



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX
TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

de la Résidence du 156 rue de Wazemmes à Lille

du 09 avril 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 3 copropriétaires sur 6 présents et représentés totalisent 690 tantièmes sur 1000.

DECISIONS

1° Constitution du Bureau

Majorité nécessaire : Article 24

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

Melle Fournier Présidente de séance

M. Chauffray 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

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

Majorité nécessaire : Article 24

Dépenses : 6139.07 euros

Fonds appelés : 6520 euros

Excédant : 380.93 euros

Les travaux de Vigik seront repris sur le fonds travaux Loi Allur.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

3° Contrat de syndic du cabinet Sandevoir

Majorité nécessaire : Article 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).

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

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

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

4° Budget prévisionnel 2017

Majorité nécessaire : Article 24

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2018 est proposé à 6520 €.

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.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

5° Désignation du conseil syndical

Majorité nécessaire : Article 25

Sont candidats au conseil syndical :

- Melle Fournier

- M. Chauffray

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

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.

- Melle Fournier

- M. Chauffray

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

6° Consultation du conseil syndical

Majorité nécessaire : Article 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

7° Conseil syndical : Mise en concurrence des contrats et marchés

Majorité nécessaire : Article 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.

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

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

8° Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

Majorité nécessaire : Article 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

9° Fonds travaux Loi Allur

Majorité nécessaire : Article 25

Le syndic propose un fonds travaux loi Allur égal à 5 % du budget 2017, soit 326 € au total, réparti en charges communes générales.

Le syndic indique à l'ensemble des copropriétaires que le montant appelé par lot est attaché à ce lot et n'est pas restitué en cas de vente.

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

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

10° Présentation du projet de Melle Fournier : Extension de sa terrasse

Majorité nécessaire : Article 26

Melle Fournier souhaite effectuer une extension de 15m² de sa terrasse.

Pour se faire, elle demande l'avis de l'ensemble des copropriétaires.

Approbation à l'unanimité

11° Changement de l'assureur de l'immeuble

Majorité nécessaire : Article 25

Suite à l'augmentation importante du tarif de l'assurance de l'immeuble, le syndic présente deux devis d'assurance, effectués auprès d'Aviva et d'Allianz.

L'assemblée doit se prononcer sur le changement ou non du prestataire.

En 2017, la cotisation annuelle s'est élevée à 1105.95 €.

L'assemblée générale approuve le devis d'Allianz à 740.90 € par an.

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 – SANDEVOIR@FREE.FR

12° Diagnostic technique global

Majorité nécessaire : Article 24

Ce diagnostic n'est pas obligatoire dans le cas de l'immeuble.

Néanmoins, il permet de prévoir un plan pluriannuel de travaux et d'avoir une meilleure vision à moyen, long terme de la copropriété.

Résolution rejetée à l'unanimité des présents et représentés

13° Vente ou non de la cave

Majorité nécessaire : Article 26

L'assemblée générale doit se prononcer sur la vente ou non de la cave.

Cette résolution a déjà été abordée à plusieurs reprises.

Résolution repoussée à l'année prochaine à l'unanimité

14° Travaux à prévoir

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale doit se prononcer sur la réalisation ou non des travaux de toiture

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

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux.

Le syndic devra consulter l'ensemble des propriétaires par mail.

Réponse sous le mois.

Il est souhaité de voir la question de l'isolation.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

15° Adhésion à un emprunt collectif crédit foncier

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale confère au syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires:

recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au Syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au Syndic doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de:

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

- la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants

- la tenue de l'assemblée générale, pour les autres copropriétaires.

- solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,

- accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale,

- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat,

- souscrire un contrat de cautionnement auprès de la Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

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 – SANDEVOIR@FREE.FR

16° Questions diverses

La nouvelle réglementation impose l'immatriculation de la copropriété auprès du registre des copropriétés.

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

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

- Numéro identifiant : 9
- Mot de passe : vbn963

Il sera demandé un devis sur le rejointement de façade, enlèvement du ciment et réfection de l'escalier.

Melle Fournier se propose de boucher le trou de la boîte aux lettres.

Pour les travaux de peinture dans les communs, Melle Fournier se propose de faire les travaux et d'envoyer la facture d'approvisionnement au syndic.

Le cabinet Sandevoir devra indiquer ces derniers travaux, ainsi que les travaux de toiture, par mail.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

LE PRESIDENT

LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE

Rappel de l'article 42 al. 2

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

« 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