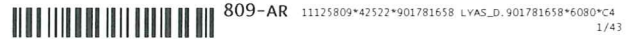




Oralia

Cabinet Morel

ADMINISTRATEUR DE BIENS
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GESTION LOCATIVE
TRANSACTION
LOCATION



Monsieur DUVIVIER Jean François
RESIDENCE MAZELEYRE - Bat.G
18 BD DE LA REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON

**Copropriété : 6543 : RESIDENCE MAZELEYRE
18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON**

Paris le 04/11/2011

Monsieur,,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'assemblée générale de votre copropriété prévue le :

Jeudi 08 Décembre 2011 à 19h00

**Centre Culturel la Mongolfière
Avenue Jean Salmon Legagneur
Salle Pilatre de Rozier (RDC)
92420 VAUCRESSON**

pour délibérer sur l'ordre du jour ci-joint.

Si les majorités requises par la loi pour traiter de certaines questions ne sont pas atteintes, une nouvelle assemblée devra être convoquée. Votre abstention peut ainsi engendrer pour votre copropriété des frais supplémentaires qui pourraient être évités.

S'il ne vous est donc pas possible d'assister à cette réunion, vous pouvez vous faire représenter au moyen du pouvoir ci-joint, par un mandataire de votre choix, ce dernier pouvant être membre, ou non, du syndicat de copropriété.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total de ses droits de vote excède 5 % des voix du syndicat (article 22 loi du 10/07/1965).

Le syndic, ou ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire, et votre pouvoir, s'il n'est pas nominatif, sera remis par un membre du conseil syndical ou le Président de l'assemblée à un copropriétaire

Afin de faciliter la procédure d'émargement, nous vous remercions de bien vouloir vous présenter à l'Assemblée Générale muni du justificatif de présence joint à la présente.

56, rue Laffitte 75009 Paris • Tél. 01 45 26 69 69 • Fax 01 42 81 00 83
info@oralia-morel.fr • www.oralia.fr

CABINET MOREL : SAS au capital de 140 000 € - SIREN 320 876 634 RCS Paris - TVA/CEE FR 71 320 876 634 - APE 6832 A
Cartes professionnelles : Préfecture de Paris - Gestion n° G 2400 - Transaction n° T 3662 - Sur immeubles et fonds de commerce, sans perception de fonds
Garantie financière : C.E.G.C. - 128, rue La Boétie 75008 Paris

Rappel des règles de majorité (loi n° 65 - 557 du 10-07-1965):

Art. 24: Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées (à l'exclusion des abstentions) des copropriétaires présents ou représentés.

Art. 25 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Art. 25-1: Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'Article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'Article 24.

Art. 26 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa de l' article 26, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Rappel de la composition du conseil syndical: Confère ordre du jour

Consultation du conseil syndical: il est précisé que le Conseil Syndical a été consulté pour les marchés et contrats supérieurs au seuil voté par l'Assemblée Générale.

Préparation de l'Assemblée Générale:Il est précisé que le budget prévisionnel et l'ordre du jour de la présente Assemblée générale ont été élaborés avec le Conseil Syndical

Nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, en nos sentiments dévoués.

Pièces jointes:

- L'état financier et le compte de gestion général de l'exercice écoulé avec la comparaison des comptes de l'exercice écoulé.
- Projet de budget prévisionnel soumis au vote de l'assemblée, comparé au dernier budget prévisionnel voté (information figurant dans le compte de gestion général et le compte de gestion pour opérations courantes).
- Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles ainsi que l'état des travaux votés non encore clôturés.
- Contrat de mandat de syndic
- Projets de résolution
- Pouvoir/attestation de présence
- Devis
- Demande de M. Grelley

Le syndic



- 01) Désignation du Président de séance
- 02) Désignation des Scrutateurs
- 03) Désignation du secrétaire de séance
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
- 07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
- 08) Compte bancaire ou postal au nom du syndicat des copropriétaires
- 09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2011 au 30/06/2012
- 10) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2012 au 30/06/2013
- 11) Modalités de consultations des pièces justificatives de charges
- 12) Désignation des membres du conseil syndical
- 13) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 16) Décision de constituer / de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes
- 17) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux
- 18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement des compteurs eau froide et renouvellement d'un contrat de maintenance relevés (en option radio relevé avec pose de clapet anti-retour)
- 19) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement des compteurs eau chaude et renouvellement d'un contrat de maintenance relevés (en option radio relevé avec pose de clapet anti-retour)

- 20) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- 21) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'abattage des peupliers et plantation de tilleuls
- 22) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- 23) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 24) Information sur les aménagements des balcons et terrasses
- 25) A la demande de M. GRELLEY, remplacement du gestionnaire d'immeuble délégué par le cabinet ORALIA MOREL auprès de la résidence
- 26) A la demande de M. GRELLEY, annulation des frais de relance imputés par le syndic sur les comptes des copropriétaires débiteurs
- 27) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

RESIDENCE MAZELEYRE
18 BOULEVARD DE LA
REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON

RESOLUTIONS PROPOSEES

01) Désignation du Président de séance

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée désigne en qualité de Président de séance :

02) Désignation des Scrutateurs

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée désigne en qualité de Scrutateur(s) :

03) Désignation du secrétaire de séance

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : sans vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et le remercie pour son action.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/07/2010 au 30/06/2011.

06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic lui donne quitus plein et entier pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée désigne le Cabinet Oralia Morel - 54-56 rue Laffite - 75009 Paris - dans les termes du contrat joint à la convocation pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à la date du 30/06/2012 et au plus tard le 31/12/2012. L'assemblée désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

08) Compte bancaire ou postal au nom du syndicat des copropriétaires

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat. Les fonds de la copropriété seront déposés sur le compte bancaire ouvert au nom du Syndic et réservé au dépôt des fonds de gestion immobilière, conformément à la loi du 2 janvier 1970 et au décret du 20 juillet 1972. Ce compte ne donne lieu à aucune distribution au profit du Syndicat des Copropriétaires d'intérêts, fruits ou produits qu'il générerait, le Syndic supportant le coût du fonctionnement de ce compte. L'effet de cette décision cessera en même temps que le mandat du Syndic.

09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2011 au 30/06/2012

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale adopte un complément du budget pour l'exercice du 01/07/2011 au 30/06/2012 de 5 000 euros selon le détail joint à la convocation. Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

10) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2012 au 30/06/2013

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale fixe à 513 000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2012 au 30/06/2013. Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

11) Modalités de consultations des pièces justificatives de charges

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Tout copropriétaire pourra consulter les pièces justificatives des dépenses entre l'envoi de la convocation et la date de l'assemblée générale, sur rendez-vous, au cabinet du syndic.

12) Désignation des membres du conseil syndical

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Rappel : les personnes ci-après sont membres du conseil syndical.

M. CHARREL, élu en 2008, mandat à échéance
 Mme DESSAUT-STEIN, élue en 2008, mandat à échéance
 M. DICI, élu en 2009, échéance en 2012
 M. DUVIVIER, élu en 2008, mandat à échéance
 M. JOUNOT, élu en 2010, échéance en 2013
 Mme LADAME, élue en 2010, échéance en 2013
 Mme BARDOU/LUONG, élue en 2010, échéance en 2013
 M. LEROOY, élu en 2009, échéance en 2012
 M. MATHOU, élu en 2010, échéance en 2013
 M. DINAL (SAGEAU HOLDING), élu en 2010, échéance en 2013

Arrivent donc à échéance, les mandats de M. CHARREL, Mme DESSAUT-STEIN et M. DUVIVIER

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à la date du 30/06/2014 les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

13) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1 500,00 euros TTC par intervention.

14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée fixe à 3 800,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

15) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 10 000,00 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

16) Décision de constituer / de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée décide de constituer / de ne pas constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Ces provisions seront appelées par fractions de 000000 euros, exigibles :

le jj/mm/aaaa,

le jj/mm/aaaa,

le jj/mm/aaaa.

17) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée, ayant décidé de la constitution des provisions spéciales définies par l'article 18- alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, décide que les fonds versés seront déposés sur un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement des compteurs eau froide et renouvellement d'un contrat de maintenance relevés (en option radio relevé avec pose de clapet anti-retour)

Cle : 42 - CHARGES COMPTEURS E.F.

Article : 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement des compteurs eau froide et renouvellement d'un contrat de maintenance relevés (en option radio relevé avec pose de clapet anti-retour) selon les devis joints à la convocation.

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE

coût par compteur base devis ISTA 20.01 € TTC (location-entretien-relevé semestriel)

coût clapet anti retour base devis ISTA 7.45 € TTC

Confère propositions des sociétés FARNIER / ISTA / VEOLIA PROXISERVE jointes à la convocation

19) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement des compteurs eau chaude et renouvellement d'un contrat de maintenance relevés (en option radio relevé avec pose de clapet anti-retour)

Cle : 41 - CHARGES COMPTEURS E.C.

Article : 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement des compteurs eau chaude et renouvellement d'un contrat de maintenance relevés (en option radio relevé avec pose de clapet anti-retour) selon les devis joints à la convocation.

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE

coût par compteur base devis ISTA 20.01 € TTC (location-entretien-relevé semestriel)

coût clapet anti retour base devis ISTA 7.45 € TTC

Confère propositions des sociétés FARNIER / ISTA / VEOLIA PROXISERVE jointes à la convocation

20) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

21) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'abattage des peupliers et plantation de tilleuls

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux d'abattage des peupliers et plantation de tilleuls selon le devis joint à la convocation pour un budget maximum de 17 387.24 euros TTC

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES GENERALES

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

100% le 10/03/2012

Devis des sociétés MAECO et CAMPOS JARDINAGE joints à la convocation

22) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

23) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux à :

- Honoraires de gestion technique : 3.59 % du montant HT soit 521 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : 2.39 % du montant HT soit 347 euros TTC

24) Information sur les aménagements des balcons et terrasses

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : Sans Vote

Compte-tenu de la multiplication des aménagements des balcons et terrasses sans homogénéité et respect de l'esthétisme de la résidence, le conseil syndical et le syndic souhaitent informer l'assemblée générale des solutions qui pourraient être envisagées.

25) A la demande de M. GRELLEY, remplacement du gestionnaire d'immeuble délégué par le cabinet ORALIA MOREL auprès de la résidence

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale demande le remplacement du gestionnaire d'immeuble délégué par le cabinet ORALIA MOREL auprès de la résidence.

Confère courrier de M. GRELLEY joint à la convocation et réponse du syndic

26) A la demande de M. GRELLEY, annulation des frais de relance imputés par le syndic sur les comptes des copropriétaires débiteurs

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale demande l'annulation dans les comptes de tous les copropriétaires, des sommes coorespondant à des frais de "premier rappel" qui ont été imputées depuis l'entrée du cabinet ORALIA MOREL en charge de la résidence.

Confère courrier de M. GRELLEY joint à la convocation et réponse du syndic

27) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : sans vote

Rappel : L'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

