

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. **09.52.66.90.63** – Fax. **09.57.66.90.63** –  
[sandevair@free.fr](mailto:sandevair@free.fr)

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

96 BD DE LA LIBERTE – LILLE

DU 28 JUIN 2017

**Après émargement de la feuille de présence, les 3 copropriétaires sur 4 présents et représentés totalisent 739 tantièmes sur 1000.**

## DECISIONS

### 1° Élection 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. Rougraff           Président de séance

Mme Corriou           Scrutateur

M. Druelle           Secrétaire

*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

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. **09.52.66.90.63** – Fax. 09.57.66.90.63 –  
[sandevoir@free.fr](mailto:sandevoir@free.fr)

## **2° Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015**

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale du 27 mai 2016 n'ayant pas eu de représentants, celle ci ne s'est pas tenue.

L'approbation des comptes 2015 est donc remise à l'ordre du jour.

Les travaux de menuiserie ont été effectués courant 2015 et une facture de 2996,40 € a été portée au débit des comptes de la copropriété au mois d'août 2015.

Un remboursement de 831.70 € doit intervenir par Sopro.

Les comptes de dépenses 2015, arrêtés à la somme de 3153,74 € pour un budget de 4000 €, sont approuvés.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## **3° Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016**

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Les deux factures d'eau sont des estimations. Nous sommes donc allés sur place relever l'index du compteur général d'eau. Avec cette information, nous avons contacté Iléo et avons fait le rapprochement avec l'index connu de leurs services d'après les estimations effectuées.

Nous sommes donc dans l'attente d'une facture de régularisation de l'ordre de 2000 €.

Les comptes de dépenses 2016, arrêtés à la somme de 4005,13 € pour un budget de 4000 €, sont approuvés.

*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

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) délivrés par la Préfecture de Police du Nord

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. **09.52.66.90.63** – Fax. **09.57.66.90.63** –  
[sandevair@free.fr](mailto:sandevair@free.fr)

## **4° Quitus au Syndic**

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet Sandevair pour sa gestion 2016.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## **5° Etude du budget prévisionnel 2017**

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice 2017, joint à la présente convocation, pour un montant de 4000 €.

Ce budget servira de base aux appels de provisions sur charges tant que l'assemblée générale n'aura pas statué sur les comptes de l'exercice en cours. Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Les appels de provisions émis avant la date de la présente assemblée et calculés sur la base du budget prévisionnel de l'exercice précédent, seront réajustés en une seule fois.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## **6° Renouvellement du contrat du Syndic**

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

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) délivrés par la Préfecture de Police du Nord

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. **09.52.66.90.63** – Fax. **09.57.66.90.63** –

[sandevair@free.fr](mailto:sandevair@free.fr)

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).

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

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## **7° 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*

## **8° Désignation du conseil syndical**

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

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Rougraff

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., 39 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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. **09.52.66.90.63** – Fax. **09.57.66.90.63** –  
[sandevoir@free.fr](mailto: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.

M. Rougraff

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## **9° 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.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## **10° 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*

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° FR11309B02221

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

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. **09.52.66.90.63** – Fax. **09.57.66.90.63** –

[sandevair@free.fr](mailto:sandevair@free.fr)

## 11° Constitution d'un fonds de travaux obligatoire

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

Le fonds de travaux Loi Allur 2017 est de 5% minimum du budget 2017, soit 200 €.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité*

## 12° Travaux à prévoir

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

Le syndic rappelle l'importance de réaliser les travaux de chéneaux et de façade.

En ce qui concerne les travaux de façade avant et arrière, le syndic indique la nécessité de consulter un architecte.

Les travaux de chéneaux et de couverture seront réalisés au dire du conseil syndical et feront l'objet d'un appel de fonds exceptionnel.

Concernant la façade arrière, il sera fait appel à un architecte pour déterminer le type de matériaux à utiliser et demander l'autorisation de travaux.

Il est rappelé à M. Foubert que l'élévation de sa toiture n'a pas fait l'objet d'une autorisation et que son tuyau d'évacuation n'a pas été enlevé.

*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-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

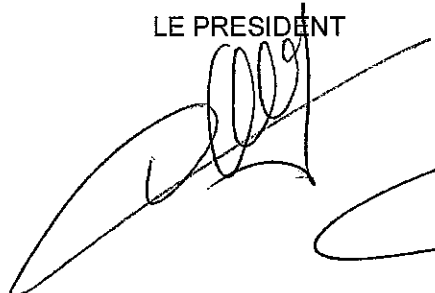
Membre de la Chambre Syndicale des Agents immobiliers et Mandataire en vente de fonds de commerce du Nord, affilié à la Fédération Nationale des A.I. Roubaix – Tourcoing, Adhérent à la Caisse de Garantie F.N.A.I.M, 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS, sous le numéro 8878. Assuré pour la Responsabilité Civile Professionnelle n°109 (gestion immobilière) et n°141 (transactions sur immeubles et fonds de commerces) délivrées par la Préfecture de Police du Nord

# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. 09.52.66.90.63 – Fax. 09.57.66.90.63 –  
sandevoir@free.fr

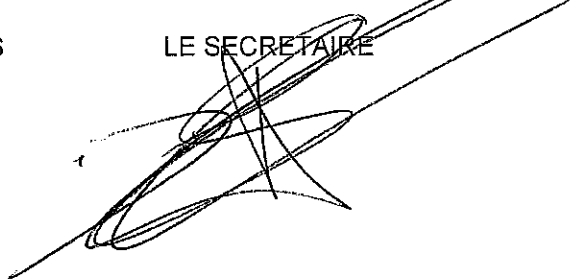
LE PRESIDENT



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 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) délivrés par la Préfecture de Police du Nord