



# 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 : **SDC RESIDENCE MAZELEYRE**  
**18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE**  
**92420 VAUCRESSON**

Paris, le 03/05/2011

Monsieur,

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

**Mardi 7 juin 2011 à 19h00**

***salle du séminaire club house  
stade de la marche  
1 bis bd de la République  
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 présent.

Les différentes majorités prévues par la loi pour la validité des décisions prises sont rappelées ci-après. La majorité requise est précisée pour chaque question de l'ordre du jour.

***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 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 :**

- Projets de résolution
- Pouvoir/attestation de présence
- Devis

**Le syndic**

**SDC RESIDENCE MAZELEYRE  
18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON**

**ORDRE DU JOUR**

- 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 des compteurs eau froide et eau chaude et renouvellement d'un contrat de maintenance et relevés (en radio relevé avec pose de clapet anti-retour)*
- 05) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise*
- 06) Décision à prendre pour la réalisation des travaux d'installation de la fibre optique THD Seine*
- 07) Adoption du nouveau règlement de copropriété mis en conformité avec l'article 49 de la loi du 10/07/1965*
- 08) Autorisation de principe permettant aux copropriétaires de faire poser un arceau sur leur emplacement privatif de stationnement*
- 09) Mandat au conseil syndical pour le choix définitif des modèles d'arceaux*
- 10) Autorisation de saisie et vente immobilière*
- 11) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière*
- 12) Autorisation de saisie et vente immobilière*
- 13) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière*
- 14) A la demande de M. POIRIER, communication à chaque copropriétaire d'un exemplaire du nouveau règlement de copropriété*
- 15) A la demande de M. POIRIER, habilitation à donner au gardien d'assister aux réunions du conseil syndical*
- 16) A la demande de M. POIRIER, décision à prendre afin de permettre aux copropriétaires d'accéder à tous les halls d'immeubles*
- 17) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)*

## **RESOLUTIONS PROPOSEES**

### **ASSEMBLEE générale du 07/06/2011**

#### **01) Désignation du Président de séance**

article 24

L'assemblée désigne en qualité de Président de séance :

#### **02) Désignation des Scrutateurs**

article 24

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

#### **03) Désignation du secrétaire de séance**

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 des compteurs eau froide et eau chaude et renouvellement d'un contrat de maintenance et relevés (en radio relevé avec pose de clapet anti-retour)**

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 eau chaude et renouvellement d'un contrat de maintenance et relevés (en radio relevé avec pose de clapet anti-retour) selon les devis joint à la convocation.
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMPTEURS
- de financer le coût global dans le budget de charges courantes (montant déjà budgété)

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

#### **05) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

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.

#### **06) Décision à prendre pour la réalisation des travaux d'installation de la fibre optique THD Seine**

article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du dossier présenté par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide :

- La réalisation de travaux de raccordement de l'immeuble à la fibre optique par l'entreprise.
- La signature d'une convention d'entretien et de maintenance du réseau par la société SEQUALUM.
- De mandater le syndic et le conseil syndical à l'effet de coordonner la réalisation des travaux.

Confère courrier de la société THD Seine et annexes joints à la convocation.

## **07) Adoption du nouveau règlement de copropriété mis en conformité avec l'article 49 de la loi du 10/07/1965**

### **article 24**

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi du 10/07/1965, adopte la mise à jour du règlement de copropriété établi par le cabinet d'avocats GOLDBERG & MASSON, dont copie est jointe à la convocation.

Tous pouvoirs sont donnés au syndic, avec faculté de substitution, pour signer l'acte authentique. Ces mêmes pouvoirs sont donnés par l'assemblée générale pour signer tout acte complémentaire ou rectificatif éventuellement nécessaire afin d'assurer sa publication définitive au bureau des hypothèques.

Confère exemplaire du modificatif au règlement de copropriété joint à la convocation

## **08) Autorisation de principe permettant aux copropriétaires de faire poser un arceau sur leur emplacement privatif de stationnement**

### **article 25**

L'assemblée générale autorise les copropriétaires à installer à leurs frais un arceau sur leur emplacement privatif de stationnement afin d'éviter qu'il ne soit occupé par un tiers aux conditions suivantes :

- Le copropriétaire devra préalablement faire une demande écrite au syndic qui lui donnera accord avant la réalisation des travaux.
- Il devra se conformer au modèle retenu (confère photo modèle jointe à la convocation : modèle référencé au BHV 04744696).
- Les travaux de pose seront réalisés par le gardien pour éviter toute dégradation du revêtement et de l'étanchéité.

Confère photos du modèle retenu jointes à la convocation

## **09) Mandat au conseil syndical pour le choix définitif des modèles d'arceaux**

### **article 25**

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir les modèles d'arceaux retenus.

## **10) Autorisation de saisie et vente immobilière**

### **article 24**

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de l'indivision BELFORT DE BARROS, propriétaire des lots n° 10/16/642, se monte à la somme de 9122.78 euros sur comptes arrêtés à la date du 02/05/2011.

L'assemblée générale prend acte que toutes les procédures tant amiables que judiciaires ont été mises en oeuvre et n'ont pas prospéré à ce jour.

L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

## **11) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière**

### **article 24**

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente des lots n° 10/16/642 appartenant à l'indivision BELFORT DE BARROS, tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, fixe le montant de la mise à prix à la somme de : 30 000 euros.

L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

## **12) Autorisation de saisie et vente immobilière**

### **article 24**

L'assemblée générale est informée que la créance du syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur NEMETH, propriétaire des lots n° 160/170/627, se monte à la somme de 13 298.16 euros sur comptes arrêtés à la date du 02/05/2011.

L'assemblée générale prend acte que toutes les procédures tant amiables que judiciaires ont été mises en oeuvre et n'ont pas prospéré à ce jour.

L'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière des lots susvisés afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat de copropriété.

### **13) Montant de la mise à prix dans le cadre de la saisie immobilière**

#### **article 24**

L'assemblée générale, dans le cadre de la saisie immobilière en vue de vente des lots n° 160/170/627 appartenant à Monsieur NEMETH, tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, fixe le montant de la mise à prix à la somme de : 30 000 euros.

L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office.

### **14) A la demande de M. POIRIER, communication à chaque copropriétaire d'un exemplaire du nouveau règlement de copropriété**

#### **article 24**

L'assemblée générale décide de mettre à disposition de chaque copropriétaire un exemplaire du nouveau règlement de copropriété élaboré suite à la consultation juridique des avocats associés GOLDBERG&MASSON en mai 2005.

Confère courrier de M. POIRIER joint à la convocation

### **15) A la demande de M. POIRIER, habilitation à donner au gardien d'assister aux réunions du conseil syndical**

#### **article 26**

En raison de son suivi permanent de tous les travaux engagés par la copropriété et de sa mission d'information, l'assemblée générale décide d'habiliter le gardien à assister de droit, intuitu personae, aux réunions du conseil syndical.

Confère courrier de M. POIRIER joint à la convocation

### **16) A la demande de M. POIRIER, décision à prendre afin de permettre aux copropriétaires d'accéder à tous les halls d'immeubles**

#### **article 25**

Estimant que chaque copropriétaire réglant trimestriellement sa quote-part des charges afférentes aux parties communes, l'assemblée générale décide de permettre à tous les copropriétaires d'accéder librement à ces parties communes, tous halls d'immeubles compris.

Confère courrier de M. POIRIER joint à la convocation

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

#### **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