges exceptionnelles intitulées 'provisions pour dépréciation de créances' vers un compte identifié fonds de solidarité permettant de suivre la quote part individuelle de chaque copropriétaire et de pouvoir la transférer en cas de vente.

A la date de la convocation de la présente assemblée, le fonds de solidarité est constitué à hauteur de 6 005,00 €.

Il est proposé de constituer, compléter ou de diminuer ce fond dont la mise en place découle de l'expérience dans la gestion de ce type de résidences.

Il a pour objet de protéger le syndicat afin qu'il ne se retrouve pas sous le statut juridique particulier, appelé 'Copropriété en Difficulté', résultant du non-paiement de charges de certains copropriétaires, non-paiements qui, cumulés, peuvent conduire à des déficits de ressources ne permettant plus d'administrer la résidence normalement. Cela permet également de ne pas systématiquement avoir à constituer une provision à hauteur de 100 % des copropriétaires débiteurs au moment de l'arrêté comptable annuel.

Le principe est de répartir provisoirement des créances à recouvrer entre tous les copropriétaires.

Le montant est calculé de la façon suivante : total des créances relatives aux charges courantes et aux appels travaux en fin d'exercice divisé par le nombre de copropriétaires, mis en rapport avec le montant du budget courant divisé par le nombre de copropriétaires.

Tous les débits supérieurs à ce comparatif sont intégrés à la constitution du fonds.

Lors des clôtures d'exercice comptable à venir, si les débits ont été apurés même en partie, il sera procédé au remboursement de tout ou partie de ce fonds.

L'assemblée met au vote la décision de compléter le fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour un montant de 3 892,50€

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue

- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.

- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 4055 / 9156 tantièmes

M. LOOTEN Fabrice (76), Mme CARON Dominique (76), Melle MIRDAMADI-KHOZANI Mehrzad (67), M. ou Mme DOZOL Lucien (80), M. THOMAS Noël (78), Melle GRIMONPREZ Kristina (79), M. ou Mme CACCAVELLI Pierre-Laurent (76), M. MEURIC Gilles (76), M. ou Mme CUVILLIER Jean-Marie (76), M. ou Mme CRABBE Yves (76), M. GOSELIN Sylvain (76), M. ou Mme BRUET Jean-Claude (76), M. PROVOST Jean-Louis (79), M. HAINOZ David (78), M. ou Mme GASNIER Hervé (76), M. ou Mme OUVRAY Alain (76), M. ou Mme DAGORNE Jean-Pierre (80), M. DAURE Laurent (78), M. LEMAIRE Claude (78), M. ou Mme ROUTHIAU Benoit (79), M. BOYER Yves (78), M. ou Mme JEAN - DENIS Christian (78), M. ou Mme DUCRETOT Pascal (80), M. ou Mme COUILLET Patrice (76), M. ou Mme PENAULT Hervé (76), M. ou Mme DENIEL Jean-Yves (76), Mme DOL Laurence (76), Mme LOMBARD-MEIFRET Caroline (67), Indivision DEROUET ET PRIDO J-François ET Cathy (78), M. ou Mme CAIMENT Pascal (79), M. BUSILLET Alain (78), M. ou Mme DELEERSNYDER Pierre-Marie (76), M. ou Mme DAURIAC Jean (76), M. GERMAIN Patrice (76), M. HAPIAN Emmanuel (67), Mme HAPIAN Muriel (78), Mme MORIZE Emmanuelle (79), M. ou Mme PLUQUET François (79), SCI B.G Mme Billot (78), M. BENOIST Christophe (78), SCI THEOTIME (67), M. ou Mme MOLLET Christophe (76), M. ou Mme WINTREBERT Patrick (78), M. CORDIER Michel (80), M. ou Mme DILLY Jean-Michel (76), Mme PACQUIN Maurice (77), M. ou Mme LECLERCQ Michel (76), M. HALLIER Jean-Yves (77), M. ou Mme STALENS Guy (77), M. CARLIER Jean (76), M. ou Mme DEMORTIER Antoine (76), M. ou Mme LANNOY Jean-Christophe (77), Mme LEPROVOST Catherine (77)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4055 / 4055 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°8 : Accord de délégation entre le syndicat des copropriétaires et la Sté GOELIA : décision à prendre de résilier le contrat en cours et analyser la proposition de contrat annuel de la Sté GOELIA pour l'exercice en cours : (Art 24)

L'assemblée met au vote la décision de valider le contrat de délégation soumis par la société d'exploitation GOELIA présenté en annexe de la convocation d'assemblée générale à hauteur de 32 300,00 € HT soit 38 760,00 € TTC, étant établi que la société GOELIA adressera au syndic une facture trimestrielle des fonds à appeler aux propriétaires des lots dont la même société annexera la liste à chaque facturation.

La société GOELIA devra pouvoir justifier précisément (frais de personnel compris) de toutes les dépenses imputées incluses et non incluses du présent contrat. Les justificatifs et le renouvellement du contrat seront soumis au conseil syndical, avant reconduction.

L'assemblée décide par conséquent d'amender les budgets en cours et précédemment votés de ce montant.

L'assemblée souhaite que la société GOELIA rédige et mette à jour un carnet d'entretien dans le but de tenir informés les copropriétaires des différents entretiens réalisés dans le cadre de la convention.

VOTENT POUR 4055 / 4055 tantièmes exprimés (total tantièmes: 9156)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Décision à prendre de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) suivant l'article 58 de la loi ALUR du 24/03/2014. (Art 24)

Rappel de la loi ALUR :

Le DTG 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.

Il est obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété),
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

Il doit être proposé pour les autres immeubles, les syndicats auront la possibilité de le refuser.

Le diagnostic technique global (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 nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} 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.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à l'audit, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 000,00 € HT est retenue
- Les honoraires du syndic sont arrêtés à (à définir) € HT
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 4055 / 4055 tantièmes exprimés (total tantièmes : 9156)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est rejetée** à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°10 : Décision de poursuivre la procédure votée lors de l'assemblée du 22/05/2015 en résolution N° 9 concernant la décision d'Ester en justice rappelée par la résolution ci-dessous.(art 25)

--

Rappel de la résolution de 2015

Décision de donner pouvoir au syndic d'ester en justice à l'encontre du promoteur et des notaires ayant passé les actes de vente dans le cadre de l'absence de souscription effective d'assurance dommages ouvrage, désignation d'un avocat et constitution d'une provision (art 25).

L'assemblée demande que, dans un premier temps, un conseil soit demandé à Maître DEBEURME sur le bien fondé de la procédure. En fonction de sa réponse, elle donne pouvoir au conseil syndical de valider la suite de la procédure à initier. L'assemblée met au vote la décision de donner pouvoir au syndic d'ester en justice à l'encontre du promoteur et des notaires ayant passé les actes de vente dans le cadre de l'absence de souscription effective d'assurance dommages ouvrage, elle propose de confier la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires pour ce dossier à Maître DEBEURME (03 20 51 54 18), Avocat au Barreau de Lille, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 000,00 € TTC est retenue
- Le mode de répartition des appels: la nature de charge générale est retenue,
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible,
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 3991 / 9156 Tantièmes,ERRICO Rocco (80) , GOSSELIN Sylvain (76) , VALOMER Dimitri (80) , JEAN - DENIS Christian (78) , XOUAL Bruno (78) , DAURIAC, Jean (76) , LECLERCQ Michel (76) , TRAUET Robert , PETTE Christian (79) , PROVOST Jean-Louis (79) , VOTENT CONTRE 312 / 9156 Tantièmes,ABSTENTION NEANT,En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée,La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

VOTENT POUR 3991 / 4303 Tantièmes,

VOTENT CONTRE 312 / 4303 Tantièmes,HAPIAN Muriel (78) , ARNOULT Patrick (78) , B.G Mme Billot (78) , BUSILLET Alain (78)

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à la majorité simple des voix exprimées (3991 / 4303 Tantièmes)

L'assemblée demande que les 5 000,00 € appelés soient remboursés.

La décision de poursuivre l'action en justice votée en 2015 est mise aux voix:

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 4055 / 9156 tantièmes

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est rejetée** à la majorité absolue.

L'assemblée prend acte de l'annulation de cette procédure

Résolution n°11 : Sensibilisation des copropriétaires à la nécessité de remettre en peinture les garde-corps des balcons. (Sans vote)

Le syndic expose que lors des visites qu'il a opérées sur la résidence, y compris en présence des copropriétaires à l'issue de l'assemblée générale de 2017, il a été constaté que la peinture des garde-corps nécessite un rafraichissement. Les prescriptions du règlement de copropriété disposent que ces parties sont privatives et que le syndicat n'est pas fondé à intervenir sur ces points. Il est suggéré de déléguer cette procédure d'entretien à la société d'exploitation avec une éventuelle contrepartie facturée aux propriétaires dans le cadre de l'exercice des baux en vigueur.

Résolution n°12 : Informations / Questions diverses : sans qu'il ne puisse donner lieu à un vote quelconque, ce point permet la mise en exergue des éventuels besoins de la copropriété.

L'assemblée demande que la société GOELIA porte une attention particulière à l'entretien de la résidence. Elle demande que dans la mesure de ses compétences techniques, une attention particulière soit portée lors de la réalisation de travaux, afin que le syndicat puisse intervenir rapidement en cas de malfaçons ou de défauts de réalisation.

L'assemblée fixe de préférence au 14/06/2019 à 9h00, à la résidence, la date de la prochaine assemblée générale, sous réserve d'imprévus et de modifications nécessaires, tant pour les besoins du syndicat, qu'une indisponibilité du syndic.

La séance est levée à 12h00

Ont signé :

Président

M. GOSSELIN Sylvain

Scrutateurs

M. Meunier Guy

M. PROVOST Jean-Louis

Secrétaire

Cabinet CGS-DG



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles SEMAVOINE', with a horizontal line extending to the right.

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"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 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.