



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – [SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)  
[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

de la Résidence du 34/36 rue Jean Bart - Lille

du 19 décembre 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 12 copropriétaires sur 19 présents et représentés totalisent 563 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. Mazancourt      Président de séance

Mme Druesnes      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° FR1 1309802221



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 — FAX. 03.20.45.15.82 — [SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)  
[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

M. Aubourg Secrétaire

*Approbation à l'unanimité.*

2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/17 au 30/06/18

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Budget : 16 920 €

Charges : 18 402.01 €

Dépassement : 1482.01 €

Approbation à l'unanimité.

3° 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, jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes 2018/2019 (31/12/19 au plus tard).

Le montant annuel des honoraires de 2018/2019, est fixé à 2560 € 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.

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

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

Approbation à l'unanimité.

## 4° Fonds travaux loi Allur

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

Le montant du fonds travaux est fixé à 920 € (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.

## 5° Budget prévisionnel 2018

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

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2018 est proposé à 18336 €.

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..

Les relevés des compteurs d'eau serviront pour le calcul des charges du prochain exercice.

Pour celui-ci, l'eau est répartie en charges communes générales.

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](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)

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

-----  
Approbation 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

Approbation à l'unanimité.

## 7° Désignation du conseil syndical

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

Sont candidats au conseil syndical :

- Mme Quandalle
- M. Sézille de Mazancourt

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 :

- Mme Quandalle

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

-----  
- M. Sézille de Mazancourt

Approbation 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.

Approbation 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.

Approbation 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 – [SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)  
[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----  
**10° 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 :

- 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.

Rejet 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 – [SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)  
[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----  
11° Point sur les sinistres

Des informations sur les sinistres sont données par le syndic.

Fissuration à voir au 36 : Mme Quandalle informe le syndic de fissurations.

12° Immatriculation de la copropriété

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic informe l'ensemble des copropriétaires de la nécessité d'immatriculer la copropriété (Loi Allur).

Cette immatriculation qui a pour objectif de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et de mieux prévenir d'éventuels dysfonctionnements s'effectue en ligne sur [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)

Les informations à fournir lors de cette immatriculation portent sur :

- l'identité de la copropriété (adresse, nombre de lots, nom et statut du syndic...);
- ses finances (montant du budget prévisionnel, provisions pour travaux...);
- son bâti (période de construction, nombre d'ascenseurs, type de chauffage...);
- d'éventuelles difficultés au sein de la copropriété (procédures administratives ou judiciaires).

Le coût de cette immatriculation est de 350 € HT (420 € TTC).

Rejet 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 – [SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)  
[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----

## 13° Modificatif du règlement de copropriété

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

Approbation à l'unanimité et pouvoir au syndic et au président du conseil syndical de signer le modificatif du règlement de copropriété, sous réserve de correction par le géomètre du tableau et du texte concernant les lots vendus (voir pages 1, 6, 9 et 11 : lot 1014).

Le syndic procédera au remboursement au propriétaire du lot 1014 des charges non dues puisque lot non livré.

Correction p12, mettre :

« Entre tous les emplacements parkings sous-sols » et non parkings existants ».

Ascenseur : Mise en service prévue le 15 mars

Il est demandé que le chantier voisin soit sécurisé, car présente des risques.

Il est demandé aux propriétaires de faire porter attention aux locataires lors des déménagements.

Il sera mis une caméra factice pour dissuader les cambriolages.

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](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)

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

-----  
14° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

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

- Numéro identifiant : 16

- Mot de passe : tgb852

**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° FR11309802221