

# Fontenoy

## Agence Dunkerque – Malo



www.fontenoy.com

### Fontenoy Immobilier DUNKERQUE

Siège social : 52 rue de la Py 75020 Paris

Société à Responsabilité Limitée au capital de 27 440.82 euros

R. C.S. Paris 391 309 663

Carte : gestion n° 6102 Préfecture de Paris

Garantie : LLOYD'S.LEGAI

LLOYD'S : 8/10 Rue Lamennais 75008 PARIS

**ADRESSE DE L'AGENCE** : 17 avenue du casino 59240 Dunkerque  
03.28.66.33.18  
[agence-malo@fontenoy.com](mailto:agence-malo@fontenoy.com)

**GESTIONNAIRE A CONTACTER** : MME BARBIRATO LAURIE

Date d'envoi : **27/10/2021**

## MUTATION A TITRE ONEREUX

**IMMEUBLE SIS** : 26, 26 BIS et 28 RUE DES PYRAMIDES 59000 LILLE

**PROPRIETAIRE CEDANT** : MADAME BERRUYER EPOUSE GRITZ

**LOTS OBJET D'UNE VENTE A REALISER** :

Lot N° 105 (local) pour 146 /1000 millièmes et lot N° 117 (parking) pour 4/1000 millièmes

**DATE ENVISAGEE DE LA MUTATION** : VENTE JUDICIAIRE

- Location
- Gestion
- Transaction
- Syndic de copropriété

Fontenoy Immobilier Dunkerque : 17, avenue du Casino - 59240 MALO LES BAINS  
Tel : 03-28-66-33-18 – E-mail : [agence-malo@fontenoy.com](mailto:agence-malo@fontenoy.com)

Ce document est propriété de Fontenoy Immobilier. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Fontenoy Immobilier est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Fontenoy Immobilier est formellement interdite.

Attention, la seule adresse valide pour vous adresser aux recommandés électroniques est : [ar-electronique@fontenoy.com](mailto:ar-electronique@fontenoy.com)  
Siège social : Fontenoy Immobilier - 16 Rue du Dr Meslier - 16300 Barbezieux-Salut-Hillaire  
SARL, au capital de 1 268 100,00 € - N° TVA Intracommunautaire FR43850988932 - RCS Angoulême 850 988 932 - APE 6831 Z  
Carte Trans. Gest. Syndic N° CPI 1601 2019 000 041 754 (CCI de la Charente) - Garantie LLOYD'S LEGAI N°05142 - LLOYD'S : 8 - 10 rue Lamennais - 75008 PARIS

**Les renseignements et états fournis le sont en considération de la date de mutation indiquée par le Notaire.**

**Si la signature intervient postérieurement à la date précitée, il appartiendra au Notaire de nous en avertir pour réactualisation des états prévus par l'article 5 du Décret du 17 mars 1967 remplacé par celui du 27 mai 2004.**

**Ci-joints, en annexe, les deux procès-verbaux concernant la Copropriété visée en première page.**

Le présent état, daté et signé, comporte par application de l'article 5 du 17 mars 1967 remplacé par le Décret du 27 mai 2004, **TROIS PARTIES** qui sont développées ci-après et qui traiteront :

#### **PREMIERE PARTIE**

Des sommes dues, pour le lot objet de la mutation, au Syndicat des Copropriétaires.

#### **DEUXIEME PARTIE**

Des sommes dont le Syndicat peut être débiteur à l'égard du Copropriétaire cédant.

#### **TROISIEME PARTIE**

Des sommes qui incombent au nouveau Copropriétaire pour le lot considéré.

#### **DANS L'ANNEXE A LA TROISIEME PARTIE**

La somme correspondant, pour les 2 exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors provisionnels, outre l'état des procédures.

**PREMIERE PARTIE**

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT AU SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES, SOUS RESERVE DE L'APPROBATION DES CHARGES**

I -

**Article 5 a**

- provisions exigibles du budget prévisionnel  
à la date du présent état..... **6012.56 €**
  
- Etant ici précisé que le vendeur supportera  
la provision pouvant être exigible lors de la  
notification de la vente au Syndic..... **MEMOIRE**

**Article 5 b**

- provisions exigibles des dépenses non  
comprises dans le budget prévisionnel.....  €
  
- provisions sur charges exceptionnelles créances  
douteuses .....  €
  
- frais de procédure à l'encontre du cédant.....  €

**Article 5 c**

- montant des charges impayées sur les exercices  
antérieures (après application de l'article 1256  
du Code Civil).....  €

**Article 5 d**

- dépenses mentionnées à l'article 33 de la  
Loi du 10 juillet 1965.....  €

**Article 5 e**

- des avances exigibles, savoir :  
  
a) avances de trésorerie permanente (non payées ou venant d'être réactualisées)  
(ancien fonds de roulement)  
(Décret 35-1°).....  €

- b) avances prévues dans le plan pluriannuel de travaux adoptés par Assemblée Générale (article 35-4°).....  €
- c) avances constituées par les provisions spéciales (6<sup>ème</sup> alinéa art. 18 L de 1965 et article 35- 5°).....  €
- d) avances représentant un emprunt du Syndicat auprès des Copropriétaires ou de certains d'entre eux (art. 45-1 al. 4).....  €

**II –**

Au titre des frais d'établissement de la présente mutation, savoir

- renseignements pour la réalisation de la vente : .....  €
- Etat daté pour solde et mise à jour des fichiers :.....  €

..... **TOTAL**.....  €

**Etat délivré par le Syndic**  
**Le 27/10/2021**



## DEUXIEME PARTIE

### SOMMES DUES APPROXIMATIVEMENT PAR LE SYNDICAT AU PROFIT DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LE OU LES LOTS CONCERNE (S) OBJET DE LA MUTATION ET SOUS RESERVE DE L'APUREMENT DES COMPTES

#### Article 5 Décret 2<sup>ème</sup> partie

##### I – Avances mentionnées aux articles 45-1 et 35-D

- a) emprunt du Syndicat auprès des Copropriétaires ou de certains d'entre eux (art. 45.1 al.4)..... 0.00 €
- b) avance de trésorerie permanente (ancien fonds de roulement) (art. 35 al.1)..... 0.00 €
- c) avances provisions spéciales (art. 18-6 de la Loi et 35-4 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> al.) ..... 0.00 €

##### II – Provisions du budget prévisionnel pour la période postérieure à celle en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.....

- €

TOTAL..... 0.00 €

Ces avances seront portées au crédit du compte du vendeur, ouvert dans les livres du Syndic, qu'après paiement de ces mêmes avances par l'acquéreur. Toutefois, si les parties décident de régler entre elles ces avances lors de la signature de l'acte de vente et sous le contrôle du Notaire, il appartiendra à cet Officier Ministériel d'en aviser expressément le Syndic dans la notification du transfert de propriété.

Etat délivré par le Syndic  
Le 27/10/2021



**TROISIEME PARTIE**

**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LE OU LES LOTS  
CONSIDERE (S) PAR CETTE MUTATION**

**A - AU SYNDICAT**

**A payer au Notaire le jour même de la signature de l'acte d'acquisition.**

Toutefois, les avances peuvent d'un commun accord entre vendeur et acquéreur, inopposable au Syndicat, faire l'objet, le jour de la signature de l'acte, d'un règlement direct entre eux, sous le contrôle du Notaire, lequel en avisera obligatoirement le Syndic dans la notification du transfert de propriété.

**• au titre de la reconstitution des avances (art. 5 3° D)**

- a) reconstitution de la trésorerie permanente  
(ancien fonds de roulement) (art. 35-1)..... **0.00 €**
- b) emprunt du Syndicat auprès des  
Copropropriétaires ou de certains  
d'entre eux (art. 45-1 al. 4)..... **0.00 €**
- c) avances provisions spéciales  
(art. L 18 al.6 et D 35-4 al. 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> ..... **0.00 €**

**TOTAL A PAYER LE JOUR DE LA  
SIGNATURE DE L'ACTE D'ACQUISITION** **0.00 €**

**B -**

**\* des provisions non exigibles du budget prévisionnel**

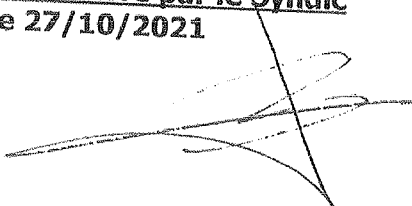
- - date exigibilité **01/01/2022** ...pour..... **270.00 €**
- - date exigibilité  ...pour.....  €
- - date exigibilité  ...pour.....  €

**\*des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans  
le budget prévisionnel**

- - date exigibilité **01/01/2022** ...pour..... **13.50 €**
- - date exigibilité  ...pour.....  €
- - date exigibilité  ...pour.....  €

**TOTAL**..... **283.50 €**

**Etat délivré par le Syndic  
Le 27/10/2021**



## ANNEXE A LA TROISIEME PARTIE

### A TITRE D'INFORMATION AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

I – Somme correspondant pour les 2 exercices précédents à la quote-part afférente au lot, objet de la mutation, dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.

a)-

AU TITRE DU BUDGET PREVISIONNEL		
	QUOTE-PART APPELEE	QUOTE-PART REELLE
Exercice 2018	939.00	1255.56
Exercice 2017	-	34.49

Les exercices 2019 et 2020 seront soumis à l'approbation des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale en seconde lecture convoquée le 30.11.2021.

b

AU TITRE DES DEPENSES HORS BUDGET PREVISIONNEL		
	QUOTE-PART APPELEE	QUOTE-PART REELLE
Exercice N 1	-	-
Exercice N 2		

### II – PROCEDURES EN COURS

Existe-t-il des procédures en cours ?                      oui                          non   

a) Contre le cédant    oui                          non   

Nature de la (les) procédure (s) et stade de celle (s)-ci (à détailler) :

PROCEDURE POUR IMPAYÉE CHARGES

b) Contre des tiers    oui                          non   

Nature de la (les) procédure (s) et stade de celle (s)-ci (à détailler) :

### III – FOND TRAVAUX

Montant du fond travaux acquis aux lots concernés par la présente mutation : 67.50€

Les cédant et cessionnaire devront, dans l'acte de vente, établir une convention particulière, non opposable au Syndicat, à l'effet de déterminer qui de l'acquéreur ou du vendeur prendra en charge les conséquences des procédures ci-dessus visées. Mention devra être indiquée dans la notification du transfert de propriété.

Délivré par le Syndic  
Le 27/10/2021



## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES A L'ATTENTION DU NOTAIRE

### I - AVANCES

Les avances mentionnées en première et seconde partie ci-dessus sont remboursables.

Il est demandé au Notaire de préciser aux parties contractantes le choix du Syndic, quant au remboursement et reconstitution de ces avances de la manière suivante :

Soit :

a)

- l'acquéreur versera entre les mains du Syndic, dans la huitaine de la réception de l'appel de fonds, indépendamment des provisions devenues depuis exigibles, les avances dont le détail est mentionné dans la deuxième partie du présent questionnaire mutation.
- Le compte du vendeur ouvert dans les livres du Syndic, sera, dès notification du transfert de propriété par le Notaire, crédité desdites avances, lesquelles seront payables à l'expiration du délai de 2 mois de la notification du procès-verbal de l'Assemblée Générale approuvant sans réserve les comptes du Syndicat.

b)

- L'acquéreur règle entre les mains du vendeur les avances déterminées en première et seconde parties, sous le contrôle du Notaire qui le mentionne dans son acte et en avise le Syndic dans la notification de transfert de propriété, auquel cas les avances payées par le vendeur demeurent acquises au cessionnaire.

### II - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Existe-t-il une Association Syndicale Libre ?                      oui                       non

#### En cas d'existence

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ayant abrogé la Loi du 21 juin 1865, permet aujourd'hui aux Associations Syndicales Libres de former opposition dans les conditions prévues à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 sur le prix d'une vente.

L'avis de la présente mutation doit donc être donné par le Notaire selon l'article 4 de l'ordonnance au représentant de l'Association, et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception, afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 5 du Décret du 17 mars 1967.

Il contactera le représentant ci-après désigné, savoir :

Mr ou Mme  
Demeurant  
Ville  
Téléphone  
Télécopie



### III – SYNDICAT PRINCIPAL

Existe-t-il un Syndicat principal oui  non

Dans l'affirmative, le Notaire rédacteur devra demander au Syndic du Syndicat principal les renseignements visés à l'article 5 du Décret de 1967.

#### Il contactera à ce sujet :

Fontenoy Immobilier  
17 Avenue du casino  
59240 Dunkerque  
03.28.66.33.18  
Agence-malo@fontenoy.com

### IV – AMELIORATION DE L'HABITAT – OUVERTURE DE CREDIT – SUBVENTIONS

- |  |     |                          |     |                                     |
|--|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| - A t'il été fait appel au fonds d'amélioration d'habitat ?  | oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - A t'il été consenti pour ces biens un prêt ?   | oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Le cédant a t'il fait appel pour financer sa quote-part dans des travaux collectifs à un Organisme de crédit ? | oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - A t'il bénéficié d'une subvention ?  | oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Dans l'affirmative

Nom et adresse de l'Organisme à contacter

Ces renseignements sont fournis au Notaire rédacteur, à charge par lui de s'adresser à l'Organisme sus-visé, pour qu'il obtienne les précisions quant aux sommes dues par le cédant et du remboursement à effectuer par ses soins.

### SUBVENTIONS

Le Notaire avisera expressément le vendeur et l'acquéreur que le vendeur devra faire son affaire personnelle du remboursement de toute subvention reçue ou passée au crédit de son compte sous la rubrique « SUBVENTIONS A RECEVOIR », à moins qu'il en soit autrement décidé entre les parties.

### V – EMPRUNT PERSONNEL DU CEDANT

Le Notaire s'assurera auprès du cédant, si celui-ci a contracté un quelconque emprunt personnel, afin qu'il puisse entrer en rapport avec l'Organisme ayant accordé ce prêt personnel et afin que celui-ci soit remboursé sur le produit de la vente.

**VI - FONDS DE SOLIDARITE**

A l'identique du paragraphe précédent, le Notaire devra s'assurer auprès du vendeur que ce dernier n'a pas bénéficié d'un fonds de solidarité afin de parvenir au remboursement des mensualités pouvant être dues.

**VII - DETTES CORRESPONDANT AUX CONSOMMATIONS DU VENDEUR**

Le Notaire rédacteur voudra bien préciser que la prise en charge des consommations d'eau sera supportée par le propriétaire en nom lors de l'Assemblée Générale statuant sur l'approbation des comptes.

Toute convention contraire, inopposable au Syndicat, n'aura d'effet qu'entre les parties.

**VIII - ASSURANCE**

L'immeuble est assuré à la Compagnie suivante :

AXERIA IARD

N° de police : CIRDP038604

- o Eventuellement, nom et adresse du Courtier :

AXERIA IARD  
27 RUE MAURICE FLANDIN  
CS 53713  
69444 LYON CEDEX 03

Garantie :

\* Multirisques immeuble

**IX - AMIANTE** Effectuée OUI

**Ci-joint copie du rapport**

A) Le repérage des flocages, calorifugeages et autres, dans les parties communes, a été effectué en application du Décret du 7 Février 1996.

B) La fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" pour les parties communes institué par le Décret du 3 Mai 2002, dispositions relatives aux matériaux et produits contenant de l'amiante qui doivent être repérés et figurent à l'annexe du Décret :

- a été établie	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>
- est en cours d'établissement	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>

(délai légal expire le 31 Décembre 2005)

## X - SATURNISME

Loi du 29 Juillet 1998 (Journal Officiel du 31 Juillet 1998)

Le Syndic précise au Notaire :

- qu'il n'a pas été informé officiellement du risque de présence de plomb dans les parties communes de l'immeuble, objet de la mutation
- il laisse le soin à l'intervenant de solliciter de la Préfecture l'état des risques.

## XI - COMPTEURS D'EAU

L'immeuble possède-t-il un compteur d'eau ?                      oui                            non     

## XII - TRAVAUX

Le Notaire rédacteur voudra bien informer l'acquéreur que des travaux non votés ce jour peuvent prochainement faire l'objet d'une délibération en Assemblée Générale. Il lui est conseillé de se mettre en rapport avec le Gestionnaire mentionné en première page de cet état pour obtenir, s'il y a lieu, des précisions.

## INFORMATIONS GENERALES A L'ATTENTION DU NOTAIRE

Le Notaire informera le vendeur et l'acquéreur que l'article 6-2 créé par le Décret du 27 mai 2004 prévoit que le **trop perçu** ou **moins perçu sur provisions** révélé lors de l'approbation des comptes sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera propriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il serait donc utile qu'une convention particulière entre les parties, non opposable au Syndicat, prévoit de quelle manière ce **trop ou moins perçu sera régularisé directement entre les parties contractantes.**

Il informera également l'acquéreur (la notification de transfert mentionnant couramment l'adresse de celui-ci, au jour de la vente) qu'en cas de changement de domicile, après l'achat, il devra, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'Agence mentionnée en première page, aviser le Syndic du domicile auquel devront être adressés les appels de fonds, afin qu'il puisse répondre utilement à ceux-ci, et de plus, être convoqué régulièrement aux prochaines Assemblées Générales.

Toute correspondance, notification (article 6 du Décret) doit être portée à la connaissance du Cabinet FONTENOY IMMOBILIER dont le siège est indiqué en tête du présent questionnaire mutation.

Fait et daté à Dunkerque  
Le 27/10/2021

LE GESTIONNAIRE



**ASSEMBLEE GENERALE  
DU 28 MARS 2018.**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT le VINGT HUIT MARS à 17H30, les copropriétaires de la résidence 26/26 bis RUE DES PYRAMIDES 59000 LILLE, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

Chez Mme MALLEVAEY  
26 rue des Pyramides  
59000 LILLE

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 17 Heures 30.

**Étaient absents et non représentés :**

GRTIZ (150)  
HAUTEKIET (90)  
INDIVISION HAUTEKIET-GRITZ (4)  
SCI NUMEROBIS LOT 120 (143)  
WESTERLIN (93)  
INDIVISION WESTERLIN –ROSE (3)

Soit un total de 6 copropriétaires absents et non représentés représentant 483 tantièmes.

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

**1ERE RESOLUTION :**            **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Mme PHISEL , en qualité de Présidente de séance

CONTRE :        0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME  
ABSTENTION : 0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**2EME RESOLUTION :**            **ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE**

**2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Madame MALLEVAEY

CONTRE :        0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME  
ABSTENTION : 0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 4 copropriétaires possédant ensemble 517 / 1 000 tantièmes sont présents et représentés.**

**L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.**

*1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.*

*2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.*

**3EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX DU CABINET SQUARE HABITAT ARRETES AU 27/07/2017**

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet SQUARE HABITAT à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2017 au 27/07/2017.**

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**4EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER ARRETES AU 31/12/2017.**

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 28/11/2017 au 31/12/2017.**

L'assemblée générale ratifie les travaux de remplacement du verin par la société YVES CARTON pour un montant de 1135.75€ et demande que la facture soit imputée à l'exercice 2017.

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**5EME RESOLUTION :**                    **QUITUS au SYNDIC**

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2017.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.**

CONTRE :        0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME  
ABSTENTION : 0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**6EME RESOLUTION :**                    **NOMINATION OU RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU  
CONSEIL SYNDICAL**

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :  
Monsieur et Madame DUPONT/LANNOY  
Madame MALLEVAEY

CONTRE :        0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME  
ABSTENTION : 0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**7EME RESOLUTION :**                    **MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA  
CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 1000.00 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.**

CONTRE :        0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME  
ABSTENTION : 0    COPROPRIETAIRE REPRESENTANT    0    TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**8EME RESOLUTION :**                    **MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN  
CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1000.00 €.**  
**Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.**

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**9EME RESOLUTION - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.  
Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.  
Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 dont le montant est arrêté à la somme de 6260.00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.**

**Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.**

**Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.**

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**10 EME RESOLUTION - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT.**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.  
Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.  
Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 dont le montant est arrêté à la somme de 6260.00€ sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.**

**Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.**

**Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.**

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**11EME RESOLUTION : PROVISION FOND TRAVAUX**

**L'assemblée générale informée de l'obligation de mettre en place un fond de travaux énoncée à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de NE PAS fixer de fond travaux.**

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES  
QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL**

***Le Président met aux voix la résolution suivante :***

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**13EME RESOLUTION – PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES**

***Le Président met aux voix la résolution suivante :***

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- |   |  |
|---|--|
| - Mise en demeure RAR   | 30 jours après la date d'exigibilité                                   |
| - Avis avant Huissier   | 15 jours après la mise en demeure                                      |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19                                       | 30 jours après la mise en demeure                                      |
| - Prise d'hypothèque légale   | 15 jours après le commandement d'huissier                              |
| - Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal |  |
| - Rédaction de la signification d'ordonnance  |  |
| - Transmission dossier à un avocat pour assignation   |  |
| - Saisie immobilière  | Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale |

\* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

\* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**



**14EME RESOLUTION :**

**CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**15EME RESOLUTION :**

**AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE**

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**16EME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Conformément à l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 24g de la loi du 10 juillet 1965, il est soumis à l'ordre de jour la possibilité de faire procéder à un diagnostic technique global.

**- 1 : DECISION DES TRAVAUX**

Il est proposé de faire procéder au diagnostic technique global.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale décide de NE PAS faire procéder au diagnostic technique global**

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**17EME RESOLUTION - SOUSCRIPTION A UN CONTRAT DE MAINTENANCE DU SYSTEME DE SECURITE INCENDIE**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

La copropriété ne dispose pas de contrat de maintenance pour la vérification des extincteurs, de la trappe de désenfumage ainsi que des BAES. Le syndic et le conseil syndical propose une mise aux normes ainsi qu'une souscription à un contrat de maintenance du système de sécurité. Les sociétés consultées sont les suivantes :

-SICLI  
-SOPRO

Après délibération, la copropriété décide de confier le contrat de maintenance à la société SICLI pour un montant annuel de 122.16€ TTC

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**18 EME RESOLUTION : AUTORISATION au SYNDIC d'AGIR en JUSTICE**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Conseil Syndical et celles du Syndic, donne mandat au Syndic, :**

**De poursuivre au nom du Syndicat, la procédure judiciaire lancée par l'ancien syndic, Square Habitat, à l'encontre de Mme GRITZ. D'après la lettre de l'avocate ci jointe, Mme GRITZ a été condamnée le 19 Octobre 2015 au règlement de la somme de 5684.77€ au titre de l'arriéré de charges dues. La décision de justice n'a pas été appliquée et Mme GRITZ n'a pas exécutée spontanément cette décision.**

L'assemblée générale autorise le syndic à utiliser toutes les instances qu'il jugera utile afin de faire exécuter le jugement du 19 Octobre 2015, à savoir au paiement par Mme GRITZ de la somme de 5684.77€

CONTRE : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME  
ABSTENTION : 0 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 0 TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 517 VOIX  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**POINTS DIVERS**

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

*Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés*

*Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.*

*Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2<sup>ème</sup> lecture.*

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.

- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous 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. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 19 H 00.

**PROCES VERBAL CERTIFIE CONFORME AU PROCES VERBAL MANUSCRIT**

**ASSEMBLEE GENERALE  
DU 27 MAI 2019.**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF le vingt sept Mai à 17H30, les copropriétaires de la résidence sise 26/26 bis rue des pyramides 59000 Lille, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

**Fontenoy Immobilier-agence de Seclin  
13 rue Roger Bouvry  
59113 SECLIN**

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 17 Heures 35.

**Étaient absents et non représentés :**

GRITZ (150)

HAUTEKIET (90)

INDIV GRITZ/HAUTEKIET (4)

SCI NUMEROBIS (8)

ROSE PATRIMOINE (147)

WESTERLIN (93)

INDIV WESTERLIN/ROSE (3)

GUILLAUME / PREVOST (143)

Soit un total de 8 copropriétaires absents et non représentés représentant 638 tantièmes.

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

**1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Mme DUPONT, en qualité de Présidente de séance

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 362 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS ET SECRETAIRE**

**2-1 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Madame MALLEVAEY

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 362 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**2-3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 362 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 2 copropriétaires possédant ensemble 362/1000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

17H45 : Arrivée de M et Mme GUILLAUME-PREVOST, nouveaux millièmes : 505/1000.

**3EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31/12/2018.**

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018.

La facture Yves Carton d'un montant de 89.93€ sera envoyé à la mairie pour remboursement.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**4EME RESOLUTION : QUITUS AU SYNDIC**

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2018.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**5EME RESOLUTION : ELECTION DU SYNDIC-ELECTION DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER - PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER DUNKERQUE. Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30/06/2020.

OU Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 1500.00 € H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 1800.00 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat à M GUILLAUME pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**6EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

*Les copropriétaires suivants font acte de candidature :*

- Madame PREVOST
- Madame MALLEVAEY
- Monsieur DUPONT

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**7EME RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 1000.00 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE.

**8EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

*Le Président met aux voix la résolution suivante :*

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1000.00 €.

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**  
**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**9EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale. Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 dont le montant est arrêté à la somme de 7200.00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**  
**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale. Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020 dont le montant est arrêté à la somme de 7200.00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**  
**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**11EME RESOLUTION : PROVISION FOND TRAVAUX**

L'assemblée générale informée de l'obligation de mettre en place un fonds de travaux énoncée à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, décide :

- de maintenir le taux légal de 5.00 %

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque où est ouvert le compte séparé du syndicat.

La cotisation est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

**NB : Les données sur le fond travaux sont indispensables à l'immatriculation de la copropriété.**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**13EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

**Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :**

- Mise en demeure RAR	30 jours après la date d'exigibilité
- Avis avant Huissier	15 jours après la mise en demeure
- Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19	30 jours après la mise en demeure
- Prise d'hypothèque légale	15 jours après le commandement d'huissier
- Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal	
- Rédaction de la signification d'ordonnance	
- Transmission dossier à un avocat pour assignation	
- Saisie immobilière	Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

\* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

\* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**



**14EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE**

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**16EME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Conformément à l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 24g de la loi du 10 juillet 1965, il est soumis à l'ordre de jour la possibilité de faire procéder à un diagnostic technique global.

**16-1 : DECISION A PRENDRE**

Il est proposé de faire procéder au diagnostic technique global.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale décide de NE PAS faire procéder au diagnostic technique global**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**17EME RESOLUTION : MISE EN PLACE D'UN PLANNING AMIABLE POUR LE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**Il a été constaté que les occupants ne nettoient pas tous les parties communes.**

**Afin d'éviter la mise en place d'une société de nettoyage, ce qui augmenterait le montant des charges, l'assemblée générale propose la mise en place d'un planning amiable de nettoyage des parties communes.**

**La fréquence et les jours seront définies lors de l'assemblée générale.**

Avant la mise en place du planning amiable, un prestataire viendra effectuer un nettoyage complet des parties communes. Les paliers seront nettoyés d'un commun accord entre les occupants du dit palier et des escaliers menant à celui-ci. Le rez de chaussée sera lui nettoyé à tour de rôle par tous les occupants. Un planing sera également mis en place pour l'entrée et le sortie des conteneurs. Le défaut de respect des plannings pourra entrainer la mise en place d'un prestataire et donc une augmentation des charges de copropriété. Pour rappel, le nettoyage des parties communes sont des charges récupérables sur les locataires.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**18EME RESOLUTION :**

**TRAVAUX D'ELECTRICITE**

**- 1 DECISION DES TRAVAUX**

Il est proposé de procéder aux travaux d'électricité

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux de :**

- Travaux d'électricité

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**- 3 MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL ET MODALITE DE GESTION (article 25)**

**L'Assemblée Générale décide, à défaut de pouvoir choisir une des entreprises consultées, de donner mandat au Conseil Syndical et au Syndic pour étudier d'autres propositions et de choisir l'entreprise la mieux disante, pour une qualité de travaux identique, dans la limite d'un budget maximal de 1500.00 € TTC.**

**Les honoraires du Syndic seront facturés selon la base tarifaire prévue au contrat de Syndic soit 2.5%**

**Les travaux seront répartis en charges générales**

**Les travaux seront appelés par le biais de 2 appels de fonds aux dates suivantes :**

**\*1<sup>er</sup> Aout 2019**

**\*1<sup>er</sup> Septembre 2019**

**Il est expressément rappelé comme condition essentielle que le Syndic adressera l'ordre**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**19EME RESOLUTION :**

**TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU CLIGNOTANT DU PORTAIL**

**- 1 DECISION DES TRAVAUX**

Il est proposé de procéder aux travaux de remplacement du clignotant du portail

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux de :**

- Remplacement du clignotant du portail

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**- 3 MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL ET MODALITE DE GESTION (article 25)**

L'assemblée générale décide de consulter les électriciens mandatés pour l'intervention dans les parties communes afin d'avoir un devis comparatif.

En fonction de cela, les membres du conseil syndical décideront de faire appel ou non à la société YVES CARTON.

Ces travaux seront financés par le budget entretien et petites réparations de l'exercice 2019.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**20EME RESOLUTION : INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE**

Concernant l'installation dans l'immeuble de lignes de communications électroniques très haut débit en fibre optique.

▪ **17-1 AUTORISATION A ORANGE**

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale décide de procéder à l'installation de la fibre optique.**

1° - autorise Orange à implanter un réseau de fibre optique en immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé « point de raccordement immeuble », des points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et de fibres optiques en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à ORANGE et sera mutualisable avec les autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichette dans le délai de six mois après la signature de la convention d'installation, gestion, entretien, remplacement de lignes de communications électroniques très haut débit en fibre optique.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**17- 2 MANDAT A DONNER AU SYNDIC ET AU CONSEIL SYNDICAL**

**L'Assemblée Générale mandate le syndic et le conseil syndical à signer le protocole d'accord avec Orange.**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 505 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

---

**POINTS DIVERS**

L'assemblée générale demande au syndic de faire installer un pass PTT pour le portail et de reprogrammer les bips actuels afin que la gardienne n'ai plus de bip en sa possession.

## **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

*Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés*

*Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille pas le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.*

*Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2<sup>ème</sup> lecture.*

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai d'un 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.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à **18 H 54** .

## **PROCES VERBAL CERTIFIE CONFORME AU PROCES VERBAL MANUSCRIT**

**ASSEMBLEE GENERALE  
DU 2 septembre 2021  
Vote par correspondance uniquement suivant l'ordonnance du 25 mars 2020 art 22-3 créée  
par l'ordonnance 2020, 20 mai 2020 art 13,3 .**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN , le deux septembre à 14 H 00, les copropriétaires de la résidence « 26 rue des Pyramides 59 000 LILLE » ont été réceptionnés et dépouillés dans les locaux suivants :

Cabinet Fontenoy Immobilier  
17 avenue du Casino  
59240 DUNKERQUE

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 14 Heures.

**Étaient absents et non représentés :**

DUPONT/LANNOY 273  
GRITZ 150  
GUEPIN 89  
GUILLAUME / PREVOST 143  
HAUTEKIET 90  
NUMEROBIS 8  
ROSE PATRIMOINE 147  
WESTERLIN 93  
WESTERLIN 3

**Soit un total de 10 copropriétaires absents et non représentés représentant 1000 tantièmes.**

**CETTE ASSEMBLEE GENERALE NE POUVANT ETRE TENUE FAUTE DE  
COPROPRIETAIRES PRESENTS, UNE NOUVELLE CONVOCATION SERA  
ADRESSEE A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES**