



# 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 05/11/2013

Cher Monsieur,

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

**Lundi 09 Décembre 2013 à 20h00**

**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.

**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.

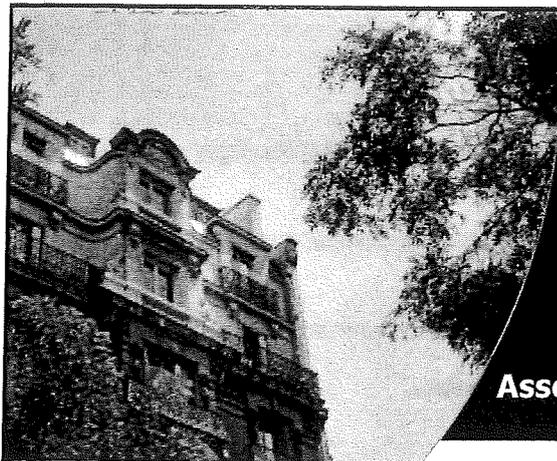
**Préparation de l'Assemblée Générale :** Il est précisé que l'ordre du jour de la présente Assemblée générale a été élaboré avec le Conseil Syndical

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

#### **Pièces jointes :**

- 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
- Projets de résolutions
- Contrat de mandat de syndic
- Pouvoir/attestation de présence
- Devis

**Le syndic**



Oralia

COPROPRIÉTÉ

RESIDENCE MAZELEYRE

18 BOULEVARD DE LA  
REPUBLIQUE  
92420 VAUCRESSON

## ORDRE DU JOUR

**Assemblée générale du Lundi 09 Décembre 2013**

- 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 01/07/2012 au 30/06/2013
- 06) Quitus au syndic pour l'exercice écoulé
- 07) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat
- 08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015
- 09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2013 au 30/06/2014
- 10) Désignation des membres du conseil syndical
- 11) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 12) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 13) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 14) Décision de ne pas constituer des provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes
- 15) Mode de placement des provisions spéciales pour travaux
- 16) Actualisation d'une provision à valoir de consommation d'eau
- 17) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de la terrasse de Mme Stein
- 18) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- 19) Vote des honoraires du syndic sur les travaux
- 20) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement de la haie de troènes de Monsieur Grelley

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

22) *Vote des honoraires du syndic sur les travaux*

23) *Mission à confier à un bureau d'études pour l'établissement d'une grille de répartition "chauffage" et le relevé des corps de chauffe.*

24) *Mandat au conseil syndical de choisir un opérateur pour installer un réseau de communication à très haut débit en fibre optique*

25) *Rappel du règlement de copropriété en matière de revêtement de sol dans les appartements.*

26) *Rappel du règlement de copropriété en matière de plaques professionnelles.*

27) *Demandes de Monsieur GRELLEY*

27.01) *Etablissement d'une convention pour l'utilisation par les clients du supermarché de la rampe d'accès aux sous-sols de la résidence.*

27.02) *Remboursement aux copropriétaires des "frais de première relance"*

28) *Demande de M. et Mme Perret: étude pour la réalisation du ravalement*

29) *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) 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 01/07/2012 au 30/06/2013**

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 01/07/2012 au 30/06/2013.

### **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 Oralía 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 30/06/2014 et au plus tard le 30/12/2014. L'assemblée désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

### **08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale fixe à 530000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

### **09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2013 au 30/06/2014**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale adopte un complément du budget pour l'exercice du 01/07/2013 au 30/06/2014 de 27000 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) Désignation des membres du conseil syndical**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

Les personnes ci-après, élues en 2010, sont les membres du conseil syndical dont le mandat est arrivé à son terme :

- Madame LADAME
- Monsieur MATHOU
- Société SAGEAU HOLDING
- Madame LUONG
- Monsieur JOUNOT

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 30/06/2016 les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

### **11) 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.

### **12) 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.

### **13) 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.

#### **14) Décision 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 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.

#### **15) 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.

#### **16) Actualisation d'une provision à valoir de consommation d'eau**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée fixe, pour les résidents absents lors du relevé de consommation d'eau du mois de juin, une provision à valoir annuelle de :  
30 m3 par compteur d'eau froide  
15 m3 par compteur d'eau chaude

#### **17) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de la terrasse de Mme Stein**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Devis RIBEIRO, ESTEVES et ITEC joints

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :  
- de faire réaliser les travaux de réfection de la terrasse de Madame Stein 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, 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 jj/mm/aaaa XX%  
le jj/mm/aaaa XX%

#### **18) 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.

#### **19) 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 : TTC  
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : TTC

## **20) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement de la haie de troènes de Monsieur Grelley**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Devis CAMPOS JARDINAGE joints:

- un devis troènes
- un devis cyprès

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

- de faire réaliser les travaux de remplacement de la haie de troènes par l'entreprise CAMPOS JARDINAGE selon son devis n°XXXX joint à la convocation pour un budget maximum de XXXXX 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 jj/mm/aaaa XX%

## **21) 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.

## **22) 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 : TTC
- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : TTC

## **23) Mission à confier à un bureau d'études pour l'établissement d'une grille de répartition "chauffage" et le relevé des corps de chauffe.**

Cle : 09 - CHARGES CHAUFF.2013/2014

Article : 24

Devis EUROTEC INGENIERIE joint

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de confier au Cabinet EUROTEC une mission de relevé des corps de chauffe et de vérification des clés de répartition chauffage pour un montant de 8 840 euros HT (TVA à 20%)

## **24) Mandat au conseil syndical de choisir un opérateur pour installer un réseau de communication à très haut débit en fibre optique**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée générale,

Vu l'article 24-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

- Vote le principe de l'installation du réseau de communication à très haut débit en fibre optique,
- Donne mandat au conseil syndical, d'une part, de faire le choix de l'opérateur qui sera chargé d'installer à ses frais le réseau et, d'autre part, de mettre au point la convention entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires.
- Autorise le syndic à signer la convention ainsi mise au point avec l'opérateur retenu par le conseil syndical.

## **25) Rappel du règlement de copropriété en matière de revêtement de sol dans les appartements.**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : Sans Vote

L'Assemblée rappelle qu'en cas de travaux amenant à changer le revêtement de sol dans les appartements, l'isolation phonique doit être au moins équivalente à l'existant.

## **26) Rappel du règlement de copropriété en matière de plaques professionnelles.**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 25

L'assemblée rappelle les dispositions du RCP en matière de plaques professionnelles: celles-ci peuvent être apposées sur les portes des locaux privés, selon modalités à définir par l'assemblée générale. L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical, en relation avec le Syndic, pour définir le type et les dimensions des plaques professionnelles, ainsi que la possibilité s'installer des supports de plaques amovibles sur les pelouses devant les bâtiments.

## **27) Demandes de Monsieur GRELLEY**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : Sans Vote

### **27.01) Etablissement d'une convention pour l'utilisation par les clients du supermarché de la rampe d'accès aux sous-sols de la résidence.**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Cf. courrier joint

### **27.02) Remboursement aux copropriétaires des "frais de première relance"**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

Cf. Courrier joint

## **28) Demande de M. et Mme Perret: étude pour la réalisation du ravalement**

Cle : 01 - CHARGES GENERALES

Article : 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, souhaite que soit proposée pour la prochaine assemblée générale un devis d'étude par un architecte pour la réalisation du ravalement de tous les bâtiments.

## **29) 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.