



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

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'ALBATROS

DU 07 MAI 2019

Après émargement de la feuille de présence, les 12 copropriétaires sur 15 présents et représentés totalisent 8502 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. Janon Président de séance

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

M. Levaché Scrutateur

M. Aubourg Secrétaire

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Dépenses : 27 093.52 euros

Fonds appelés : 24 155 euros

Reste dû : 2938.52 euros

Ce solde s'explique par les dépenses d'eau et de travaux divers, notamment le changement de la pompe de relevage.

Approbation à la majorité 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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

Abstention de Mme Pintiaux

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.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic approuvé lors de la prétendante AG, tous termes, prix et conditions restant inchangés.

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

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

4° Budget prévisionnel 2018-2019

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 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

1 1 GRAND PLACE - 59 100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2018-2019 est proposé à 26 000 €.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

5° Fonds travaux loi Allur

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le syndic propose un fonds travaux loi Alur égal à 5 % du budget 2018-2019, soit 1300 € 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 des présents et représentés

6° Désignation du conseil syndical

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° FR 11309802221



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

L'assemblée générale décide d'élire, comme membres du conseil syndical pour une durée d'une année:

- M. Janon
- Mme Pintiaux
- M. Miltgen
- M. Delaby

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

7° Consultation du conseil syndical

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer à 1500 € 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

8° Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés

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



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

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer à 1500 € 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

9° 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

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

10° Rappel du règlement de copropriété en terme d'harmonie au sein de la résidence

Il est décidé la pose de caméras dans le cadre de la vidéo surveillance, à chaque palier, ascenseur.

Branchage sur la box.

M. Janon se propose de faire la pose.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

11° Travaux divers

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic revient sur les différents travaux à réaliser au sein de la résidence :

- Nettoyage des vitres extérieures : Accord, mais vérifier qu'il s'agit de toutes les vitres ;
- Vidéo surveillance (devis ci-joint) : Déjà évoqué ;
- Interventions du fauconnier : Prise en charge à demander à Stadem ;
- Alerte visuelle au niveau de la pompe de relevage : point à voir avec M. Delaby et M. Janon
- Sécurisation du local télécom : Un verrou sera posé pour fermer le local
- Réception de la télévision : Devis de la société Antenne Channel validé à 710 €. Le syndic devra demander à ce que les occupants soient là.
- Alarme incendie : Accord (voir Isogard)

Les travaux se font avec appel de M. Delaby.

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

12° Modalités de nettoyage et sortie des bacs à poubelles

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Pour la sortie des poubelles, voir avec la société de l'immeuble en face, et appel à des volontaires.

Un cahier des charges devra être complété.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

13° Utilisation ou achat d'une partie de la toiture par M. Janon

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

L'assemblée générale approuve cette demande sous réserve :

- Prise de toutes les précautions d'usage ;
- Autorisations administratives obtenues et purgées de tous recours (PC, ...)
- Prise en charge de l'ensemble des coûts directs ou indirects ;
- Garantie sur les travaux exécutés (attention à la décennale et à la DO actuelles) ;
- Suivi et contrôle du chantier par un AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) choisi par la copropriété/syndic, aux frais exclusifs de Mr Janon

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

14° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevair.com/index.html>
- Numéro identifiant : 17
- Mot de passe : ijb503

Pour l'installation d'une barrière levante, le sujet est repoussé ;

Chacun est amené à protéger sa place par une plaque ou arceau (après accord de l'ASL).

Le syndic devra demander quels sont les copropriétaires qui sont encore en travaux.

Le code d'accès de la porte d'entrée devra être changé.

La dématérialisation devra être faite par l'envoi des PV et convocations.

Pour les compteurs d'eau froide : à vérifier par chaque propriétaire.

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

1 1 GRAND PLACE - 59 1 00 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82

SYNDIC@CABINET-SANDEVOIR.COM

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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° FR1 1309802221

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