

➤ 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 28 JUIN 2006 A 18 H 30**

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

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

Les résolutions 1 – 2 – 6 – 7 – 8 – 9 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 pouviez 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 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

1. APPROBATION DES COMPTES
2. QUITUS AU SYNDIC
3. ELECTION DU SYNDIC
4. COMPTE BANCAIRE OU POSTAL
5. CONSEIL SYNDICAL
6. BUDGET PREVISIONNEL ET AVANCE DE TRESORERIE
7. CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES
8. REFECTION DES CAGES D'ESCALIERS :
9. PROCEDURE A L'ENCONTRE DES COPROPRIETAIRES INSTALLANT DES ANTENNES PARABOLIQUES PRIVATIVES SUR LES BALCONS
10. QUESTIONS DIVERSES D'INTERET GENERAL RELATIVES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER BIEN QUE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 NE NOUS AUTORISE PAS A UN VOTE SUR CE POINT :

RESOLUTIONS PROPOSEES

1. APPROBATION DES COMPTES

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces jointes :

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

Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du **31/12/2005**.

2. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

3. ELECTION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne FONCIA ICV en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, 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 au plus tard le 30 JUIN 2007.

4. COMPTE BANCAIRE OU POSTAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires, jusqu'au 30 JUIN 2007, 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, 6ème 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. CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Renouvellement du Conseil Syndical.

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

MONSIEUR HERRMANN

MADAME GOGNAT

MONSIEUR CARLET

MONSIEUR RATELET

MONSIEUR ESTORGUES

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

6. BUDGET PREVISIONNEL ET 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 en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de **115.500 euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

Elle décide de diminuer l'avance de trésorerie d'un montant de 2.342,39 €. Cette avance passe donc de 21.342,29 € à 19.000 €.

7. CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution

Pour une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés. Cette décision vaut également pour les frais de mutation (cf. Contrat de Syndic – Chapitre « Rémunération ») nés de la mise en œuvre des textes ci-après et de la demande des notaires :

Rappel des textes

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds 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 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

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 ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Tout convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

8. REFECTION DES CAGES D'ESCALIERS :

Devis SOCATEB

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

- A) L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré :
- décide d'effectuer les travaux suivants : REFECTION DES CAGES D'ESCALIERS
 - aux dates suivantes :
 - retient la proposition présentée par l'entreprise s'élevant à euros TTC.
 - donne mandat au syndic assisté du conseil syndical pour choisir une proposition pour un budget maximum de euros TTC et autorise le Syndic à passer commande.
 - donne mandat au conseil syndical assisté des copropriétaires dont les noms suivent, pour choisir les teintes :
 - l'assemblée, après avoir pris connaissance du caractère obligatoire de l'assurance dommages ouvrage (loi du 4 janvier 1978), décide de souscrire l'extension de la garantie dommages aux existants,
 - décide de confier la maîtrise d'œuvre à selon le contrat joint à la convocation,
- B) L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition "CHARGES ESCALIERS ", aux appels de fonds suivants, exigibles :
- Le pour %
 - Le pour %
 - Le pour le solde.

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

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 simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable. Le suivi et les rendez-vous de chantier seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires.

Rappel de texte :

En application de l'article 6-2, paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombent à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions, la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

9. PROCEDURE A L'ENCONTRE DES COPROPRIETAIRES INSTALLANT DES ANTENNES PARABOLIQUES PRIVATIVES SUR LES BALCONS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et reçu toutes les informations nécessaires donne son autorisation au Syndic à agir en justice devant les juridictions compétentes à l'encontre des copropriétaires mettant des paraboles sur leur balcon (le Conseil Syndical donnera son accord au Syndic pour agir en justice).

Le Syndic tiendra informé le Conseil Syndical de l'évolution des procédures.

L'ensemble des frais et honoraires liés à la procédure, dont les honoraires du Syndic, comme prévu au contrat, sera financé par le budget de l'année en cours.

10. QUESTIONS DIVERSES D'INTERET GENERAL RELATIVES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER BIEN QUE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 NE NOUS AUTORISE PAS A UN VOTE SUR CE POINT :