



# 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)

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETIRES

141 rue Fusillés – 59650 Villeneuve d'Ascq  
le vendredi 19 juin 2015 à 18H30

Le 19 Juin 2015 à 18h30, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires, s'est déroulée :

Dans la SALLE LCR EMILE ZOLA  
40 rue Emile Zola, quartier Flers-Bourg à Villeneuve d'Ascq

l'Assemblée Générale Ordinaire de l'immeuble sis à Villeneuve d'Ascq (59650), 141 rue des Fusillés

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Élection du Bureau
2. Approbation des dépenses du 01/01/2014 au 31/12/2014
3. Quitus au syndic pour l'exercice du 01/06/2014 au 31/12/2014
4. Renouvellement du contrat de 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 de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015
10. Compte bancaire séparé
11. Constitution d'un fonds de travaux obligatoire
12. Accès en ligne aux documents de la copropriété

Ont été déposés sur le bureau :

La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

Les accusés de réception des convocations

Le règlement de copropriété.

Après émargement de la feuille de présence, les copropriétaires présents et représentés totalisent 3955 tantièmes sur 10000.

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée, peut valablement délibérer.



# 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)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

### 1° Élection du Bureau

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

Madame CLAISSE Président de séance

Monsieur AUBOURG Secrétaire

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24

### 2° Approbation des dépenses de l'exercice : du 01/01/14 au 31/12/14

Le compte de dépenses courantes arrêté à la somme de 34451,07 € pour un budget de 31440,00 € est approuvé.

Les dépenses hors budget suivantes réparties au 31/12/14 sont approuvées:

Travaux AG 09-01-13 : 2990.00€ / budget appelé de 4987.97€

Travaux sols béton : 0.00€ / budget appelé de 3182.96€

Travaux murs pignons : 2358.40€ / budget appelé de 2065.04€

Travaux toiture : 4463.80€ / budget appelé de 5584.97€

Il est demandé que les dépenses relatives à la procédure à l'encontre des propriétaires défailnants soient imputés à leur compte.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24

### 3° Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet SANDEVOIR pour sa gestion 2014

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000



# 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)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24

### **4° Renouvellement du contrat de syndic**

L'Assemblée Générale décide de reconduire le contrat de syndic du Cabinet Sandevoir pour une durée de 1 an qui commencera le 19/06/2015 pour se terminer le jour de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2015, et qui se tiendra au plus tard le 30/06/2016.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

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

Ont voté contre : 228 (Monsieur Ratajczak)

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3727/10000

En vertu de quoi cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté contre : 228 (Monsieur Ratajczak)

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3727/1000

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Ont voté contre : 228 (Monsieur Ratajczak)

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3727/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

### **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 :

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :



# 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)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

- Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24

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

Sont candidats au conseil syndical :

- Madame CLAISSE, Monsieur MARTIN, Monsieur MONNIER, Monsieur SHOTTER

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 :

Mme CLAISSE, Mr MARTIN, Mr MONNIER, Mr SHOTTER,

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

### **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.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.



# 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)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

### **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.

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de cette décision, l'assemblée générale procède conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

### **9° Budget prévisionnel 2015**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.  
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été arrêté à la somme de 33000,00 €.

En plus du budget, il faut prévoir:



# 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)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

- la mise en peinture et réparation de fissures du porche d'entrée: estimatif 2500 €
- un achat de groom plus puissant entrée A
- un achat de 2 bancs pique-nique
- un achat de cendrier

Il est demandé de prévoir une prestation groupé pour une vanne d'arrêt dans les appartements qui le désirent.

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24

### **10° Compte bancaire séparé**

Le syndic rappelle qu'il fonctionne uniquement avec les comptes bancaires séparés.

*Approbation à l'unanimité*

### **11° 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 2015 pour un montant de 1650 €.. Cette résolution déjà adoptée en 2014 n'a pas fait l'objet d'un appel compte tenu des divers comptes travaux existants et dont la répartition 2014 était globalement créditrice de 6008.74€

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24

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

Le syndic informe les copropriétaires que la nouvelle législation oblige les syndicats de proposer un extranet copropriété pour permettre aux copropriétaires de consulter les documents relatifs à la gestion de leur immeuble.



# 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)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

L'assemblée générale pourrait toutefois décider de ne pas en bénéficier à la majorité de l'article 25.

Cabinet Sandevoir propose un forfait de 300 € pour la mise en place de ce service (inclus dans les frais administratifs)

Ont voté contre : néant  
Se sont abstenus : néant  
Ont voté pour : 3955/10000

En vertu de quoi cette résolution est :

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Adoptée à l'unanimité des présents ou représentés dans les conditions de majorité de l'article 24</li></ul> |
|---|

### 13° Questions diverses

Les copropriétaires ont prévu des travaux de peintures et la mise en place d'équipement:

- la mise en place d'une salle fitness sera étudiée
- la mise en place de machines à laver sera étudiée

Ces 2 derniers points feront objet de propositions.

*Approbation à l'unanimité*

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée .

Président  
**Mme CLAISSE**

Secrétaire  
**Mr AUBOURG**