



# 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

de la Résidence du 95 bd Carnot, à Lille

du 03 juillet 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 9 copropriétaires sur 18 présents et représentés totalisent 6920 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 :

M. Chaillon                      Président de séance

Mme Lamart                      Scrutatrice

M. Druelle                      Secrétaire

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 des présents et représentés*

2° Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/17 au 31/12/17

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Budget : 55 500 €

Charges : 44 630.64 €

Excédent : 10 869.36 €

L'assemblée générale devra statuer sur les comptes 2017.

L'excédent de 10 000 € sera affecté en budget travaux, dans le budget prévisionnel.

Le budget prévisionnel 2018 sera donc de 65 000 €

*Approbation à l'unanimité des présents et représentés*

3° Contrat de syndic du cabinet Sandevair

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

-----

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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----  
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 (30/06/19 au plus tard).

Le montant annuel des honoraires de 2018, est fixé à 3840 € TTC, comme en 2017.

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. Chaillon 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 montant du fonds travaux est fixé à 2775 € (5% du budget 2018)

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*

## 5° Budget prévisionnel 2018

### 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 2018 est proposé à 55500 €.

Le budget 2018 passe à 65 000 € ( +10 000 €: reliquat budget / charges en 2017)

Celui-ci sera de 55 000 € en 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.

*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)

Sont candidats au conseil syndical :

- Mme Lamart ;

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)

-----  
- M. Chaillon ;

- M. Cliche ;

- M. Faucon

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 :

- Mme Lamart ;

- M. Chaillon ;

- M. Cliche ;

- M. Faucon

*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.

*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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----  
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° Le diagnostic technique global

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le syndic souhaite consulter l'assemblée générale sur le diagnostic technique global. Ce diagnostic non obligatoire dans le cas de cette résidence, permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Les immeubles concernés sont ceux à destination partielle ou totale d'habitation :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ;
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles, l'administration demande au syndic de le lui produire.

La réalisation du DTG est confiée à un tiers qui peut être une personne morale (ou groupement) ou personne physique disposant de compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le DTG comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements 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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

- 
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
  - une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble) ;
  - un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique ;
  - une évaluation sommaire du coût, ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).
  - Le contenu du DTG doit être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :

- La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ;
- Ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

*Rejet à l'unanimité des présents et représentés*

## 11° Changement de prestataire pour l'entretien des portails

### PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue de l'article 25)

Suite aux nombreuses pannes sur les portails, notamment du portail deux vantaux, à l'entrée de la résidence, le syndic souhaite remettre à l'ordre du jour le changement de prestataire pour l'entretien des portails et rappelle le devis de Carton.

L'assemblée générale demande au syndic un devis de Carton, de SMF et de Techoferm pour solutionner les problèmes récurrents des portails.

Les devis seront à faire approuver par le conseil syndical.

*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](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM)

-----

## 12° Terrasse de M. Cliche

### PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue de l'article 25-1)

L'assemblée générale doit se prononcer sur le projet définitif de terrasse de M. Cliche

*Rien de voté à l'assemblée générale ; sujet non évoqué ; pas de plans présentés*

## 13° Travaux à faire suite décision de justice

L'assemblée générale doit statuer sur les travaux à faire dans ce cas :

- Soit des travaux limités à l'expertise : budget de 4500 € ;

*Cela est obligatoire (décision de justice) et ne fait donc pas l'objet d'un vote.*

- Soit des travaux de réfection totale : devis à soumettre ;

La copropriété ne souhaite pas faire appel de la décision de justice (qui condamne la copropriété à faire les travaux).

Le syndic demande à M. Cliche le double de l'attestation de dommages-ouvrage.

L'assemblée générale décide de réaliser la réfection totale pour un budget maximal de 33 000 €.

M. Cliche fournira un devis comparatif.

Le conseil syndical choisira le prestataire final.

L'isolation thermique ne devra pas changer (10/8/8/6).

Le syndic devra faire une déclaration en dommages-ouvrage et un recours d'huissier pour les problèmes de toiture.

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 des présents et représentés

14° Travaux de réfection du mur mitoyen au 93 bd Carnot

PROPOSITION DE DECISION (majorité simple article 24)

Là encore, deux possibilités sont offertes :

- soit une réparation succincte des joints défailants ;
- soit une réfection totale des murs et pose d'une couvertine

Cette dernière question entraîne le dépôt de tous les éléments se trouvant sur les murs.

L'assemblée générale approuve le devis de BioBat Energie à 2900 €

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

15° 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

Concernant Madame Gérard (5648846 et 8493449 : références émetteurs) et M/Mme Faucon, Techoferm devra reprogrammer leurs émetteurs pour l'ouverture également du portail interne en sous-sol.

Le syndic devra facturer individuellement cette prestation.

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 syndic devra réaliser la relève du compteur général d'eau.

Un contrat pour l'entretien de la VMC devra être fait avec MGC et le VMC devra être remis en service.

Mme Gérard indique des problèmes d'ouverture de porte par le biais de son interphone. Le syndic devra contacter AAS.

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

-----  
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