

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

## ----- PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

COURREE LES MOUSQUETAIRES – ARAMIS

2° ASSEMBLEE GENERALE DE 18H30

**du 29 AVRIL 2019**

Après émargement de la feuille de présence, les 4 copropriétaires sur 12 présents et représentés totalisent 653 tantièmes sur 986.

### 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 :

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-----

M. Crespel      Président de séance

M. Crespel      Scrutateur

M. Aubourg      Secrétaire

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 2° 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.

Le montant annuel des honoraires de 2018-2019 et 2019-2020, est fixé à 3600 € TTC.

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

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-----  
L'assemblée générale désigne M. Dehennault pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 3° Budgets prévisionnels 2018-2019 et 2019-2020

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

Les budgets prévisionnels au titre des charges courantes pour les exercices 2018-2019 et 2019-2020 sont proposés à 25 050 €.

Pour le nettoyage, le syndic devra facturer en fonction de chaque bâtiment et prévoir le nettoyage du local à vélos

Il est décidé de changer de prestataire pour le nettoyage des communs au profit de M. Daniel Dozier. Il lui sera demandé un nettoyage deux fois par mois.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

La télésurveillance parkings est à supprimer ou à prendre en charge par le promoteur, pour l'exercice 2018-2019, ainsi que pour l'exercice 2019-2020.

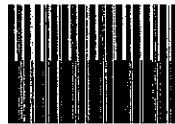
Approbation à l'unanimité des présents et représentés

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



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

## 4° Fonds travaux loi Allur

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

Le montant du fonds travaux est fixé à 1255 € (5% du budget 2018-2019)

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° 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



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

---

## 6° Désignation du conseil syndical

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

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Dehennault.

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. Dehennault.

*Approbation à l'unanimité des présents et représentés*

---

## 7° 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.

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-----  
*Approbation à l'unanimité des présents et représentés*

## 8° 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.

*Approbation à l'unanimité des présents et représentés*

## 9° Le diagnostic technique global

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

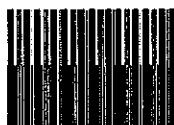
Le syndic souhaite consulter l'assemblée générale sur le diagnostic technique global. Ce diagnostic non obligatoire dans le cas de cette résidence, permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre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

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-----  
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 ;
- 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.

## *Refus à l'unanimité des présents et représentés*

ADMINISTRATION DE BIENS — SYNDIC DE COPROPRIETES

AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----

## 10° Travaux à réaliser

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

A la demande de la SCI Servandoni, l'assemblée générale doit statuer sur l'exécution de travaux de reprise de la façade brique et de linteaux.

L'assemblée générale doit discuter d'éventuels autres travaux à prévoir.

Ces travaux seront réalisés par le vendeur.

## 11° Autorisation à donner aux propriétaires de lots donnant sur le futur jardin

### PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25-1)

L'assemblée générale doit statuer sur l'autorisation à donner ou non aux propriétaires de lots donnant sur le futur jardin de créer des ouvertures sur ce mur, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur, de respecter les prospects et servitudes, d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de faire impérativement appel à un architecte « structure » en accord avec le syndic.

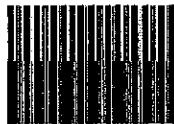
*Approbation à l'unanimité des présents et représentés*

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



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 -- FAX. 03.20.45.15.82

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

---

## 12° Contrat d'entretien toiture sur les deux bâtiments

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

L'assemblée générale devra statuer sur la souscription d'un contrat d'entretien toiture pour les deux bâtiments.

Le syndic propose d'allouer un budget de 400 € par bâtiment.

*Approbation à l'unanimité des présents et représentés*

## 13° Télésurveillance parkings

### PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25-1)

L'assemblée générale devra statuer sur la mise en place de caméras au niveau des parkings.

Le syndic propose un budget de 1100 €.

Refusé par les participants.

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

AGENCE IMMOBILIÈRE, 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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-----  
Abstention de Servandoni et l'Elephant

*Refus à la majorité des présents et représentés*

14° Changement de prestataire pour le nettoyage des communs et l'entrée et sortie des poubelles

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art.24)

Actuellement, c'est l'entreprise JX Nettoyage qui réalise ces prestations.

Il est décidé de changer de prestataire pour le nettoyage des communs au profit de M. Daniel Dozier. Il lui sera demandé un nettoyage deux fois par mois.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

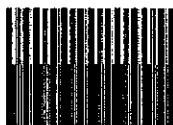
15° Questions diverses

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

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-----  
Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevoir.com/index.html>
- Numéro identifiant : 14
- Mot de passe : bgt712

Il est souhaité conformément à la dernière assemblée générale que l'aménagement paysager soit vu avec les propriétaires.

L'assemblée générale demande avec insistance la consultation des propriétaires.

**LE PRESIDENT**

**LES SCRUTATEURS**

**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 IMMOBILIÈRE, 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