



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

## PROCES VERBAL

### SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

#### DE L'IMMEUBLE

sis à :

141 rue des Fusillés

59650 Villeneuve d'Ascq

### SALLE LCR EMILE ZOLA

**40 rue Emile Zola, quartier Flers-Bourg à Villeneuve d'Ascq  
le mercredi 22 Juin 2016 à 18h00**

Après émargement de la feuille de présence, les copropriétaires présents et représentés, soit 14 sur 25, totalisent 3794 tantièmes sur 10.000

Les copropriétaires dont les noms suivent étaient absents et non représentés:  
BAWOL (258) , BUTEZ (248) , DECEULENEER (216) , DRAUX (221), LMP  
D'ASCQ (3453), MILLET (262), RENONCOURT (463), SENECHAL (269),  
STRATMAINS (489), TURLURE (203), VIANE (124) soit 11 copropriétaires (6206t)

### ORDRE DU JOUR

- 1°) Élection du bureau.
- 2°) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015
- 3°) Quitus au syndic
- 4°) Renouvellement du contrat du Syndic
- 5°) Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété
- 6°) Désignation du conseil syndical
- 7°) Consultation du conseil syndical
- 8°) Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés
- 9°) Budget prévisionnel 2016
- 10°) Constitution d'un fonds de travaux obligatoire
- 11°) Accès en ligne aux documents de la copropriété
- 12°) Divers

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309.802.221.77.B.52 - SIRET 309.802.221.00015  
TVA N° FR11309802221



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

-----

## RESOLUTIONS

### 1° Élection du Bureau

Après appel de candidatures, l'Assemblée Générale procède à la constitution de son bureau et élit :

Mme CLAISSE          Présidente de séance

M. AUBOURG          Secrétaire

### *Approbation à l'unanimité*

### 2° Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

Le compte de dépenses courantes arrêté à la somme de 36081.83 € pour un budget de 35500,00 € est approuvé.

### *Approbation à l'unanimité*

### 3° Quitus au Syndic

L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet SANDEVOIR pour sa gestion 2015

### *Approbation à l'unanimité*

### 4° Renouvellement du contrat du Syndic

-  
ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309.802.221.77.B.52 - SIRET 309.802.221.00015  
TVA N° FR11309802221

-----



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

-----

L'Assemblée Générale décide de reconduire le contrat de syndic du Cabinet Sandevoir pour une durée de 1 an qui commencera le 22/06/2016 pour se terminer le 30/06/2017. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic .

L'assemblée générale désigne Mme.CLAISSE pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

## **5° Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété**

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges :

- 15 jours avant la prochaine tenue de l'assemblée générale
- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 14h à 17h

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation :

*Approbaton à l'unanimité*

## **6° Désignation du conseil syndical**

-

Sont candidats au conseil syndical :

- M. MONNIER, Mme SCHOTTER, Mme CLAISSE, Mme MARTIN, M. RATAJCZAK, M. VAN THUYNE

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an les personnes sus nommées..

*Approbaton à l'unanimité*

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309.802.221.77.B.52 - SIRET 309.802.221.00015  
TVA N° FR11309802221

-----



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

## 7° Consultation du conseil syndical

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

*Approbation à l'unanimité*

## 8° Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés

L'assemblée générale décide de fixer à 1000,00 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

*Approbation à l'unanimité*

## 9° Budget prévisionnel 2016

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel, moyennant 2 modifications :

Honoraires du syndic identiques à 2015 : 10150.00€

Entretien chéneau - toiture : 2100,00 €

Le budget, détaillé par postes de dépenses, est adopté pour un total de 36000,00 €.

*Approbation à l'unanimité*

## 10° Constitution d'un fonds de travaux obligatoire

Le syndic informe les copropriétaires que la nouvelle législation oblige les syndicats des copropriétaires de constituer un fonds de travaux à hauteur minimum de 5% du budget prévisionnel. Ce fonds devra être provisionné tous les ans.

En vertu de quoi, l'assemblée générale décide de constituer un fonds de travaux en 2016 pour un montant de 1775.00 (identique à 2015)

*Approbation à l'unanimité*

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309.802.221.77.B.52 - SIRET 309.802.221.00015  
TVA N° FR11309802221



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

-----

## 12° Accès en ligne aux documents de la copropriété

Rappel des modalités de connexion:

[www.cabinet-sandevour.com](http://www.cabinet-sandevour.com)

onglet " Loi Alur "

onglet " 8 "

code fgh741

*Approbation à l'unanimité*

## 12°) Divers

Utilisation d'une cave pour l'usage des membres du conseil et l'entreposage de matériaux.

Utilisation de la laverie : modalités

- Modification de l'ampérage du compteur des parties communes
- passer le règlement à 5.00 euros

*Approbation à l'unanimité*

-modification de la grande cave (ex chaufferie) pour aménagement :

Une analyse juridique et pratique sera proposée au conseil syndical

A ce jour, les membres du conseil et des copropriétaires ont débarrassé et nettoyé cet espace qui en avait grand besoin.

L'achat du matériel fitness peut être réalisé à très bas cout chez les récupérateurs car il est souvent abandonné.

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309.802.221.77.B.52 - SIRET 309.802.221.00015  
TVA N° FR11309802221

-----



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

-----

(exemple :au grenier d'envies à Wattignies et même actuellement dans le local rez de chaussée du bâtiment A)

-modalités de prise en charge des frais effectués par des copropriétaires de travaux pouvant intéresser la copropriété

Etude sera faite au cas par cas

*Approbation à l'unanimité*

-transformation du local rez de chaussée bâtiment A en local vélos ,celui de la cour étant sur-occupé: achat de5 crochets

*. Approbation à l'unanimité*

## Rappel de l'article 42 al. 2

*« 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 desdites 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 ».*

**Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.**

Je vous assure de mes sentiments dévoués.

LE SYNDIC DE L'IMMEUBLE

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309.802.221.77.B.52 - SIRET 309.802.221.00015  
TVA N° FR11309802221

-----

Membre de la Chambre Syndicale des Agents immobiliers et Mandataire en vente de fonds de commerce du Nord, affilié à la Fédération Nationale des A.I. Roubaix – Tourcoing, Adhérent à la Caisse de Garantie F.N.A.I.M, 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS, sous le numéro 8878. Assuré pour la Responsabilité Civile Professionnelle n°109 (gestion immobilière) et n°141 (transactions sur immeubles et fonds de commerces) délivrées par la Préfecture de Police du Nord

## BUDGET PREVISIONNEL

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016  
Valeurs en euros

41 RUE DES FUSILLES

Le 19/08/2016

### - CHARGES COMMUNES GENERALES

Nom du Compte	Bud. 2016
ASSURANCE	3 632,00
EAU FROIDE	6 300,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	500,00
FRAIS BANCAIRES	110,00
LOCATION DE SALLE	75,00
FRAIS POSTAUX	444,00
HONORAIRES DU SYNDIC	10 150,00
NETTOYAGE DES P.C.	6 713,00
PRESTATIONS PARTICULIERES	396,00
<b>TOTAL NATURE</b>	<b>28 320,00</b>

### - CHARGES DE BATIMENT

ENT. CHENAUX & TOITURE	2 100,00
ENTRETIEN EXTINCTEURS	580,00
ENTRETIENS & REPARATIONS	5 000,00
<b>TOTAL NATURE</b>	<b>7 680,00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>36 000,00</b>