

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA
"LES TERRASSES DE LA MADELEINE"
DU 4 Avril 2012**

Le Mercredi 4 Avril 2012 à 18 H 00, les copropriétaires de l'immeuble LES TERRASSES DE LA MADELEINE 162 Rue du Général de Gaulle 4 Rue Guynemer 59110 LA MADELEINE se sont réunis en Assemblée générale ordinaire le, suite à la convocation envoyée le 9 mars 2012 par lettre recommandée avec accusé de réception, par EQUIT'IMMOBILIER.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que : 32 copropriétaires totalisant ensemble 6441 sont présents ou représentés à savoir :

MEMBRES PRESENTS – Mesdames et Messieurs :

AVIEZ (276) - BEUCAMPS CAPRON (120) - CARDOT (252) - COURTEAUX LELEU (278) - DELEU Colette et Véronique (223) - DURANSON (92) - FOLLIOU (176) - GHODSE FARZANEH (284) - MAQUET (350) - MUNINGER David (221) - ROCHE VANDERMERSCHE (196) - ROCHE VANDERMERSCHE (257) - ROCHE VANDERMERSCHE (167) - ROCHE VANDERMERSCHE (15) - ROCHE VANDERMERSCHE (15) - VAYRON DE LA MOUREYRE (355)

Total : 16 copropriétaires et 3277 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

[CARDOT] : BOUQUILLON Georges (177) - CREDIT LYONNAIS (427) - DOUTRIAUX (130)
[COURTEAUX LELEU] : BARROIS Marc (274) - LECLERCQ-HENNERON YVONNE (199) - DHORME Paul (294)

[DURANSON] : DURANSON Jacques (283) - DELIGNY Christophe (199) - COLLETTE (125)

[MAQUET] : VASSE (245) - LAOUICI MEZIANI Rachid (241) - DUPONT VERBEKE (228)

[MME RIBEIRO] : SCI GECRI (184)

[Mme ROGER] : THOORIS (146)

[Mr DEFROMONT] : SA CHIMILAB ESSOR (6)

[VAYRON DE LA MOUREYRE] : SCI NOTAPIERRE S/C NEOGERE (6)

Total : 16 copropriétaires et 3164 tantièmes

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

ALVES LAMEIRA José (6) - BOCHU Françoise (179) - CARON Jean Louis (123) - COULON Bernard (133) - DEJARDIN (107) - DELAHOUTRE Ludivine (129) - DELAVENNE Anne - Lise (198) - DES AMIS DE GERARD BLONDEL (24) - DESCAMPS Jacques (90) - DUTILLEUL Frédéric (174) - EVENNOU (91) - FACHE François (88) - FIGEAC (222) - HURET Nicolas (92) - MACIF NORD PAS DE CALAIS (60) - PREVOST VANDROMME (118) - RITTER François (130) - SCI ANJOU (402) - SCI DE LA MAIN DU BOIS (243) - SCI DU CAPRICORNE (540) - SCI O.L.M (95) - SDC TERRASSES LA MADELEINE (60) - STANKIEWICZ Paul (255)

Total : 23 copropriétaires et 3559 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **6441** sur 10000

Copropriétaires **32** sur 55

Mc
[Signature]
Zuc
la

1. Nomination du président de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6441 tantièmes.

L'assemblée générale désigne en sa qualité de Président Mme MAQUET

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6441 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 23 copropriétaires totalisant 3559 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. Nomination du ou des scrutateurs

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6441 tantièmes.

L'assemblée générale désigne en sa qualité de scrutateur(s) Monsieur CARDOT et Monsieur MUNINGER.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6441 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 23 copropriétaires totalisant 3559 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

FIGEAC (222) rejoint l'assemblée à 18 H 17.

Nouvelle Base : 6663 sur 10000

3. Nomination du secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6663 tantièmes.

L'assemblée générale désigne en sa qualité de secrétaire Mme ZACCARIA.

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6663 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 22 copropriétaires totalisant 3337 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. Compte-rendu des activités du conseil syndical

Cette résolution est étudiée sans vote Le président du conseil syndical présente le compte-rendu des activités qui est joint à la convocation.

DELAVENNE Anne - Lise (198) rejoint l'assemblée à 18 H 22.

Nouvelle Base : 6861 sur 10000

5. Approbation des comptes de gestion en la période du 01/01/2011 au 31/12/2011

Handwritten signatures and initials:
A signature that appears to be "JL" or similar.
A signature that appears to be "Anne".
The number "12" written to the right.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6861 tantièmes.

L'assemblée générale des copropriétaires de la résidence LES TERRASSES DE LA MADELEINE approuve les comptes pour la période du 01/01/2011 au 31/12/2011 pour un montant total TTC de 61.782,68 €.

Votent pour : 34 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6861 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 21 copropriétaires totalisant 3139 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Approbation du budget prévisionnel des dépenses pour la période du 01/01/2013 au 31/12/2013

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6861 tantièmes.

Conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, le budget doit désormais être constitué avant le démarrage de l'exercice comptable.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée générale pour l'exercice comptable du 01/01/2013 au 31/12/2013 s'élevant à un montant de 60.800,00 €.

Les copropriétaires décident que ce budget prévisionnel sera appelé en quatre appels de fonds trimestriels payables d'avance

Votent pour : 34 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6861 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 21 copropriétaires totalisant 3139 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

COULON Bernard (133) rejoint l'assemblée à 19 H 31.

Mr DEFROMONT quitte l'assemblée à 20 H 11.

Pouvoir de SA CHIMILAB ESSOR (6) donné à VAYRON DE LA MOUREYRE

Nouvelle Base : 6994 sur 10000

7. Réfection des balcons et des façades de la résidence - Modalités de financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6994 tantièmes.

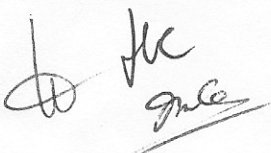
Mr MANNESSIER du Cabinet ATLANTE présente les devis joints à la convocation et explique la nécessité de procéder aux travaux de façade.

Après avoir analysé les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de retenir l'entreprise DHEEDENE pour un montant total de 198.705,28 € TTC.

Conformément au règlement de copropriété, les travaux seront répartis tels que définis dans le document joint à la convocation.

Ces travaux seront financés de la façon suivante : en dix fois à raison de 19.870,52 € à chaque appel.

- premier appel le 2 mai 2012
- deuxième appel le 1er juillet 2012



12

- troisième appel le 1er septembre 2012
- quatrième appel le 1er octobre 2012
- cinquième appel le 2 novembre 2012
- sixième appel le 1er décembre 2012
- septième appel le 2 janvier 2013
- huitième appel le 1er février 2013
- neuvième appel le 1er mars 2013
- dixième appel le 1er avril 2013.

Votent pour : 35 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6994 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 20 copropriétaires totalisant 3006 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

8. Nomination du cabinet ATLANTE pour assurer le suivi du chantier - Modalités de financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6994 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition du Cabinet ATLANTE décide de nommer ce cabinet pour assurer le suivi du chantier pour un montant de 7.837,75 € TTC.

Cette dépense sera financée de la façon suivante :

- premier appel le 2 mai 2012
- deuxième appel le 1er juillet 2012
- troisième appel le 1er septembre 2012
- quatrième appel le 1er octobre 2012
- cinquième appel le 2 novembre 2012
- sixième appel le 1er décembre 2012
- septième appel le 2 janvier 2013
- huitième appel le 1er février 2013
- neuvième appel le 1er mars 2013
- dixième appel le 1er avril 2013.

Votent pour : 35 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6994 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 20 copropriétaires totalisant 3006 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

9. Souscription d'une police dommages-ouvrage - Modalité de financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6994 tantièmes.

Au titre des travaux de réfection des façades (étanchéité des balcons, peintures..), le syndic propose aux copropriétaires la souscription d'une assurance Dommages-Ouvrage permettant de garantir l'ouvrage suite aux travaux exécutés. Le syndic rappelle le caractère obligatoire de la souscription de cette assurance compte-tenu du montant des travaux à réaliser.

L'assurance dommage-ouvrage doit être souscrite avec l'ouverture du chantier.

[Signature]

[Signature]

Après consultation des devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de choisir la compagnie SUFFREN ASSURANCES pour la souscription de la police dommage-ouvrage pour un montant de €.

Cette dépense fera l'objet d'appels de fonds exceptionnels.

Vote pour : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Votent contre : 35 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6994 tantièmes.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 20 copropriétaires totalisant 3006 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

10. Décision à prendre quant à la réfection du joint de dilatation du parking.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6994 tantièmes.

Des fuites ont été constatées dans le sous-sol de la résidence depuis un certain temps.

Le joint de dilatation du parking extérieur nécessite d'être repris dans son intégralité.

A ce jour, une seule entreprise a répondu à l'appel d'offre, en précisant que le remplacement de ce joint ne pouvait être garanti dans le temps du fait de la configuration du parking et de la présence de jardinières.

En effet, la réfection complète du parking semble nécessaire.

L'assemblée générale prend acte des explications fournies par le syndic et décide de faire réaliser une étude plus approfondie de la situation.

Votent pour : 35 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6994 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 20 copropriétaires totalisant 3006 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

11. Compte rendu de la procédure BEST PHONE

Cette résolution est étudiée sans vote

Le syndic rappelle les raisons du procès à l'encontre de la société BEST PHONE.

Le syndic présente le compte rendu de la procédure.

12. Décision d'engager une nouvelle procédure à l'encontre de la société BEST PHONE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6994 tantièmes.

Il est rappelé qu'une procédure a été lancée à l'encontre de la société BEST PHONE. Au vu des éléments fournis par la société BEST PHONE au Juge, la pose de la grille ne semble pas possible à l'intérieur de la cellule. Ce point technique n'a jamais pu être vérifié par le syndic étant donné que l'accès lui a toujours été refusé.

A la suite du jugement, le syndic a convoqué la société BEST PHONE et une entreprise spécialisée dans la pose de rideaux métalliques afin de vérifier ce point.

L'accès lui a été de nouveau refusé.

JC
12
[Signature]

Il convient alors de savoir si le syndicat des copropriétaires décide d'engager une nouvelle procédure à l'encontre de la société BEST PHONE afin d'exiger d'avoir accès à la cellule commerciale pour vérifier la non possibilité de poser la grille métallique à l'intérieur.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic la SARL LAUREDANA IMMOBILIER sous l'enseigne EQUIT IMMOBILIER représentée par son gérant Lauredana ZACCARIA dont le siège social est situé 10, rue de Cambrai à ARRAS à l'effet d'engager la procédure à l'encontre de BEST PHONE et/ou de son propriétaire, la mener à terme en première instance et en cause d'appel.

Votent pour : 35 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6994 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 20 copropriétaires totalisant 3006 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **21 H 34**.

L'original du procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le président, les scrutateurs, et le secrétaire de séance.

ALINEA 2 DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 65 COMPLETE PAR L'ARTICLE 14 LA LOI DU 31 DECEMBRE 1985.

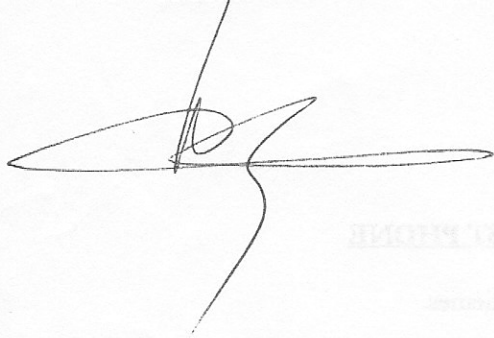
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

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.

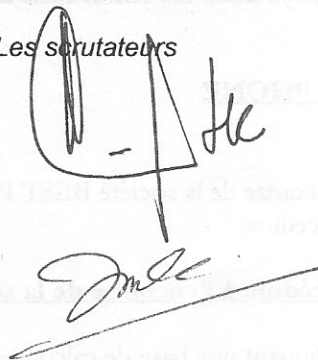
ARTICLE 35-IV DE LA LOI DU 21 JUILLET 1994

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-5 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière aléatoire ou abusive est de 152€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'article 26.

Le Président



Les scrutateurs



Le secrétaire

