



# Oralia

## Cabinet Morel

ADMINISTRATEUR DE BIENS  
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
GESTION LOCATIVE  
TRANSACTION  
LOCATION



643-AR14669643\*42522\*1017069390 LYAS\_D.1017069390\*6080\*c4  
1/34

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 23/04/2012

Monsieur,,

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

**Mardi 22 Mai 2012 à 18h30**

**Centre Cult. la Montgolfière  
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: (à compléter)**

**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.

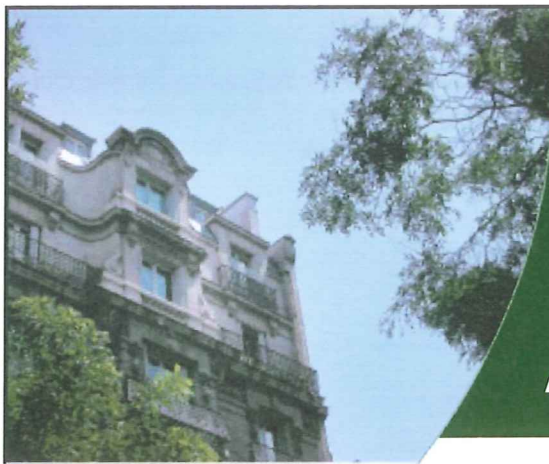
**Préparation de l'Assemblée Générale:** Il est précisé que le budget prévisionnel et l'ordre du jour de la présente Assemblée générale ont été élaborés avec le Conseil Syndical

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
- Autres (à détailler suivant le cas).

### **Le syndic**



Oralia

COPROPRIÉTÉ

RESIDENCE MAZELEYRE

18 BOULEVARD DE LA  
REPUBLICUE  
92420 VAUCRESSON

## ORDRE DU JOUR

Assemblée générale du Mardi 22 Mai 2012

- 01) Désignation du Président de séance
- 02) Désignation des Scrutateurs
- 03) Désignation du secrétaire de séance
- 04) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des balcons du 3ème étage bâtiment G
  - 04.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
  - 04.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 05) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de la rampe parking
  - 05.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
  - 05.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 06) Décision à prendre concernant la pose de câbles chauffants sur la rampe de parking
  - 06.01) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 07) Décision à prendre concernant le remplacement des portes des halls
  - 07.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
  - 07.02) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 08) Décision à prendre concernant la pose de bornes anti-stationnement suivant plan joint
- 09) Décision à prendre concernant l'interdiction de pose de radiateurs en aluminium
- 10) Décision à prendre concernant l'installation d'un désemboueur permanent
  - 10.01) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 11) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de désembouage interne par procédé physico-chimique d'une installation de chauffage
  - 11.01) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 12) Autorisation à donner à un copropriétaire Monsieur PERRET de procéder à la pose de volets autonomes solaires

13) A la demande de Madame VALES - mise en peinture des radiateurs du hall d'entrée G

14) Mandat à donner au Syndic ORALIA-MOREL d'ester en justice, après avis du Conseil Syndical, à l'encontre de tout copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété

15) 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) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection des balcons du 3ème étage bâtiment G

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

- Devis CARNEIRO en instance

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

- de faire réaliser les travaux de réfection des balcons du 3ème étage bâtiment G par l'entreprise CARNEIRO selon son devis n° XXXXXX joint à la convocation pour un budget maximum de XXXXXXXXX euros TTC

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges générales

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

le jj/mm/aaaa XX%

le jj/mm/aaaa XX%

le jj/mm/aaaa XX%

Planning d'exécution des travaux:

#### 04.01) 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.

#### **04.02) 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 : 00000 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 00000 euros TTC

#### **05) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de la rampe parking**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Suivant devis :

Entreprise CARNEIRO n°DC12-1989 d'un montant de 37.955,49 € TTC

Entreprise MRTP en instance

Entreprise NOVEBAT en instance

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

- de faire réaliser les travaux de réfection de la rampe parking par l'entreprise XXXX selon son devis n°XXXX joint à la convocation pour un budget maximum de XXXXX euros TTC
- de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage pour un montant de 000000 euros, susceptible d'être réévaluée en fonction du montant définitif des travaux, et retient la proposition du courtier DE CLARENS ;
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 10/07/2012 25%

le 10/10/2012 25%

le 10/01/2013 25%

le 10/04/2013 25%

#### **05.01) 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.

#### **05.02) 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 : 00000 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 00000 euros TTC

## 06) Décision à prendre concernant la pose de câbles chauffants sur la rampe de parking

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Suivant devis TERRE-ELEC du DC0352 d'un montant de 13.835,32 € TTC.

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

- de faire réaliser les travaux de pose de câbles chauffants sur la rampe de parking par l'entreprise TERRE-ELEC selon son devis n° DC0352 joint à la convocation pour un budget maximum de 13.835,32 euros TTC
- de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage pour un montant de 000000 euros, susceptible d'être réévaluée en fonction du montant définitif des travaux, et retient la proposition du courtier DE CLARENS ;
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 10/07/2012 25%

le 10/10/2012 25%

le 10/01/2013 25%

le 10/04/2013 25%

### 06.01) 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 : 00000 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 00000 euros TTC

## 07) Décision à prendre concernant le remplacement des portes des halls

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Suivant devis :

CCM (CAMPOS) n°2011/027, réactualisation en instance

FMS n°01211/19/04/2012

APB n°19756 - 19757 - 19758

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

- de faire réaliser les travaux de remplacement des portes des halls par l'entreprise XXXX selon son devis n°XXXX joint à la convocation pour un budget maximum de XXXXX euros TTC
- que le coût global (travaux et honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 10/07/2012 25%

le 10/10/2012 25%

le 10/01/2013 25%

le 10/04/2013 25%

### 07.01) 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.

### **07.02) 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 : 00000 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 00000 euros TTC

### **08) Décision à prendre concernant la pose de bornes anti-stationnement suivant plan joint**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

- Plan joint

Après examen et discussion l'assemblée décide de procéder à la pose de bornes anti-stationnement suivant plan joint afin de permettre l'accès des véhicules de secours.

### **09) Décision à prendre concernant l'interdiction de pose de radiateurs en aluminium**

Cle : 05 - CHARGES CHAUFF.2010/2011

Article : 24

Après examen et discussion l'assemblée décide :

- d'interdire la pose de radiateur en aluminium.

Les différents matériaux qui composent une installation de chauffage (radiateurs, tuyauterie, chaudières, accessoires) doivent être homogènes.

En effet les matériaux réagissent différemment au fluide caloporteur (eau) qui est unique pour l'ensemble de l'installation et nécessitent des caractéristiques différentes :

- acier : pH entre 8 et 10
- aluminium : pH entre 3,5 et 9
- cuivre : pH entre 6,5 et 10

Dans le cas d'une installation qui comprend de l'acier et de l'aluminium, il faut un pH très précis et très contrôlé d'une valeur de 8,5 :

(nota : l'échelle de pH n'est pas une échelle linéaire mais logarithmique)

C'est à dire que :

- pour passer d'un pH 7 à un pH 8, il faut multiplier par 10
- et
- pour passer d'un pH7 à un pH9, il faut multiplier par 100

Si le pH augmente, il y aura corrosion de l'aluminium.

Si le pH diminue, il y aura corrosion de l'acier.



## 10) Décision à prendre concernant l'installation d'un désemboueur permanent

Cle : 05 - CHARGES CHAUFF.2010/2011

Article : 24

- Proposition GESTEN n°11111053/A

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

- de faire procéder à l'installation d'un désemboueur permanent par l'entreprise GESTEN selon son devis n° 11111053 joint à la convocation pour un budget maximum de 5.835,78 € euros TTC.
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 10/07/2012 25%

le 10/10/2012 25%

le 10/01/2013 25%

le 10/04/2013 25%

### 10.01) 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 : 00000 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 00000 euros TTC

## 11) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de désembouage interne par procédé physico-chimique d'une installation de chauffage

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

- Devis GESTEN n°12031034 d'un montant de 15.857,40 € TTC

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

- de faire réaliser les travaux de désembouage interne par procédé physico-chimique d'une installation de chauffage par l'entreprise GESTEN selon son devis n°12031034 joint à la convocation pour un budget maximum de 15.857,40 euros TTC
- que le coût global (travaux et honoraires) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges générales
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 10/07/2012 25%

le 10/10/2012 25%

le 10/01/2013 25%

le 10/04/2013 25%

### 11.01) 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 : 00000 euros TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 00000 euros TTC

## **12) Autorisation à donner à un copropriétaire Monsieur PERRET de procéder à la pose de volets autonomes solaires**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

- Courrier de Monsieur PERRET joint à la présente

L'assemblée autorise Monsieur PERRET à effectuer à ses frais les travaux suivants : pose de volets autonomes solaires.

La présente autorisation est donnée sous réserve du respect de chacune des conditions suivantes :  
L'intéressé justifiera auprès du syndic, avant début des travaux :

- des qualifications et assurances des intervenants,

- d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire,

Il fera son affaire des autorisations administratives requises, qui devront être obtenues, comme du respect de toutes réglementations applicables.

Le descriptif des travaux devra être soumis à l'architecte de l'immeuble, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le non respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

## **13) A la demande de Madame VALES - mise en peinture des radiateurs du hall d'entrée G**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

- Courrier de Madame VALES

## **14) Mandat à donner au Syndic ORALIA-MOREL d'ester en justice, après avis du Conseil Syndical, à l'encontre de tout copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat au syndic à l'effet d'engager toute action, tant en référé qu'au fond, devant toute juridiction, à l'encontre de tout copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété et ceci après accord du Conseil Syndical.

Les copropriétaires donnent mandat au syndic de recourir à tous conseils de son choix et nécessaires, à la défense des intérêts de la copropriété.

Les honoraires du syndic pour le suivi de cette procédure seront calculés au temps passé sur la base du barème horaires figurant aux prestations particulières reprises au contrat répartis en charges communes générales prévues au règlement de copropriété.

## **15) 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 décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.