



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 17/04/2013

Monsieur,,

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

Mercredi 29 Mai 2013 à 19h00

**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.

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.

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.

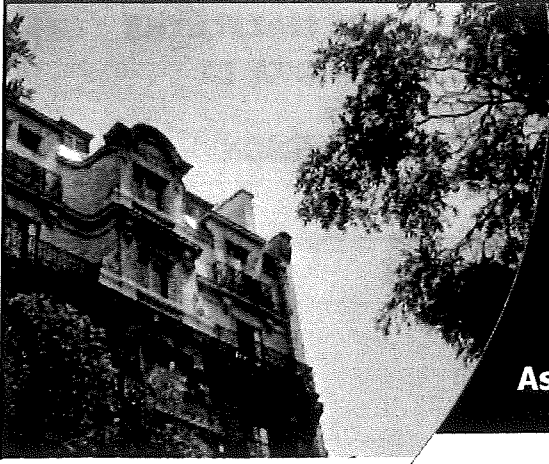
Préparation de l'Assemblée Générale : Il est précisé que l'ordre du jour de la présente Assemblée générale a été élaboré avec le Conseil Syndical

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

Pièces jointes :

- . Projets de résolutions
- . Pouvoir/attestation de présence
- . Autres

Le syndic



Oralia

COPROPRIÉTÉ

RESIDENCE MAZELEYRE

18 BOULEVARD DE LA
REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON

ORDRE DU JOUR

Assemblée générale du Mercredi 29 Mai 2013

- 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 remplacement d'une chaudière*
- 05) Vote des honoraires du syndic sur les travaux*
- 06) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'asphalte*
- 07) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise*
- 08) Vote des honoraires du syndic sur les travaux*
- 09) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de cristallisation des paliers*
- 10) Vote des honoraires du syndic sur les travaux*
- 11) Mise en place d'un contrat pour la cristallisation des sols des halls*
- 12) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'étanchéité de 4 auvents et 21 balcons*
- 13) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise*
- 14) Vote des honoraires du syndic sur les travaux*
- 15) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement de 100 troènes et plantation de 80 rosiers*
- 16) Convention avec THD Hauts de Seine*
- 17) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)*

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 remplacement d'une chaudière

Cle : 08 - CHARGES CHAUFF.2012/2013

Article : 24

Après examen et discussion de l'offre GESTEN reçue jointe à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement de la chaudière la plus ancienne (1986) par une chaudière à condensation par l'entreprise GESTEN selon son devis n°13.04.1163 joint à la convocation pour un budget maximum de 67 052,04 euros TTC duquel viendront se déduire 32 400 euros de rachat de Certificats d'Energie et une participation de GESTEN pour 5 350 euros TTC.

Le coût global des travaux pour les copropriétaires sera donc de 29 302,04 euros.

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre SAGEAU HOLDING au prorata de ses consommations sur l'exercice précédent (9,78%) et les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES CHAUFFAGE

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

le 10/07/2013 30%

le 10/09/2013 40%

le 10/11/2013 30%

05) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Cle : 08 - CHARGES CHAUFF.2012/2013

Article : 24

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

- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 1459,88 euros TTC soit 2,5% du montant HT des travaux

06) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'asphalte

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Devis ALIO TP joint et SRGB en attente.

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

- de faire réaliser les travaux de réfection de l'asphalte pour un budget maximum de 22 223,90 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le 10/08/2013 100%

07) 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.

08) 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 administrative, comptable et financière : à 2,5% du montant HT des travaux soit 520 euros TTC

09) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de cristallisation des paliers

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 de cristallisation des paliers par l'entreprise MAM selon son devis n°13D041 joint à la convocation pour un budget maximum de 6320,86 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le 10/10/2013 100%

10) 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 administrative, comptable et financière : à 2,5% du montant HT des travaux, soit 132 euros TTC

11) Mise en place d'un contrat pour la cristallisation des sols des halls

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après examen et discussion de l'offre reçue jointe à la convocation, l'assemblée décide :

- de souscrire un contrat de cristallisation des hall par l'entreprise MAM selon son devis n°13C015 joint à la convocation pour 4 passages annuels.
Le montant de la prestation sera de 12 522,84 € TTC la première année, ramené à 11 302,20 € TTC les années suivantes (sous réserve de modifications du taux de TVA)
Ce contrat sera réparti en charges communes générales et sera intégré au budget à compter de l'exercice 2014.

12) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'étanchéité de 4 auvents et 21 balcons

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 de réfection de l'étanchéité de 4 auvents par l'entreprise COUVERTURE DIAGNOSTIC 78 selon son devis n°DE2013-2-27 joint à la convocation pour un budget maximum de 7 478,77 euros TTC
- de faire réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité de 21 balcons par l'entreprise COUVERTURE DIAGNOSTIC 78 pour un prix unitaire de 1 765,84 euros, soit un budget maximum de 37 082,64 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances), soit 44 561,41 euros sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
 - le 10/08/2013 30%
 - le 10/10/2013 40%
 - le 10/12/2013 30%

13) 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.

14) 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 administrative, comptable et financière : à 2,5% du montant HT des travaux soit 1041,15 euros TTC

15) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement de 100 troènes et plantation de 80 rosiers

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Après examen et discussion de l'offre reçue jointe à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux d'espaces verts par l'entreprise CAMPOS JARDINAGE selon son devis n°2013/013 joint à la convocation pour un budget maximum de 6 352,35 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
 - le 10/07/2013 100%

16) Convention avec THD Hauts de Seine

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

En raison du non respect des clauses de fin de travaux, l'Assemblée Générale autorise le conseil syndical à dénoncer le cas échéant la convention signée avec THD Hauts de Seine le 2 septembre 2011 et dont le principe avait été voté lors de l'Assemblée Générale du 7 juin 2011.

17) 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.