



# 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

LA MALTERIE

DU 12 JUIN 2017

Après émargement de la feuille de présence, les 7 copropriétaires sur 11 présents et représentés totalisent 768 tantièmes sur 1000.

## 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. Verhague	Président de séance
Mme Broucke	Scrutateur
M. Aubourg	Secrétaire

*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° FRI 1309802221



# 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)

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

L'eau est répartie selon les tantièmes généraux car Proxiserve n'a fait que 4 relevés de compteurs d'eau sur 13.

L'assemblée générale décide donc de supprimer le contrat avec Proxiserve. Il sera donc demandé à chaque propriétaire de fournir au syndic le relevé de l'index d'eau de son (ses) appartement(s).

Le syndic devra télécharger sur internet le plan de cadastre de la résidence.

De plus, le syndic devra prendre contact avec le notaire qui a rédigé le règlement de copropriété de manière à obtenir une copie du dépôt de pièces.

Il est demandé à chaque propriétaire de fournir une copie du paragraphe « Désignation » de son acte d'achat.

Le syndic demande à Mme Cordier de fournir une copie des plans annexés à son acte d'achat de manière à rétablir les caves.

Les comptes de dépenses arrêtés à la somme de 16621,36 € pour un budget de 18000 € sont approuvés.

*Approbation à l'unanimité*

## 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*

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)

-----  
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).

Le montant annuel des honoraires est fixé à 1572 € TTC.

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

*Approbation à l'unanimité*

5° Fonds travaux loi Allur  
PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le montant du fonds travaux est fixé à 900 € (5% du budget 2017)

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

*Approbation à l'unanimité*

6° Budget prévisionnel 2017  
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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)  
[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2017 est proposé à 18000 €.

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 :

- M. Verhague
- Mme Broucke

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. Verhague

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 Broucke

*Approbation à l'unanimité*

## 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*

## 11° Etude de la suppression des relèves des compteurs d'eau par Proxiserve.

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le syndic porte à l'ordre du jour la suppression des relèves des compteurs d'eau. En effet, la société Proxiserve ne relève que peu de compteurs d'eau.

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*

## 12° Point sur les impayés

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic revient sur les impayés au sein de la copropriété

*Approbation à l'unanimité*

## 13° Questions diverses

- Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :
- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevoir.com/index.html>
  - Numéro identifiant : 18
  - Mot de passe : lin113

Le syndic devra mettre la cotisation d'assurance sur l'extranet.

L'assemblée générale demande au syndic de revoir la société pour les espaces verts car l'entretien n'est pas effectué correctement.

Achat de 5 badges à SMF pour pouvoir les fournir aux copropriétaires en cas de besoin.

Demander à SMF une clé de déverrouillage au cas où le portail tomberait en panne.

Faire un mail à M. Fermaut pour obtenir une clé de déverrouillage.

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)

-----  
Demander à la société de nettoyage un devis pour la pose de LED pour les halogènes.

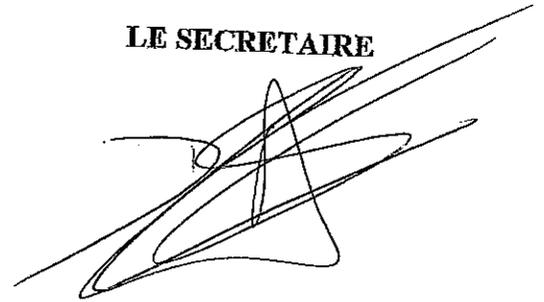
Faire une consultation auprès de Tony Mooren (AXA) pour le changement de l'assurance (trop chère).

LE PRESIDENT

  
Philippe VERHAGNE

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

-----  
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) déléguées par la Préfecture de Police du Nord