

➤ 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 08 AVRIL 2009 A 18 H**

■ **SALLE JEAN ZAY**

■ **7 AVENUE JEAN MOULIN**

■ **77200 TORCY**

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

Les résolutions 2 – 3 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 nécessitent la majorité de l'article 24 de la loi.

Les résolutions 4 – 5 – 7 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% :

Par application du décret n°2006-1002 du 10 août 2006 et de l'instruction fiscale du 8 décembre 2006, précisant les conditions d'application de la TVA à taux réduit, notamment pour les travaux sur les parties communes des immeubles affectés à plus de 50% à l'habitation, le syndic est tenu de solliciter chaque copropriétaire, annuellement et au plus tard à l'assemblée générale, pour connaître l'affectation réelle de ses lots.

Il est donc demandé à tous les copropriétaires d'adresser au syndic, dûment complétée, l'attestation individuelle jointe à la présente convocation ou de la lui remettre au plus tard le jour de l'assemblée générale.

Le retour de l'attestation est essentiel, car la TVA au taux réduit de 5,5% ne peut bénéficier qu'aux seuls copropriétaires que FONCIA aura dénombré comme ayant attesté que leur bien est à usage d'habitation.

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 ALINEA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

■ ARTICLE 26 - DERNIER ALINEA - 1ERE ASSEMBLEE (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 ALINEA - 2EME ASSEMBLEE (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

RESOLUTION PREALABLE A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

1. RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
2. APPROBATION DES COMPTES
3. QUITUS AU SYNDIC
4. DESIGNATION DU SYNDIC
5. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPRE
6. REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL
7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
8. AJUSTEMENT DU BUDGET 2009
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2010
10. REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT DES BOITES AUX LETTRES 2 RUE VICTOR HUGO
11. REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT DES INTERPHONES 2 RUE VICTOR HUGO OU POSE D'UN SYSTEME VIGIK SUR LA CONSOLE ACTUELLE
12. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DES PEINTURES DES CAGES ESCALIERS DU 4 VICTOR HUGO ET 1 ET 5 RUE JULES VALLES

RESOLUTIONS PROPOSEES

RESOLUTION PREALABLE A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

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

1. RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL (SANS VOTE)

2. APPROBATION DES COMPTES

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2008 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2008 au 21/12/2008 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- Le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget prévisionnel voté.

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 - 2008**.

3. 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.

4. 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 2010.

5. 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 de 7.900.000.00 euros, dispense le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, jusqu'au 30 JUIN 2010 date à laquelle le mandat de syndic prendra fin.

Les fonds du syndicat seront déposés sur le compte 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 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.

6. REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de règlement de fonctionnement du Conseil Syndical, et avoir délibéré, accepte ledit règlement de fonctionnement.

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

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

MADemoiselle LABARERE
MONSIEUR HERRMANN
MADAME GOGNAT
MONSIEUR RATELET
MADemoiselle BENGUIGUI
MONSIEUR HERVILLARD MARC

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 :

8. AJUSTEMENT DU BUDGET 2009

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 120.000,00 euros.

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

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic ajustera à 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

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).

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2010

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 120.000,00 euros.

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

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic ajustera à 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

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).

10. CHANGEMENT DU BLOC BOITES AUX LETTRES 2 RUE VICTOR HUGO

Conditions essentielles des marchés : devis VISOREX et MAUDOUIT + QUOTE PART

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de CHANGEMENT DU BLOC BOITES AUX LETTRES 2 RUE VICTOR HUGO, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 1467.68 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise VISOREX ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

LA POSE DU BLOC BOITE AUX LETTRES NECESSITE LA POSE DE PLAQUES EN ALUMINIUM (devis MAUDOUIT)

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES INDIVIDUELLES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le pour %,
- Le pour %
- Le 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 »

11. CHANGEMENT DES INTERPHONES 2 RUE VICTOR HUGO OU POSE D'UN SYSTEME VIGIK SUR LA CONSOLE ACTUELLE

Conditions essentielles des marchés : devis ELEC ANTENNE + QUOTE PART

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution A: interphone et vigik

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de CHANGEMENT DES INTERPHONES 2 RUE VICTOR HUGO, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à _____ euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ELEC ANTENNE ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ESCALIERS», aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le pour %,
- Le pour %
- Le 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 »

Projet de résolution B : vigik seulement

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de POSE D'UN SYSTEME VIGIK SUR LA CONSOLE ACTUELLE 2 RUE VICTOR HUGO, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à _____ euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ELEC ANTENNE ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ESCALIERS », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le pour %,
- Le pour %
- Le 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 »

12. REFECTION DE LA PEINTURE DES CAGES ESCALIERS DU 4 RUE VICTOR HUGO ET 1 ET 5 RUE JULES VALES

Conditions essentielles des marchés : devis JFR ET BTS PEINTURE + QUOTE PART

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION DES PEINTURES DES CAGES D'ESCALIERS 4 VH 1 JV 5 JV selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à _____ TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise _____ ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ESCALIERS », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le pour %,
- Le pour %
- Le 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 »