



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

I

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE de la Résidence du 96 bd de la Liberté, à Lille du 29 novembre 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 2 copropriétaires sur 4 présents et représentés totalisent 499 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 :

M. Dupont Président de séance

M. Rougraff Scrutateur

M. Druelle Secrétaire

Approbation à l'unanimité des présents

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

II

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

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

Majorité nécessaire : Article 24

Dépenses classiques : 4939.78 euros

Fonds appelés : 4000 euros

Reste à devoir: 939.78 euros

Concernant les travaux de balcon :

Travaux réalisés: 1863.40 euros

Fonds appelés : 1445.41 euros

Reste à devoir: 417.99 euros

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des présents

Une réunion d'assemblée générale se tiendra fin janvier 2019 pour l'approbation des comptes 2018 et permettra également de voir la question des travaux, avec la présence de la société FG Bat et d'un architecte.

Approbation à l'unanimité des présents

3° Contrat de syndic du cabinet Sandevair

Majorité nécessaire : Article 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

III

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 Cabinet SANDEVOIR est reconduit dans ses fonctions pour une durée d'une année, jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes 2018.

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. Dupont - Delpech pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Approbation à l'unanimité des présents

4° Budget prévisionnel 2019

Majorité nécessaire : Article 24

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2019 est proposé à 4600 €.

Approbation à l'unanimité des présents

5° Désignation du conseil syndical

Majorité nécessaire : Article 25

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Dupont-Delpech

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

IV

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. Rougraff

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. Dupont-Delpech

- M. Rougraff

Approbation à l'unanimité des présents

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

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

Majorité nécessaire : Article 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



CABINET SANDEVOIR

V

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 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

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

9° Fonds travaux Loi Allur

Majorité nécessaire : Article 25

Le syndic propose un fonds travaux loi Allur égal à 5 % du budget 2018, soit 200 € 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

VI

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

10° Travaux à réaliser

Majorité nécessaire : Article 24

Fin janvier 2019, le syndic devra tenir l'assemblée générale annuelle pour approbation des comptes 2018.

Cette réunion sera l'occasion de faire le point sur l'ensemble des travaux nécessaires pour l'immeuble, en présence de la société FG Bat et d'un architecte.

Il sera question des travaux de façade arrière, ainsi que d'autres travaux.

Approbation à l'unanimité des présents

11° 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 :

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

VII

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

- 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.

Résolution rejetée à l'unanimité des présents

12° 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-sandevair.com/index.html>
- Numéro identifiant : 1
- Mot de passe :mlk654

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

VIII

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

Concernant le problème lié au balcon de Messieurs Dupont-Delpech et Woerner, un rendez-vous est pris avec la société FG Bat, le 07 janvier 2019, à 11h.

Les copropriétaires demandent à M. Foubert s'il souhaiterait vendre sa cave.

Tous les objets se trouvant dans les parties communes seront débarrassés.

Les personnes passant par les parties communes pour leurs travaux, doivent avoir l'autorisation du syndic.

Il a été constaté des câbles anachroniques, lesquels seront enlevés.

Les propriétaires demandent une assemblée générale, pour l'approbation des comptes 2018, au cours du mois de janvier.

La société FG Bat y sera conviée pour chiffrer tous les travaux à réaliser, ainsi qu'un architecte.

L'assemblée générale sera délocalisée au 96 bd de la Liberté, chez M. Rougraff (à appeler avant de fixer la date), à fin janvier.

Voir avec Orpi la question de l'antenne sur la cheminée et pour avoir un bureau pour l'assemblée générale (demande de M. Rougraff).

L'assemblée générale accepte l'immatriculation de la copropriété pour un montant de 420 € TTC (350 € HT).

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° FR 11309802221

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