



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

## PROCES VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE de l'immeuble 2 rue de l'Amidonnerie – 59000 LILLE

du 21 mai 2015 à 14H30

chez Nationale Immo, 178 rue Nationale à Lille

Après émargement de la feuille de présence, les copropriétaires présents et représentés totalisent 515 tantièmes des charges communes générales sur un total de 1000

soit 4 propriétaires sur 9.

#### ORDRE DU JOUR

1. Élection du bureau.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2014
3. Quitus au syndic
4. Renouvellement du contrat du Syndic
5. Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété
6. Désignation du conseil syndical
7. Consultation du conseil syndical
8. Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés
9. Etude du budget prévisionnel 2015
10. Compte bancaire séparé
11. Constitution d'un fonds de travaux obligatoire
12. Accès en ligne aux documents de la copropriété
13. Fonds manquants TAGERIM
14. Procédure LAMY
15. Travaux à envisager
16. Modification du règlement de copropriété
17. Vente de caves succession Delbecq



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

### RESOLUTIONS

#### **1° Élection du Bureau**

(majorité simple art. 24)

Après appel de candidatures, l'Assemblée Générale procède à la constitution de son bureau et élit :

Madame Leveaux, Président de séance

Madame Delbecq représentée par Monsieur Buyschaert, Scrutateur

Monsieur Aubourg, Secrétaire

*Approbation à l'unanimité*

#### **2° Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2014**

(majorité simple art. 24)

Le compte de dépenses arrêté à la somme de 12325.91 € pour un budget de 11000.00 € est approuvé.

*Approbation à l'unanimité*

#### **3° Quitus au Syndic**

(majorité simple art. 24)

L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet Sandevoir pour sa gestion 2014.

*Approbation à l'unanimité*

#### **4° Renouvellement du contrat du Syndic**

(majorité absolue art. 25)

L'Assemblée Générale décide de reconduire le contrat de syndic du Cabinet Sandevoir pour une durée de 1 an qui commencera au jour de l'Assemblée Générale pour se terminer le 30/06/2016 au plus tard.

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

*Approbation à l'unanimité*

#### **5° Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété**

(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

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation .

*Approbation à l'unanimité*



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

### **6° Désignation du conseil syndical**

(majorité absolue art. 25)

Sont candidats au conseil syndical :  
- Monsieur Levaux et Monsieur Leman

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 de un an:

- Monsieur Levaux et Monsieur Leman

*Approbation à l'unanimité*

### **7° Consultation du conseil syndical**

(majorité simple art. 24)

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 € 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*

### **8° Conseil syndical - Mise en concurrence des contrats et marchés**

(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*

### **9° Etude du budget prévisionnel 2015**

(majorité simple art. 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été arrêté à la somme de 12000.00 €

*Approbation à l'unanimité*

### **10° Compte bancaire séparé**

Le syndic rappelle qu'il fonctionne uniquement avec des comptes bancaires séparés.

*Approbation à l'unanimité*

### **11° Constitution d'un fonds de travaux obligatoire**



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

Le syndic rappelle aux copropriétaires que la nouvelle législation oblige les syndicats des copropriétaires de constituer un fonds de travaux à hauteur minimum de 5% du budget prévisionnel. Ce fonds devra être provisionné tous les ans.

En vertu de quoi, l'assemblée générale de constituer un fonds de travaux en 2015 à hauteur de 5% du budget prévisionnel .

*Approbation à l'unanimité*

### **12° Accès en ligne aux documents de la copropriété**

Le syndic rappelle les copropriétaires que la nouvelle législation oblige les syndicats de proposer un extranet copropriété pour permettre aux copropriétaires de consulter les documents relatifs à la gestion de leur immeuble.

L'assemblée générale décide de bénéficier de ce service à la majorité.

Cabinet Sandevoir propose un forfait de 300 € pour sa mise en place.

*Approbation à l'unanimité*

### **13° Fonds manquants TAGERIM**

L'assemblée Générale renonce au recours sur les fonds manquants.

*Approbation à l'unanimité*

### **14°. Procédure LAMY**

La procédure a été perdue.

Appel des fonds est envoyé à chacun de façon séparée.

L'Assemblée Générale refuse de faire appel du jugement.

*Approbation à l'unanimité*

### **15° Travaux à envisager**

Accès terrasse arrière dernier étage (pour l'entretien): percement mur et pose d'une porte.  
Estimatif à parfaire après devis et acceptation du conseil syndical: 2500 €.

*Approbation à l'unanimité*

### **16° Modification du règlement de copropriété**

Il s'agit, ici, de faire coïncider le règlement de copropriété avec la réalité:

a) changement de libellé des locaux: appartement dernier étage



# CABINET SANDEVOIR

11 GRAND PLACE - 59100 ROUBAIX  
TEL. 09.52.66.90.63 – FAX. 09.57.66.90.63 - [SANDEVOIR@FREE.FR](mailto:SANDEVOIR@FREE.FR)

## ADMINISTRATION DE BIENS – SYNDIC DE COPROPRIETES

---

b) séparation ou location des espaces communs des 1er et 2ème étages avec attribution pour 1/2 aux 2 appartements voisins

Il sera attribué un droit à la jouissance privative des locaux communs des étages pour moitié au profit des lots voisins..

*Approbation à l'unanimité*

### **17° Vente des caves appartenant à la succession Delbecq.**

L'information est donné quant à la vente des caves.

*Approbation à l'unanimité*

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question posée, la séance est levée.

---

**PRESIDENT**

**SECRETAIRE**