



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

LA COURREE DES MOUSQUETAIRES

DU 26 JUIN 2017

Après émargement de la feuille de présence, les 4 copropriétaires sur 4 présents et représentés totalisent 1000 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. Dehennault Président de séance

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

Mme Cocquerel Scrutateur

M. Druelle Secrétaire

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2015 au 30/06/2016

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Les comptes de dépenses arrêtés à la somme de 9449,90 € pour un budget de 10 000 € sont approuvés.

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

Cette résolution est 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
2015-2016

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

4° Contrat de syndic du cabinet Sandevoir

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

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 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).

Le montant annuel des honoraires est fixé à 1500 € TTC.

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

5° Budgets prévisionnels 2016/2017 et 2017/2018

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° FR 11 309802221



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

Les budget prévisionnels au titre des charges courantes pour les exercices 2016-2017 et 2017-2018 sont proposés à 10 000 €.

Celui-ci sera reconduit en 2018-2019 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 2018.

Cette résolution est 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

Cette résolution est 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



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. 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'un an.

M. Dehennault

Cette résolution est 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.

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

10° Transformation des bureaux en lots d'habitation

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Possibilité de transformer les bureaux en lots d'habitation :

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 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

-
- Ouverture pour amener de la lumière, de l'aération et un éventuel accès au jardin ;

 - Destruction du mur porteur pour agrandir la pièce (RDC).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

11° Modificatif du règlement de copropriété

PROPOSITION DE DECISION (double majorité art. 26)

- Les toilettes du rez-de-chaussée vont être rattachées au lot n°201 – bureau n°1 (aujourd'hui, partie commune spéciale) ;

- La salle de réunion initialement prévue en sous-sol ne sera pas réalisée (donc pas de création d'escalier...)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

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 — SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

12° Travaux à effectuer

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

- Lot n°211 – bureau n°2 : ouverture façade en jardin ;
- Lot n°212 – bureau n°4 : Ouverture d'un jour de souffrance et ouverture façade sur parking

- Lot n°214 – bureau n°3 : Ouverture du mur porteur

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

13° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

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

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

- Mot de passe : bgt712

L'assemblée générale demande au syndic à ce que la taille de l'arbre du 11 rue de Seclin, de M. et Mme Rodes, soit faite pour le mois de septembre.

Le syndic demandera à la société FG Bat de mettre du Derbizinc sur la toiture.

M. Dehennault indique que lors de son emménagement, il n'y avait qu'un compteur d'eau, sans compteur EDF et sans interphone. Son interphone n'est toujours pas fonctionnel aujourd'hui. Les frais pour le mettre en service lui seront remboursés si son acte notarial mentionne que l'interphone devait être fonctionnel lors de l'achat de son appartement.. Si ce ne devait pas être le cas, cette dépense sera à la charge de M. Dehennault.

Compte tenu de la qualité médiocre de l'entretien des parties communes, l'assemblée générale demande à disposer du contrat d'entretien.

Il est demandé au syndic de renvoyer à l'ensemble des copropriétaires le dernier PV.

Mme Cocquerel propose une pose de volets roulants en façade avant selon un modèle qu'elle expose à l'assemblée générale. Celle-ci expose son avis unanime.

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 fois que le syndic recevra le devis pour les réparations du sinistre de Mme Cocquerel, il devra l'envoyer à l'assurance de la copropriété.

M. Dehennault demande l'autorisation d'ouverture d'un jour de souffrance dans le mur porteur et des fenêtres, aux mêmes endroits qu'au rez-de-chaussée.

Les autorisations d'urbanisme seront à déposer aux frais des demandeurs.

Approbation à l'unanimité

Mme Cocquerel demande l'autorisation de poser des claustras à ses frais sur le toit de la copropriété. Accord donné à l'unanimité.

Quand St-Roch Habitat aura son permis de construire, il en informera M. Dehennault et Mme Delaforge.

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

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

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