

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

141 RUE DES FUSILLES – VILLENEUVE D'ASCQ

**du 17 mai 2017**

Après émargement de la feuille de présence, les 13 copropriétaires sur 25 présents et représentés totalisent 3763 tantièmes sur 10 000.

## DECISIONS

### 1° Élection du Bureau

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

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

Mme Claisse           Président de séance

M. Monnier           Scrutateur

M. Druelle           Secrétaire

*Résolution adoptée à l'unanimité*

### 2° Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Nous avons reçu une facture élevée de 6500 € en mars 2017. Nous avons donc mis une provision d'eau au 31/12 pour équilibrer cette dépense entre 2016 et 2017.

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

Le budget est dépassé du fait de l'entretien du lave-linge et du séchoir (7661,97 €).

Les comptes 2016 pour un montant total de 43 557,22 € sont approuvés.

Les comptes travaux 2016 pour un montant de 5893,80 € sont approuvés.

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## **3° Quitus au Syndic**

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet Sandevoir pour sa gestion 2016.

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## **4° Etude du budget prévisionnel 2017**

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale décide de conserver le montant des honoraires du syndic au prix de 10 150 €.

Le budget prévisionnel de l'exercice 2017, de 39200 €, est donc approuvé.

Ce budget servira de base aux appels de provisions sur charges tant que l'assemblée générale n'aura pas statué sur les comptes de l'exercice en cours. Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Il est rappelé aux copropriétaires le report des frais de procédure à ceux qui en sont la cause.

Les appels de provisions émis avant la date de la présente assemblée et calculés sur la base du budget prévisionnel de l'exercice précédent, seront réajustés en une seule fois.

*Résolution adoptée 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

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

## **5° Renouveaulement du contrat du Syndic**

### **PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)**

Le Cabinet SANDEVOIR est reconduit dans ses fonctions pour une durée d'une année, jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes 2017 (30/06/18 au plus tard) pour un montant total d'honoraires de 10 150 €.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic approuvé lors de la précédente AG, tous termes, prix et conditions restant inchangés.

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

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## **6° Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété**

### **PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)**

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

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## **7° Désignation du conseil syndical**

### **PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)**

Sont candidats au conseil syndical :

- Mme Claisse

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

- M. Martin

- M. Monnier

- M. Shotter

- M Ratajczak

- M. Vanthuylne

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 d'un an.

- Mme Claisse

- M. Martin

- M. Monnier

- M. Shotter

- M Ratajczak

- M. Vanthuylne

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## 8° Consultation du conseil syndical

### PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer à 1000,00 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

*Résolution adoptée 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

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) délivrés par la Préfecture de Police du Nord

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 09.52.66.90.63 — FAX. 09.57.66.90.63 — SANDEVOIR@FREE.FR

**9° Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés**

## PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

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.

*Résolution adoptée à l'unanimité*

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

### PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le fonds de travaux Loi Allur 2017 est de 5% minimum du budget 2017, soit 1975 €.

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## **11° Installation de décompteurs d'eau**

### PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'installation ou non de décompteurs d'eau.

A ce jour, l'eau est répartie en fonction des tantièmes généraux de chaque propriétaire.

Il est demandé à chaque propriétaire de fournir au syndic leur relève de décompteur d'eau afin d'être facturé selon leur consommation réelle.

La consommation d'eau des copropriétaires ne fournissant pas leur index, sera répartie selon les tantièmes généraux.

*Résolution adoptée 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

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

## 12° Point sur les impayés

### PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale revient sur les copropriétaires débiteurs au 31/12/2016.

Il est rappelé que les frais de procédure sont à la charge des débiteurs concernés.

*Résolution adoptée à l'unanimité*

## 13° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevor.com/index.html>
- Numéro identifiant : 8
- Mot de passe : fgh7410

Travaux à prévoir :

- Remettre en état les marches d'accès au bâtiment A
- Désherber
- Passer le karcher dans la cour et les marches d'accès au bâtiment A
- Frotter les soubassements des bâtiments A et B
- Peindre les soubassements
- Frotter les appuis de fenêtres extérieurs
- Peindre les appuis de fenêtre
- Peinture 1° couche sur 2° étage et partie du 3° bâtiment A
- Peinture 2° couche sur autres étages bâtiment A

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

- Peinture sur le montant entre la porte du local à vélos et la porte du local des compteurs dans le bâtiment A
- Mettre des boutons lumineux sur les interrupteurs de lampes
- Lampe hublot au bas des escaliers dans la laverie
- Nettoyer plafond entrée bâtiment B
- Nettoyer les vitres du bâtiment B (3MG)
- Velux du 3° étage bâtiment B à nettoyer (3MG)
- Colsonner les câbles extérieurs
- Refaire la trappe au niveau du 3° étage du bâtiment A
- Cendriers (bacs à sable) sous le porche (bacs à fleurs et sable)
- Marches du bâtiment A (vis)
- Brosses métalliques
- Pinceaux
- Rouleaux
- Peinture blanche et grise

Un rendez-vous est proposé le 10 juin. Cette date sera confirmée.

La remise des clés aux locataires, propriétaires et syndic sera effectuée la deuxième ou troisième semaine de septembre, à la demande exprès de Mme Kubiak.

LE PRESIDENT



LES SCRUTATEURS



LE SECRETAIRE



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 Bourse - 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) délivrés par la Préfecture de l'Alsace du Nord

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 – SANDEVOIR@FREE.FR

## 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.

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