



# 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 RESIDENCE DU 46/48 RUE DU CŒUR JOYEUX / TOURCOING DU 01 OCTOBRE 2018

Après émargement de la feuille de présence, les 3 copropriétaires sur 5 présents et représentés totalisent 835 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. Bienfait      Président de séance

M. Litteri      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 — [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

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

M. Druelle Secrétaire

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

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

## PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Les charges annuelles 2017-2018 se sont élevées à 8975.57 €, avec 7160 € de budget.

La facture de 231 € de la société FG Bat doit être basculée en facture privative envers Mme Tro sur l'exercice 2018.

Parmi les trois factures payées par M. Dujardin, il y a la facture d'Axi's (vérification des extincteurs), la première facture EDF présente dans les comptes et la facture Bat & Co (360 €).

M. Bienfait soulève la question du paiement par l'ancien syndic, indiquant qu'il a déjà réglé sa quote-part sur ces trois factures.

Un contrôle devra être effectué auprès de la SCI du Cœur Joyeux.

Tous les frais de procédure seront mis à la charge de Mme Tro, considérant que Mme Tro cherche volontairement à se soustraire de toutes ses obligations.

Le PV sera à envoyer à Me Desmazières.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES  
AGENCE IMMOBILIÈRE, 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)

---

## 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 2018 – 2019.

Le montant annuel des honoraires est fixé à 2160 € TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic approuvé lors de la prétendante AG, tous termes, prix et conditions restant inchangés.

L'assemblée générale désigne M. Bienfait 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 950 € (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

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)

## 5° Budget prévisionnel 2018

### PROPOSITION DE DECISION (majorité simple art. 24)

Le budget prévisionnel au titre des charges courantes pour l'exercice 2018 est proposé à 18360 €.

Ce budget est volontairement élevé car des dépenses urgentes doivent être engagées, notamment le remplacement d'extincteurs, les interphones, la porte d'entrée..., soit 10 000 €.

Celui-ci sera reconduit 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

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)

---

## 7° Désignation du conseil syndical

### PROPOSITION DE DECISION (majorité absolue art. 25)

Sont candidats au conseil syndical :

- M. Bienfait

- M. Litteri

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. Bienfait

- M. Litteri

M. Bienfait est désigné président du conseil syndical.

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 – [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

[WWW.CABINET-SANDEVOIR.COM](http://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° Point sur la procédure en cours contre Mme Tro

L'assemblée générale revient sur la procédure lancée par Me Desmazières contre Mme Tro.

Tous les frais de procédure seront mis à la charge de Mme Tro, considérant que Mme Tro cherche volontairement à se soustraire de toutes ses obligations.

La facture de 231 € de la société FG Bat doit être basculée en facture privative envers Mme Tro sur l'exercice 2018.

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)

-----

## 11° Situation financière de la copropriété et vente des biens de la SCI du Cœur Joyeux

Le syndic indique que la situation financière de la copropriété n'est pas bonne.

Le syndic demande à ce que chacun respecte les dates de règlement.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 12° Travaux à effectuer

Ils seront vus au cas par cas avec le conseil syndical, en fonction de l'urgence de chacun.

Pour la toiture, M. Bienfait rappelle que les travaux seront à envisager en priorité, dès que la situation financière le permettra.

Approbation à l'unanimité des présents et représentés

## 13° 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 :

#### 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)

- 
- 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 ;
- 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 nécessaire 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.

Résolution rejetée à l'unanimité

## 14° Questions diverses

Le syndic rappelle que les documents sont consultables sur extranet :

- Lien internet: <http://www.alur.cabinet-sandevoir.com/index.html>
- Numéro identifiant : 19

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)

-----  
- Mot de passe : 4648co

Le syndic devra indiquer à EDF que l'abonnement doit passer sur du 9 KVA, au lieu de 18 KVA actuellement.

Le sinistre à hauteur des compteurs d'eau doit être relancé auprès de l'assurance pour qu'il y ait expertise (cause du sinistre connue à présent).

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