

LES JARDINS DU LAC
RUE JULES VALLES
RUE VICTOR HUGO
77200 TORCY

➤ Convocation à l'Assemblée Générale ◀

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra le :

- **MERCREDI 02 MAI 2007 A 18 H 30**

- **SALLE JEAN ZAY**
- **7 AVENUE JEAN MOULIN**
- **77200 TORCY**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour joint.

Les résolutions 1 – 2 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 nécessitent la majorité de l'article 24 de la loi.

Les résolutions 3 – 4 – 5 nécessitent la majorité de l'article 25-1 de la loi.

En conséquence, **il est important que tous les copropriétaires soient présents** ou représentés. A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée Générale pourrait être tenue, mais génératrice de frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Si vous ne pouvez être présent à l'Assemblée Générale, **il vous est possible de vous y faire représenter à l'aide du pouvoir joint**. Nous vous rappelons à ce sujet que le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, qu'un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Veillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

FONCIA ICV
EDOUARD MATHIEU 01 55 85 15 58

Nota : TVA 5,5% ou 19,6% :

Nous vous rappelons qu'en application de la Loi de Finances 2000, vous devez nous informer de tout changement d'usage de votre local principal.

LISTE DES MAJORITES

■ ARTICLE 24 :

Majorité simple de l'article 24 de la Loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (hors abstentions).

■ ARTICLE 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

■ ARTICLE 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est :

Egal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, ou d'une nouvelle assemblée, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

■ ARTICLE 26 :

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

*Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.
1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,
2 - totalisant au moins 6.667 voix*

■ ARTICLE 26 - AVANT DERNIER ALINÉA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

■ ARTICLE 26 - DERNIER ALINÉA - 1ÈRE ASSEMBLÉE (majorité réservée aux seuls travaux d'amélioration)

Majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix.

Si les deux conditions de majorité, en nombre et en voix, ne sont pas obtenues, mais que les travaux d'amélioration ont recueilli l'approbation de la majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale peut statuer à cette dernière majorité.

■ ARTICLE 26 - DERNIER ALINÉA - 2ÈME ASSEMBLÉE (Majorité réservée aux seuls travaux d'amélioration)

Majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des présents ou des représentés.

ORDRE DU JOUR

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

RÉSOLUTION PRÉALABLE À L'OUVERTURE DE LA SÉANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

1. APPROBATION DES COMPTES
2. QUITUS AU SYNDIC
3. DESIGNATION DU SYNDIC
4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ
5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTREPOSAGE DES ARCHIVES
9. REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT DE LA PORTE DE PARKING (HAUT DE LA RESIDENCE)
10. REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT DU RECEPTEUR DU PARKING (BAS DE LA RESIDENCE)
11. QUESTIONS DIVERSES

RESOLUTIONS PROPOSEES

RÉSOLUTION PRÉALABLE À L'OUVERTURE DE LA SÉANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du bureau :

1. APPROBATION DES COMPTES

Pièces jointes :

- Etat récapitulatif (envoyé avec le dernier appel)
- Comparatif budget – dépenses – nouveau budget
- Situation de trésorerie (et détails)
- Liste des copropriétaires débiteurs

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date du **31 - 12 - 2006**

2. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

3. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne FONCIA ICV en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple.

Son mandat prendra fin, en tout état de cause, au plus tard le **30 JUIN 2008**.

4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application, et bénéficie d'une garantie financière dispense le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, jusqu'au **30 juin 2008** date à laquelle le mandat de syndic prendra fin.

Les fonds du syndicat seront imputés au compte de trésorerie de la copropriété dans le cadre du compte bancaire unique « syndicat des copropriétaires » du Cabinet FONCIA ICV, bénéficiant de la garantie financière et ce, en application de l'article 18, 6^{ème} alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

La comptabilité de l'immeuble reste indépendante de celle des autres copropriétés.

FONCIA ICV bénéficie de ce compte dans le cadre de la loi N°70-9 du 2 janvier 1970.

5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Renouvellement du Conseil Syndical.

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :

MONSIEUR HERRMANN

MADAME GOGNAT

MONSIEUR LA PIANA

MONSIEUR CARLET

MONSIEUR RATELET

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2^{ème} lecture art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à **115.500,00 euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le montant de l'avance de trésorerie à la somme de 19.000,62 euros.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme **de 115.500,00euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le montant de l'avance de trésorerie à la somme de 19.000,62 euros.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTREPOSAGE DES ARCHIVES

Historique :

La conservation en bon état et la transmission sous bonne forme des archives ont souvent été source de difficultés dans les copropriétés du fait de l'exiguïté des locaux voire leurs inadaptations. Toutes ces difficultés, destructions d'archives pour cause de sinistres, réorganisation de celles-ci pour faire de la place, pouvaient devenir préjudiciables en cas de nécessité de reconstituer des dossiers dans le cadre de procédures judiciaires (impayés, contestations d'assemblées, actions en réparation de désordres...).

Les inconvénients ci-dessus énoncés risquent de s'aggraver compte tenu des nouvelles obligations mises à charge des syndicats, savoir l'obligation de conserver les pièces comptables **originales** et autres documents pendant **10 ans**.

Dans le souci d'agir au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires et le prémunir contre les difficultés évoquées ci-dessus, il est proposé la souscription d'un contrat d'entreposage des archives du syndicat auprès d'un prestataire spécialisé présentant toutes les garanties nécessaires et la meilleure tarification négociées par FONCIA.

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Pour prévenir tout litige qui pourrait naître de l'application du décret du 14 mars 2005 sur la conservation et la transmission des archives du syndicat, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat auprès de la société ARCHIVECO, spécialiste bénéficiant des assurances requises, selon modèle joint à la convocation.

Le coût de cette prestation s'élève annuellement à 25 euros HT plus 1 euro HT par lot principal pour l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Le contrat est souscrit pour une durée de 5 ans puis renouvelable d'année en année.

9. REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT DE LA PORTE DE PARKING (HAUT DE LA RESIDENCE)

Historique :

Les pannes sur la porte de parking étant de plus en plus nombreuses et après un audit sur cette porte, nous serons obligés de la changer si une nouvelle panne importante devait se produire

Conditions essentielles des marchés : Devis A.T.F.

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide :

- L'exécution des travaux de changement de la porte de parking (haut de la résidence), courant selon proposition présentée par l'entreprise s'élevant à euros TTC ou à défaut, par l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre du montant voté.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARKINGS HAUT DE LA RESIDENCE », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le 1^{er} septembre 2007 pour 40%,
- Le 1^{er} octobre 2007 pour 30%
- Le 1^{er} novembre 2007 pour le solde

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'Assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

10. REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT DU RECEPTEUR (BAS DE LA RESIDENCE)

Conditions essentielles des marchés : Devis A.T.F.

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide :

- L'exécution des travaux de changement du récepteur du parking (bas de la résidence), courant selon proposition présentée par l'entreprise s'élevant à euros TTC ou à défaut, par l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre du montant voté.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARKINGS BAS DE LA RESIDENCE, aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le pour %,

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'Assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : ...2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux »

11. QUESTIONS DIVERSES

*** MAIL DE MR MESSADIER CI JOINT**