



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. 03.20.66.90.63 – Fax. 03.20.45.15.82 – sandevair@free.fr

www.cabinet--sandevair.com

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

38 AVENUE DE LA REPUBLIQUE – LAMBERSART

DU 01 JUIN 2017

Après émargement de la feuille de présence, les 7 copropriétaires sur 23 présents et représentés totalisent 583 tantièmes sur 1000.

DECISIONS

1° Élection 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. Cormont Président de séance

M. Solat Scrutateur

M. Druelle Secrétaire

Résolution adoptée 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 309 802 221 000 15 - TVAN° FR 11309802221

Membre de la Chambre Syndicale des Agents Immobiliers et Mandataire en vente de fonds de commerce du Nord, affilié à la Fédération Nationale des AI 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 commerce) délivrés 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 – sandevair@free.fr

www.cabinet-sandevair.com

2° Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

M. Lancino a contacté le syndic car les estimations lui étant imputées depuis plusieurs années ne lui conviennent pas. Le compteur ayant été changé en octobre 2015 par un décompteur d'occasion, il est impossible au syndic de calculer le montant d'un remboursement éventuel.

Il est demandé à l'assemblée générale de convenir d'un montant forfaitaire à rembourser à M. Lancino.

L'assemblée générale rejette cette proposition car elle ne dispose pas d'un montant vérifiable et d'ailleurs, l'utilisation de la photo actuelle amènerait à une consommation de 667 m³, soit un total de près de 2600 €.

De plus, l'assemblée générale doit réfléchir à des solutions pour éviter à l'avenir tout problème relatif à l'imputation de forfaits de consommation d'eau.

A cet égard, il est demandé de fournir la photo du décompteur d'eau ; A défaut, d'envoyer le relevé du décompteur.

L'assemblée générale décide d'imputer à Mme Varasse le différentiel de prestations particulières entre 2015 et 2016 (de 350 € à 525 €), soit 175 € au 01/06/2017.

Le syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires que les charges sont exigibles au 1^{er} jour de chaque trimestre.

Concernant les charges de Mme Varasse, il est rappelé que les charges sont payables au premier jour de chaque mois.

Les comptes 2016, arrêté à la somme de 12111,93 € pour un budget de 13500 €, sont approuvés.

Résolution adoptée à l'unanimité

ADMINISTRATION DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETES - AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE

SOCIETE EN NOM COLLECTIF - RC. ROUBAIX 30980222177B52 - SIRET 30980222100015 - 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 AI 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 commerce) délivrés 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 – sandevair@free.fr

www.cabinet--sandevair.com

3° Quitus au Syndic

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

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

Résolution adoptée à l'unanimité

4° Etude du budget prévisionnel 2017

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Il est décidé de procéder aux travaux de peinture au niveau du hall d'entrée pour 1085.70 € (rf devis FG Bat du 23/01/17).

Il sera envoyé à l'assurance cette nouvelle facture afin que la copropriété soit remboursée de l'ensemble des factures relatives au dégât des eaux :

- Travaux d'électricité : 132 € ;
- Réfection plafond : 80 € ;
- Peinture plafond : 316.80 € ;
- Peinture du hall d'entrée : 1085.70 €

Sur le budget 2017, l'assemblée générale décide de baisser de 175 € les prestations particulières.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice 2017 de 13325 €.

Ce budget servira de base aux appels de provisions sur charges tant que l'assemblée générale n'aura pas statué sur les comptes de l'exercice en cours. Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Les appels de provisions émis avant la date de la présente assemblée et calculés sur la base du budget prévisionnel de l'exercice précédent, seront réajustés en une seule fois.

Résolution adoptée 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 309802221.77.B.52 - SIRET 309802221.00015 - TVAN°FR11309802221



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. 03.20.66.90.63 – Fax. 03.20.45.15.82 – sandevair@free.fr

www.cabinet--sandevair.com

5° Renouvellement du contrat du Syndic

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).

Le montant total annuel est fixé à 2287 € (comme pour 2016).

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

Résolution adoptée 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

Résolution adoptée 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° FR 11309802221

Membre de la Chambre Syndicale des Agents Immobiliers et Mandataire en vente de fonds de commerce du Nord, affilié à la Fédération Nationale des AI 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 commerce) délivrés 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

7° Désignation du conseil syndical

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Cormont

- M. Delette

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.

- M. Cormont

- M. Delette

Résolution adoptée 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.

Résolution adoptée à l'unanimité

9° 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 309802221.77.B.52 - SIRET 309802221.00015 - 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 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.

Résolution adoptée à l'unanimité

10° Constitution d'un fonds de travaux obligatoire

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le fonds de travaux Loi Allur 2017 est de 5% minimum du budget 2017, soit 675 €.

Il est rappelé que les fonds sont attachés aux lots et ne sont pas restituables en cas de vente.

Résolution adoptée à l'unanimité

11° Remplacement de la porte d'entrée

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale vote un budget de 2500 € pour le changement de la porte d'entrée.

Le syndic devra faire réaliser des devis, notamment chez Kbane, pour son remplacement.

Le syndic réalisera à la suite de ces devis, une assemblée générale extraordinaire.

Résolution adoptée 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 309802221.77.B.52 - SIRET 309802221.00015 - 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 AL Roubaix - Tourcoing, Adhérent à la Caisse de Garantie F.N.A.I.M., 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS, sous le numéro 8378. Assuré pour la Responsabilité Civile Professionnelle n°109 (gestion immobilière) et n°141 (transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrés 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 – sandevair@free.fr

www.cabinet-sandevair.com

12° Point sur les impayés

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale revient sur les impayés au sein de la copropriété.

Faisant suite à la demande par mail de Mme Cormont, l'assemblée générale doit statuer sur l'imputation de frais de pénalités de retard pour Mme Varasse.

L'assemblée générale décide d'imputer à Mme Varasse le différentiel de prestations particulières entre 2015 et 2016 (de 350 € à 525 €), soit 175 € au 01/06/2017.

Le syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires que les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

Concernant les charges de Mme Varasse, il est rappelé que les charges sont payables au premier jour de chaque mois.

Résolution adoptée à l'unanimité

13° Questions diverses

Il est rappelé à chaque propriétaire de s'assurer que leurs locataires ont souscrit une assurance d'habitation car leur responsabilité serait engagée en cas de défaillance.

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevair.com/index.html>
- Numéro identifiant : 4
- Mot de passe : wxc789

L'assemblée générale demande au syndic d'insérer la cotisation annuelle d'assurance sur l'extranet.

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES - AGENCE IMMOBILIERE, MANDATAIRE EN VENTE DE FONDS DE COMMERCE

SOCIETE EN NOM COLLECTIF - R.C. ROUBAIX 309802221.77.B.52 - SIRET 309802221.00015 - TVA N° FR11309802221



CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX

Tel. 03.20.66.90.63 – Fax. 03.20.45.15.82 – sandevair@free.fr

www.cabinet-sandevair.com

Par ailleurs, à la demande de M. Lancino, le syndic informe l'assemblée générale de sa volonté de vendre son appartement afin qu'éventuellement ce bien puisse intéresser l'un des copropriétaires présents.

Le syndic indique que la fibre optique sera installée par Orange dans la copropriété.

De plus, Mme Hanicq demande à ce que soit indiquée lors de l'assemblée générale la nécessité d'individualiser les frais de chauffage et la mise en place du diagnostic technique.

Il sera demandé à l'assemblée de réaliser un devis pour l'individualisation des frais de chauffage.

M. Solat présente son projet de modification de façade. Les travaux devraient commencer en septembre prochain.

Il est rappelé que ces locaux sont à usage de bureaux.

L'assemblée générale donne son accord pour ces travaux

LE PRÉSIDENT

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 309 802 221 000 15 - TVA N° FR 11 309 802 221

Membre de la Chambre Syndicale des Agents Immobiliers et Mandataire en vente de fonds de commerce du Nord, affilié à la Fédération Nationale des AI 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 commerce) délivrés par la Préfecture de Police du Nord