



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

## PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

BARBIEUX

DU 30 JUIN 2017

Après émargement de la feuille de présence, les 14 copropriétaires sur 23 présents et représentés totalisent 5906 tantièmes sur 10 000.

## DECISIONS

### 1° Constitution du Bureau

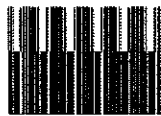
#### PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

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

M. Schembri                      Président de séance

Mme Bach                        Scrutatrice

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

M. Druelle                      Secrétaire

Approbation à l'unanimité

## 2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/16 au 31/12/16

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Dépenses : 71 229.62 euros

Fonds appelés : 70 000 euros

Excédant : 1229.62 euros

Explications : des travaux à hauteur de 3064.80 € pour le changement du surpresseur ont été effectués.

En dehors de cette dépense, le budget 2016 est respecté.

Les comptes de dépenses arrêtés à la somme de 71 229.62 € pour un budget de 70 000 € sont approuvés

Une réserve est faite par rapport au prix du surpresseur et une demande sera faite à Bessé au niveau de la protection juridique.

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 — [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

## **3° Quitus au Syndic**

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

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

Approbation à l'unanimité

## **4° 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 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. Schembri pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

Approbation à l'unanimité

## **5° Fonds travaux loi Allur**

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

Le syndic propose un fonds travaux loi Allur égal à 5 % du budget 2017, soit 3460 € 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.

Approbation à l'unanimité

## **6° Budget prévisionnel 2017**

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

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2017 est proposé à 69 200 €.

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----  
Celui-ci sera reconduit en 2018 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.

Approbation 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

Approbation à l'unanimité

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

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

Sont candidats au conseil syndical :

- Mme Bach

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

- Mme Habbas
- M. Duchesne
- Mme Bousbaine
- M. Baton
- Mme Ravoisin
- Mme Raubrez

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.

- Mme Bach
- Mme Habbas
- M. Duchesne
- Mme Bousbaine
- M. Baton
- Mme Ravoisin
- Mme Raubrez

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 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

## **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.

Approbation 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.

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 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

## 11° Travaux à envisager

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

L'assemblée générale revient sur les différents travaux à envisager au sein de la résidence.

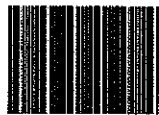
Mme Bach a d'ailleurs envoyé par mail une liste exhaustive des différents travaux à réaliser :

- commander un nouveau container à déchets ;
  
- Repeindre le hall de l'immeuble côté boîte aux lettres et côté escalier rdc haut :
  
- remise en peinture des murs, plafonds, changer les luminaires, les boîtes aux lettres
  
- Changer le système d'interphonie option vidéo (voir devis interphonie)
  
- ajouter une caméra de surveillance pour freiner le nombre de vols de colis ainsi que le nombre de cambriolages (voir devis et document de la CNIL)
  
- faire l'étanchéité des balcons (selon le règlement de copro, individuel ou collectif, en attente d'un devis). Ces balcons ont été traités individuellement (carrelage...)
  
- vérifier l'étanchéité des acrotères de la toiture terrasse (sinistre dans l'appartement de Mr Duchesne)

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

- devis façade briques dernier niveau pour refaire les joints (étanchéité) (en attente d'un devis)
  
- Rénovation façade ou dans un premier temps, le changement des rives de balcons
  
- planter les jardinières et entretien des jardinières et plantations de manière pérenne (devis joint x2)

Le syndic demandera à Qualicorde ou ADS de rejoiner le mur pignon.

L'ensemble des copropriétaires décident qu'une assemblée générale extraordinaire devra se tenir rapidement avec différents professionnels afin de statuer sur les travaux de façade.

L'ensemble des copropriétaires décident de réaliser les travaux d'interphonie selon le devis établi par AS Porquet.

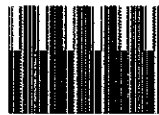
L'assemblée générale décide de réaliser les travaux pour la mise en place d'une caméra de vidéosurveillance à l'entrée (Mme Ravoisin et ses pouvoirs : contre, ainsi que M. Bleuze (1975/10 000)).

Le syndic demandera à Renz de passer et de réaliser un devis pour le remplacement des boîtes aux lettres.

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 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----  
**12° Utilisation des espaces communs**

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

Dans son mail, Mme Bach demande la possibilité d'offrir aux habitants de l'immeuble, d'occuper la cour commune (à condition que les activités ne provoquent pas de nuisances sonores, par exemple cela ne peut pas être un espace de jeux pour les enfants).

Par ailleurs, il a été évoqué le fait que les espaces communs n'étaient pas dans un état impeccable. L'assemblée générale devra statuer sur des solutions à apporter à ce problème.

Il est souhaité également de demander aux commerçants de l'immeuble de nettoyer les alentours, compte tenu que leurs clients salissent les trottoirs et l'environnement immédiat de la résidence, de manière impactante.

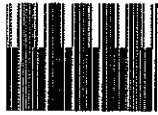
Approbation à l'unanimité

**13° Modification du règlement de copropriété**

**PROPOSITION DE DECISION (double majorité art. 26)**

L'assemblée générale doit statuer sur la modification du règlement de copropriété, de manière à y inclure une clause d'occupation bourgeoise interdisant les bureaux de type ERP.

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----  
Résolution ajournée car défaut de majorité

## 14° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevor.com/index.html>
- Numéro identifiant : 10
- Mot de passe : azerty1

Le syndic indique à l'assemblée générale qu'une note sera mise dans les communs pour que la personne qui occupe la cave de M. et Mme Habbas se manifeste.

Un mot sera mis aussi sur la porte de cette cave.

L'ensemble des copropriétaires demande au syndic à ce que l'assemblée générale se tienne plus tôt dans l'année dorénavant.

L'assemblée générale demande au syndic d'ouvrir un compte épargne et d'y verser la somme de 5000 €.

**LE PRESIDENT**

**LES SCRUTATEURS**

**LE SECRETAIRE**

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

-----

## 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

-----