

TOUR IV EURALILLE
Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du vendredi 3 juin 2016

Le vendredi 3 juin 2016, 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 17 copropriétaires sur 95 copropriétaires étaient présents et représentés totalisant ensemble 3389 / 10000 tantièmes généraux.

Sont absents et non représentés : ADENET Christine (36), ANJEL Monsieur MAITRE Jean-Luc (310), ARAUJO Miguel (47), BAUSSART Daniel (58), BEAUFRETON CHRISTOPHE (43), BENHAMOU LACHEREZ FRANCK (72), BERMOND Didier (38), BIROLLEAU Sophie (92), BOCQUET Christophe (147), BOURLHONNE Nadine (68), BOUSHEL Anthony (98), BRESLIN Marcus (46), BRUN BASTIEN (94), CASTILLO Claudia (66), CATALAN Phillipe (46), COSTELLO Maria (64), CROWLEY Tadhg (129), DARONNAT Maurice (42), DECHAUX Daniel (94), DEHAYES Cyrille (98), DEPIERRE GRZEGORZYCK SEBASTIEN JUSTYNA (62), DOUGLAS Lee (56), DOWLING Declan (69), DUQUENNE Jean-Luc (55), FATREZ-BUTEZ Arnaud (45), FITZGERALD Ian John (44), FRANCOIS Pierre Alain (44), GARAMBOIS Cyril (56), GBJM Monsieur BONNAMAIN (44), GIRAUD-DALEIGRE François (74), GUCHET David (43), HALIGON Robert et Arlette (56), HARDY - GOIC Karine (44), HARDY Jacques (64), HEGARTY Peter (111), JEANPERT Julie (67), KELLY Augustine (56), KIRBY Martin (71), KLIMCZAK Grégory (47), LACROIX / MARTIN (115), LES MYCENES Monsieur RENAUD (69), LEYDEN Michael (107), LILLE INVESTISSEMENTS Monsieur Pierre-Yves A (338), LOBBENS Stéphane (96), LOPEZ Mauricio (138), LORDAN Patrick (56), M2B Monsieur BONNAMAIN (38), MAC DONAGH (47), MADELINE Yvan (67), MARCK (233), MARQUET Denis (55), MARTIN Carol (73), MOCKLER Martin (73), MOREL JEAN ROBERT (73), MOREL MANGOGNA STEPHANIE (37), MURANA IMMOBILIERE Monsieur ORTOLAN (89), NARDONE Anthony (98), O CALLAGHAN Patrick (96), O CONNOR HICKEY John & Patricia (57), O GRADY Garrett (57), OLAY Monsieur MACHINET (355), OMHOVERE Gérard (69), ONAR Vincent (140), PHAETON Olivier (91), POTTERTON Mark (94), POURRAIN RAYMOND (57), PUGNET Christine (114), REMY Christophe (310), RICHE Anthony & Claire (42), ROLLET-PETIT JEAN Pascal (44), SAVE DE BEAURECUEIL Xavier (37), SENOBLE Brigitte (44), SOUVIGNET Martine (46), SPARROW David (44), STAMP Thierry (74), STERCKMAN Bruno (42), TRACEY Paul (68), VAPPIANI Walter (132),

Sont arrivés en cours d'Assemblée : /

Sont partis en cours d'Assemblée : /

-o0o-

01 Nomination du Président. *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 : Mme MAHIEU fait acte de candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de Président de séance : Mme MAHIEU.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Nomination du Scrutateur. *Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

Désignation du Scrutateur : M. BRUY fait acte de candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de Scrutateur : M. BRUY.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

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 - N. DECOBERT fait acte de candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : LE SYNDIC - N. DECOBERT.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et 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 les Assemblées générales dans ses bureaux.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2015 au 31.12.2015. *Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes des charges de l'exercice du 01.01.2015 au 31.12.2015, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

L'assemblée reconnaît avoir eu connaissance du montant des charges de l'exercice arrêté à la somme de 58 657,81 euros.

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.

Point sur les impayés, suites apportées aux procédures en contentieux engagées par le syndic :
Des échéanciers ont été convenus avec les propriétaires suivants : O'CONNOR, OLAY.
Les dossiers suivants ont été régularisés en 2015/début 2016 : BOUSHEL, NARDONNE, HEALY, CROWLEY.
Les dossiers suivants sont en cours de procédure de recouvrement : HALIGON, O' GRADY, PHAETON.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Nomination du syndic, approbation des modalités du contrat *Conditions de majorité de l'Article 25.*

L'assemblée générale nomme aux fonctions de syndic la SAS SIGLA jusqu'au 30/06/2019 (+6 mois date de clôture des comptes) et fixe les honoraires à 15 450 euros HT soit 18 540 euros TTC/an. La mission et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat joint à la convocation, et dont elle en accepte les clauses et conditions. Les frais administratifs sont forfaitisés dans les honoraires de base.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 10000 tantièmes généraux.

Avec l'accord de l'assemblée, résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

06 a Nomination du syndic, approbation des modalités du contrat *Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale nomme aux fonctions de syndic la SAS SIGLA jusqu'au 30/06/2019 (+6 mois date de clôture des comptes) et fixe les honoraires à 15 450 euros HT soit 18 540 euros TTC/an. La mission et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat joint à la convocation, et dont elle en accepte les clauses et conditions. Les frais administratifs sont forfaitisés dans les honoraires de base.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

07 Approbation des budgets prévisionnels du 01.01.2016 au 31.12.2016 et du 01.01.2017 au 31.12.2017. *Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée approuve les budgets prévisionnels, pour les montants de 66 527 euros pour 2016 et 66 527 euros pour 2017.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Ratification des coûts des travaux votés lors de la dernière assemblée générale *Conditions de majorité de l'Article 24.*

Lors de la dernière assemblée générale, celle-ci a validé les travaux et les sommes maximales suivants :

- remise en état du préau : réfection du calorifugeage, pose de filets anti-pigeons, nettoyage et peinture ; 16 000 €.
- sécurisation du préau / pose d'une grille métallique ; 18 000 €.

Les travaux de réfection du calorifugeage et la pose des filets anti-pigeons ont été réalisés par l'entreprise BIOSANIT pour un montant de 10 780 € (la facture figurera sur les comptes 2016).

Le conseil syndical et la SKEMA ont validé le devis de Ferronnerie Roncuoise pour un montant de 21 279,60 € (devis ci-joint). La SKEMA n'a pas encore validé la convention mais confirme sa prise en charge à hauteur de 50% de la facture.

L'entreprise qui réallera, après la fermeture, les travaux de nettoyage et de peinture n'est pas encore choisie par le conseil syndical ; le coût total de ces travaux ne pourra pas dépasser 5 220 € (solde de l'enveloppe votée).

L'assemblée générale prend note de ces informations, valide les nouveaux montants des travaux (sous réserve de la signature de la convention par SKEMA) et demande au syndic de faire les déclarations administratives au plus vite.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Abondement de la provision spéciale 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 dans les 3 années à échoir. *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 des charges communes générales. 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.

Au 31/12/2015, l'avance travaux de la résidence s'élève à 20 000 € (elle sera utilisée en grande partie pour financer les travaux sur le patio).

Après discussion, l'assemblée, conformément aux prescriptions de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, décide de d'abonder ce fonds travaux à hauteur de 10 000 €. L'appel de fonds sera fait en même temps que la régularisation des charges 2015.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 10000 tantièmes généraux.

Avec l'accord de l'assemblée, résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

09 a Abondement de la provision spéciale 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 dans les 3 années à échoir. Conditions de majorité de l'Article 25.1.

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 des charges communes générales. 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.

Au 31/12/2015, l'avance travaux de la résidence s'élève à 20 000 € (elle sera utilisée en grande partie pour financer les travaux sur le patio).

Après discussion, l'assemblée, conformément aux prescriptions de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, décide de d'abonder ce fonds travaux à hauteur de 10 000 €. L'appel de fonds sera fait en même temps que la régularisation des charges 2015.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 10000 tantièmes généraux.

Avec l'accord de l'assemblée, résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

10 a 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 25.1.

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 : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 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...) au delà de 2 500 euros par type de travaux.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Avec l'accord de l'assemblée, résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

M
M

11a 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...) au delà de 2 500 euros par type de travaux.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totallsant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Information sur l'obligation d'assurance RC pour tous les copropriétaires (art. 9-1 de la loi du 10 juillet 1965) Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que chaque copropriétaire, qu'il soit ou non occupant, doit souscrire obligatoirement une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre.

Le copropriétaire bailleur a donc l'obligation de souscrire une assurance non occupant, plus couramment appelée PNO .

Pour ce qui concerne le syndicat des copropriétaires qui est dans la même obligation, le syndic précise que cette assurance est déjà intégrée dans les garanties du contrat d'assurance multirisque copropriété.

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

13 Travaux de remplacement des portes du sas côté rue par des portes plus résistantes (Devis Portalp, SMF). 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 d'effectuer les travaux de remplacement des portes du sas côté rue par des portes plus résistantes.
 - retient la proposition présentée par l'entreprise PORTALP prévue pour un montant de 11 908 euros HT.
 - Précise que le coût des travaux sera réparti selon la clé n°1 : charges communes générales
 - Autorise le syndic à financer l'opération par les fonds de l'avance travaux, 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 : au plus vite.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Décision à prendre quant au montant des honoraires alloués au syndic dans sa mission de suivi du chantier relatif aux travaux de remplacement des portes du sas côté rue par des portes plus résistantes. 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 2 % HT du montant HT des travaux.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Décision à prendre quant à la mise en place d'un contrat d'assistance dépannage d'urgence (solution syndic présence) pendant les jours et heures de fermeture des bureaux de la Société SIGLA (Voir convention ci-jointe). Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin de pouvoir traiter en urgence les problèmes sur les parties communes survenant en soirée ou le weekend (canalisation qui claque, porte d'entrée vandalisée...), il est proposé à l'assemblée générale de souscrire à un contrat solution syndic présence .

Ce contrat comprend :

- une prise en charge de l'intervention rapide (pièces et main d'œuvre) d'un professionnel qualifié du réseau de l'assureur dans les domaines suivants :
 - Plomberie (ex : premier colmatage de la fuite)
 - Electricité (ex : changement des fusibles)
 - Serrurerie/menuiserie (ex : remplacement du ferme-porte)
 - Vitrierie (ex : enlèvement des éclats de verre et mise en sécurité par un panneau de bois)
 - une prise en charge financière à hauteur de 150 € maximum de cette première intervention
 - et, à titre accessoire, une prise en charge à hauteur maximale de 150 € pour les problèmes privés qui pourraient survenir : fuite sur le robinet d'arrivée, porte d'entrée qui claque avec clés à l'intérieur, disjoncteur divisionnaire en panne, etc.
- Le contrat ne comprend pas les interventions sur les équipements communs faisant déjà l'objet d'un contrat du type ascenseurs, chaudières ou encore portes automatiques (liste non exhaustive).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide DE NE PAS souscrire au contrat solution syndic présence proposé par le partenariat SIGLA / PRO ACTYS / MUTUAIDE ASSISTANCE (filiale de GROUPAMA) pour un coût de 1 € HT par lot principal, par mois.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3389 / 3389 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Informations diverses

* Fibre optique relayée par des boîtiers en WIFI à chaque étage (rénovation du système en juin).

* ascenseurs : en 2015, plusieurs dysfonctionnements sur l'ascenseur de droite ont eu lieu. Le prestataire de maintenance a changé à compter du 1er janvier 2016.

* PV de l'AFUL de décembre 2015.

* extranet SIGLA : il est possible de consulter son compte propriétaire et les principaux documents de la copropriété en se connectant sur www.sigla.fr ; les identifiant et code se trouvent en haut à gauche des appels de fonds.

* le conseil syndical et le syndic préconisent aux propriétaires de mettre en place un prélèvement automatique pour le paiement des appels de fonds (ci-joint l'imprimé).

* L'assemblée générale regrette le taux d'abstention à la présente réunion (plus des 2/3).

L'ordre du jour étant épuisé,
La séance est levée à 15h45

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

Mme MAHIEU



Le scrutateur

M. BRUY



Le secrétaire

LE SYNDIC - N. DECOBERT



