



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

de la Résidence du 95 bd Carnot, à Lille

du 20 mai 2019

Après émargement de la feuille de présence, les 6 copropriétaires sur 18 présents et représentés totalisent 6425 tantièmes sur 11060 ;

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 :

Mme Faucon Président de séance

Mme Gérard 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
WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM

M Druelle 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 : 55698.84 €

Reste : 9301.16 €

La facture concernant le sinistre Cumulus sera basculée sur le compte de M. Lammens

L'assemblée considérant que les encombrants concernent essentiellement la DRJSCS, demande qu'une facture répartie en charges communes générales et les autres en charges DRJSCS.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés.

Le reliquat de charges 2018 (9301.16 €) sera mis en compte « Provision travaux ».

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

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 3920 € 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 Mme Faucon 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 60 000 €.

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.

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 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

Approbation à l'unanimité des présents et représentés.

5° Fonds travaux loi Alur

PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Le montant du fonds travaux est fixé à 3000 € (5% du budget 2019).

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

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)

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

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Cliche
- Mme Faucon
- Mme Lamart,
- Mme Chaillon

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 :

- M. Cliche
- Mme Faucon
- Mme Lamart,
- Mme Chaillon

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 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.

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

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 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 des présents et représentés.

10° Autorisation de réunir les 2 volumes principaux de l'immeuble le Faidherbe au profit de M Hervé Cliche.

PROPOSITION DE DECISION (double majorité art. 26)

A la demande de M. Cliche, cette résolution est rajoutée à l'ordre du jour :

« Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide, d'autoriser à réunir et d'ajouter à l'actuel immeuble le Faidherbe, représenté par son présent syndicat des copropriétaires de la résidence le Faidherbe, le volume inclus dans l'entité immeuble mais non repris par le syndicat des copropriétaires à savoir la partie occupée et propriété d'Orange d'environ 110m² en rdc accès façade avant.

Il est autorisé aussi au bénéficiaire de faire tout changement d'affectation compatible avec le règlement 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



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

La présente délibération est faite au profit exclusif de Hervé Cliche, toutes personnes physiques et morales s'y subsisteront.
Les modifications de tantièmes et de règlement de copropriété seront à la charge du bénéficiaire.

L'assemblée après délibération décide

Commentaire: lors de la cession de l'immeuble le Faidherbe à Primera, un volume d'environ 110m² au sol n'a pas été cédé et une division en volume a été réalisée. La cession indiquait une clause de priorité de cession à Primera ou substitués. Orange cesse l'utilisation de ce volume et une procédure de cession va s'engager. Hervé Cliche ou substitués se porte acquéreur. La logique et l'intérêt de chacun veut que les 2 lots soient réunis. »

Résolution reportée car la majorité n'est pas atteinte.

11° Réparation VMC et contrat d'entretien

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

L'assemblée générale approuve le devis de MGC à 2113.10€, ainsi que son devis de contrat d'entretien.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés.

12° Projet de Mme Gomez de louer son appartement de façon saisonnière

Mme Gomez souhaite louer son appartement de façon saisonnière.

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

Pour chaque propriétaire souhaitant avoir recours à ce type de location, les démarches administratives doivent être à jour et les occupants doivent vivre en bonne harmonie et respecter le règlement de copropriété.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés.

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 : 21

- Mot de passe : mlp951

Pour l'humidité dans les caves, l'assemblée générale décide de faire appel à une société spécialisée, avec l'utilisation de fluorécine.

Le syndic devra en faire la demande à Qualiconsult, auprès de M. Mirzein au 0618005475.

Un contrôle quinquennal devra être fait pour l'ascenseur, auprès, de Dekra.

Dans les communs du 4^{ème} étage,, un vinyle devra être posé, à parts égales des propriétaires du 4^{ème} étage (en 5 lots).

Un choix sera fait par le conseil syndical pour la couleur des peintures du hall d'entrée. Deux devis seront demandés pour le vinyle et les peintures.

Des LED seront mises au niveau du hall ascenseurs

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

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
