



# 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 118 bd du Général de Gaulle –  
Roubaix du 02/07/2019

Après émargement de la feuille de présence, les 13 copropriétaires sur 23 présents et représentés totalisent 5417 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. Poulain                      Président de séance

Mme Bach                      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 – [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 des présents et représentés

## 2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/18 au 31/12/18

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

Budget : 65 000 €

Charges : 65 985.76 €

Excédent : 985.76 €

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 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 2019 (30/06/20 au plus tard).

Le montant annuel des honoraires de 2019, est fixé à 6110 € TTC, comme en 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.

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

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 4° Budget prévisionnel 2019

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

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2019 est proposé à 68 000 €.

Le budget proposé est volontairement plus élevé qu'en 2018 (65 000 €) pour faire face plus facilement aux imprévus et aux réparations sous-jacentes.

Celui-ci sera reconduit en 2020 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 2020.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 5° Fonds travaux loi Allur

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

Le montant du fonds travaux est fixé à 3400 € (5% du budget 2019)

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

**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 des présents et représentés

## 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 des présents et représentés

## 7° Désignation du conseil syndical

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

Sont candidats au conseil syndical :

- Mme Bousbaine ;
- Mme Ravoisin ;
- M. Baton

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 :

**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)

-----  
- Mme Bousbaine ;

- Mme Ravoisin ;

- M. Baton

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 8° Consultation du conseil syndical

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

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 € 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

## 9° Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés

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

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 € 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 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 – [SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM](mailto:SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM)

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

-----  
10° Travaux à prévoir et petits achats

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Un essai sera fait à nouveau pour l'ascenseur et le fonctionnement de la télésurveillance.

Si cela ne fonctionne pas, le devis de Thyssenkrupp pour l'installation d'un kit GSM sera accepté.

Un budget de 1500 € est approuvé pour faire un diagnostic global de la façade.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

11° Modalités de financement

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Cette résolution est sans objet.

12° Révision quinquennale ascenseur

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale demande une révision quinquennale de l'ascenseur.

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

-----

## 13° Règles de vie et harmonie

Le syndic rappelle à l'ensemble des propriétaires la nécessité de respecter le règlement de copropriété, notamment en matière de nuisances sonores et olfactives.

L'assemblée générale demande de porter attention au bruit dans les parties communes, dû au nettoyage : rampes à utiliser.

Les traitements des balcons seront faits à titre privatif (étanchéité sol)

Les copropriétaires demandent au gérant de Paul d'intervenir pour les mendiants.

Une demande sera faite également à un métallier pour une protection sur les murets de l'entrée.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 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 : 10

- Mot de passe : azerty1

-----

**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)

-----

**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

-----