



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'ALBATROS

DU 15 MARS 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 13 copropriétaires sur 14 présents et représentés totalisent 9699 tantièmes sur 10000.

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

Mme Pintiaux 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

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. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

M. Druelle Secrétaire

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Dépenses : 23 188.38 euros

Fonds appelés : 23 000 euros

Excédant : 188.38 euros

Nous vous informons que la société STADEM a payé l'intégralité de sa dette, soit 3293.79 euros.

L'assemblée générale approuve dans leur intégralité et sans réserve, les comptes du 01/10/2016 au 30/09/2017., arrêtés à la somme de 23 188.38 euros.

Le contrat de syndic sera envoyé avec le PV de l'assemblée générale.

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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 2017-2018 (30/03/2019 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. Janon pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

4° 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 1200 € au total, réparti 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 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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

5° Budget prévisionnel 2017-2018

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2017-2018 est proposé à 24 155 €.

Celui-ci sera reconduit en 2018-2019 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 appels de provisions émis avant la date de la présente assemblée générale et calculés sur la base du budget prévisionnel de l'exercice précédent, seront réajustés en une seule fois.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

6° Désignation du conseil syndical

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

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

- M. Janon
- Mme Pintiaux
- M. Miltgen

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

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

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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

10° Changement de prestataire pour le nettoyage des communs

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

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

TEL. 03.20.66.90.63 – FAX. 03.20.45.15.82 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

La Tornade Blanche est confirmée dans son contrat (mais le syndic va contacter La Tornade Blanche pour qu'elle s'aligne aux devis reçus).

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

11° Modifications du contrat de l'ascenseur

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic présente aux copropriétaires le contrat d'entretien de l'ascenseur et explique la procédure à suivre pour supprimer l'abonnement Orange.

L'assemblée générale décide de conserver le contrat d'ascenseur actuel.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

12° Facturation de l'électricité pour les lots ayant utilisé les compteurs communs

PROPOSITION DE DECISION (Double majorité article 26)

L'assemblée générale revient sur l'utilisation du compteur général des communs de la résidence.

Il sera demandé une somme de 50 euros pour ceux qui ont utilisé le compteur des communs.

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

13° Mode de résolution des problèmes liés aux balcons et aux infiltrations de fenêtres

Des infiltrations en façade et des problèmes de balcons ont été constatés par différents propriétaires.

Il est demandé à chaque propriétaire d'adresser au syndic les problèmes qu'il rencontre liés aux balcons et fenêtres.

Celui-ci adressera une demande globale de dommages-ouvrages.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

14° Problème lié à la cour anglaise

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Des problèmes, notamment de nettoyage sont constatés au niveau de la cour anglaise.

L'assemblée générale décide la pose d'un grillage

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 – SANDEVOIR@FREE.FR

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

15° Fermeture du parking par une barrière levante

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Pour la fermeture du parking, il faut évoquer la question avec l'ASL La Placette.

L'assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour demander à l'ASL La Placette la pose d'une barrière levante.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

16° Autorisation à donner aux forces de l'ordre d'accéder dans la résidence.

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25-1)

A la demande de M. Miltgen, les copropriétaires doivent statuer sur la possibilité pour les forces de l'ordre d'accéder à la résidence.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

17° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

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

WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

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

Une information est donnée sur la pompe de relevage située sous l'escalier.

Le syndic informe l'assemblée générale que les problèmes d'antenne seraient liés à la centrale défectueuse.

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) délivrées par la Préfecture de Police du Nord