



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

----- PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 117 RUE DES POSTES, A LILLE

DU 1^{ER} JUIN 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 5 copropriétaires sur 7 présents et représentés totalisent 798 tantièmes sur 1000

DECISIONS

1° Constitution 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 :

M. Goeman Président de séance

M. Massé Scrutateur

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. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR
WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

M. Druelle Secrétaire

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/17 au 31/12/17

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Budget : 5875 €

Charges : 5357.88 €

Excédent : 517.12 €

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

3° Contrat de syndic du cabinet Sandevoir

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 2018 (30/06/19 au plus tard).

Le montant annuel des honoraires de 2018, est fixé à 1380 € TTC, comme en 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



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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 M. Goeman pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

4° Fonds travaux loi Allur

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le montant du fonds travaux est fixé à 300 € (5% du budget 2018)

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

5° Budget prévisionnel 2018

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

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 Boëtie - 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 commerce) délivrées par la Préfecture de Police du Nord



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR
WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2018 est proposé à 5875 €.

Celui-ci sera reconduit en 2019 et servira de base de calcul aux appels de fonds lancés par le Syndic jusqu'au vote du nouveau budget lors de l'Assemblée Générale de 2019.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des présents et représentés le budget 2018 à 5875 €.

Le syndic devra réaliser un deuxième devis pour le remplacement des canalisations (1°=Artisan du Nord à 2562.98 €).

Cette dépense fera l'objet d'une prise en charge par le fonds travaux loi Allur.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

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

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

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 Boëtie - 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 commerce) délivrées par la Préfecture de Police du Nord



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

7° Désignation du conseil syndical

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Massé

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'une année :

-M. Massé

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

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.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

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

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. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

10° Le diagnostic technique global

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic souhaite consulter l'assemblée générale sur le diagnostic technique global. Ce diagnostic non obligatoire dans le cas de cette résidence, permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Les immeubles concernés sont ceux à destination partielle ou totale d'habitation :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ;
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles, l'administration demande au syndic de le lui produire.

La réalisation du DTG est confiée à un tiers qui peut être une personne morale (ou groupement) ou personne physique disposant de compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le DTG comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ;
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;

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. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR
WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble) ;
 - un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique ;
 - une évaluation sommaire du coût, ainsi que la liste des travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).
 - Le contenu du DTG doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :

- La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ;
- Ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

Rejet à l'unanimité des présents et représentés

11° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevoir.com/index.html>
- Numéro identifiant : 6
- Mot de passe : nbv987

Le syndic devra faire un devis pour le remplacement des chéneaux et voir si leur remplacement est nécessaire du côté de la rue B. Delespaul.

L'assemblée générale demande un devis pour le changement du revêtement des sols et escaliers et des paliers (charges paliers/escaliers).

Le syndic devra réaliser un devis pour la mise en peinture (blanc) des lambris.

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. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

LE PRESIDENT

LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE

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 Boëtie - 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 commerce) délivrées par la Préfecture de Police du Nord