

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 :

- JEUDI 17 AVRIL 2008 A 18 HEURES
- LCR JULES RAIMU
- 7 ALLEE RAIMU
- 77200 TORCY

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

Les résolutions 1 – 2 – 8 – 9 – 10 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 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.

Les résolutions 6 – 7 – 11 nécessitent la majorité de l'article 25 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 essentielle, 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. APPROBATION DES COMPTES
2. QUITUS AU SYNDIC
3. DESIGNATION DU SYNDIC
4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPRE
5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
6. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007/2008 ET
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008/2009
10. CHANGEMENT DE LA SOCIETE DE NETTOYAGE
11. CONSTITUTION D'UNE « PROVISION SPECIALE »
12. PLACEMENT DE LA « PROVISION SPECIALE
13. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA PORTE DE PARKING
14. CONTROLE DE CONFORMITE DES REJETS DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES
15. REMPLACEMENT DES GLOBES DE LA RESIDENCE (VOTE PAR ESCALIER)
16. CHANGEMENT DES BLOCS BOITES AUX LETTRES (VOTE PAR ESCALIER)
17. CHANGEMENT DES INTERPHONES

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. APPROBATION DES COMPTES

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2007 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/07 au 31/12/07 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 - 2007**.

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 2009.

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 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 2009, 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.

5. 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 :

6. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 200.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 300.00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats doit être lancée de la façon suivante :

- pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans.
- Pour les marchés, la mise en concurrence s'effectue sur la base d'un descriptif établi par un homme de l'art, obligeant à des réponses par prix unitaire.

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007/2008 ET 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 la somme de **120.000,00 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 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).

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008/2009 ET 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 **120.000,00 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 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).

10. CHANGEMENT DE LA SOCIETE DE NETTOYAGE

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS COFREM ET LNI

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des contrats présentés décide de souscrire un nouveau contrat auprès de l'entreprise _____ pour un montant annuel de euros TTC à compter du _____ et pour une durée de 1 AN.

11. CONSTITUTION D'UNE « PROVISION SPECIALE »

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de constituer, conformément à l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965, une avance dénommée provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée fixe le montant de la provision à _____ euros financé comme suit en clé « CHARGES GENERALES »:

- Le pour %.

L'Assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable.

12. PLACEMENT DE LA « PROVISION SPECIALE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de placer les fonds recueillis et d'affecter les intérêts produits par ce placement au compte de gestion général de chaque exercice.

Le syndic rappelle que le produit des placements rentre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale. Les intérêts produits par les placements des fonds, au nom du syndicat, sont réputés être à la disposition des copropriétaires le jour même de leur encaissement par le syndicat, ils sont donc imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs quotes-parts de propriété.

Le syndicat des copropriétaires, étant considéré comme un établissement payeur, se doit en conséquence d'établir annuellement pour chaque copropriétaire, quelle que soit la somme, une déclaration IFU (Imprimé Fiscal Unique) n°2561 en trois exemplaires.

L'assemblée prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion et la garantie financière des fonds détenus seront calculés conformément aux bases contractuelles et pour l'établissement des déclarations fiscales obligatoires, ils seront facturés sur la base des vacations horaires.

13. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA PORTE DE PARKING

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Suite à l'Assemblée Générale du 2 Mai 2007, les appels travaux concernant le changement de la porte de parking (haut de la résidence), ont été appelés et payés par les copropriétaires.

Nous vous proposons de conserver cette somme jusqu'au changement effectif qui ne manquera pas d'avoir lieu à la première panne importante sur cette porte.

14. CONTROLE DE CONFORMITE DES REJETS DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES DE LA RESIDENCE

Conditions essentielles des marchés :
DEVIS VEOLIA

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de faire effectuer un contrôle de conformité par VEOLIA selon le descriptif joint à la convocation.

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

- Le pour %,

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 »

15. REMPLACEMENT DES GLOBES DE LA RESIDENCE (VOTE PAR ESCALIER)

Conditions essentielles des marchés :
DEVIS IPH ET QUOTE PART

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de changement des globes de la résidence, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à _____ euros 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 ESCALIER », 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 »

16. CHANGEMENT DES BLOCS BOITES AUX LETTRES (VOTE PAR ESCALIER)

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS MAUDOUT ET VISOREX QUOTE PART

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de changement des blocs boîtes aux lettres selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à _____ euros 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 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 »

17. CHANGEMENT DES INTERPHONES (VOTE PAR ESCALIER)

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS SPAT ET QUOTE PART

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de changement des interphones selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à _____ euros 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 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 »