

**CONVOCATION ASSEMBLEE
GENERALE ORDINAIRE**Syndicat des Copropriétaires
138-140 Rue de Crimée
75019 PARIS**Références****N/Réf. : 0018/AG30**

PARIS, le 25 janvier 2018

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale de votre Résidence qui se tiendra, le :

MERCREDI 7 MARS 2018 à 18 H 00
à l'adresse suivante**Théâtre du Gouvernail
5 Passage de Thionville
75019 PARIS 19****Vous trouverez ci-joint :**

- L'ordre du jour de cette Assemblée,
- Le projet de résolutions,
- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général,
- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté,
- Les conditions essentielles des contrats, devis, marchés pour la réalisation des travaux,
- Le contrat de syndic,
- Le pouvoir.

Nous vous rappelons :

- ✓ que si vous ne pouvez assister à cette assemblée générale, vous pouvez déléguer votre droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.
- ✓ le caractère illégal de l'utilisation par le Syndic de pouvoirs en blanc.

Dans cette éventualité, vous voudrez bien remplir la formule de pouvoir ci-annexée et la remettre à votre mandataire.

Avec nos remerciements,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

VOTRE SYNDIC

RESIDENCE LA LORRAINE - 75019 PARIS

ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 7 MARS 2018 à 18 H 00

ORDRE DU JOUR

- 1) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU PRESIDENT** *Art.24 Majorité simple*
- 2) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR** *Art.24 Majorité simple*
- 3) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR** *Art.24 Majorité simple*
- 4) CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SECRETAIRE** *Art.24 Majorité simple*
- 5) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL** *Sans Vote*
- 6) APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX** *Art.24 Majorité simple*
- 7) EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2017** *Art.24 Majorité simple*
- 8) QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 30/09/2017** *Art.24 Majorité simple*
- 9) DESIGNATION DU SYNDIC : NOMINATION DU CABINET SEGINE SUIVANT LA PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE** *Art.25 Majorite Absolue*
- 10) RENOUVELLEMENT OU NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL** *Art.25 Majorite Absolue*
- 11) DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC** *Art.25 Majorite Absolue*
- 12) EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL RELATIF A LA PERIODE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018** *Art.24 Majorité simple*
- 13) APPROBATION DU BUDGET INITIAL PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2018 AU 30/09/2019** *Art.24 Majorité simple*
- 14) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC** *Art.25 Majorite Absolue*
- 15) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE** *Art.25 Majorite Absolue*
- 16) DEFINITION DU NIVEAU DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE** *Art.24 Majorité simple*
- 17) FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX INSTITUTE PAR L'ARTICLE 52 (V) DE LA LOI ALUR N° 2014-366 DU 24 MARS 2014** *Art.25 Majorite Absolue*
- 18) APPROBATION D'UN FORFAIT RELATIF AUX CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU** *Art.24 Majorité simple*

- ♦ **ARTICLE 24** : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
- ♦ **ARTICLE 25** : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
- ♦ **ARTICLE 26** : - Soit la majorité des membres du Syndicat représentant les 2/3 des voix.
- Soit l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
- ♦ **ARTICLE 25-1** : - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires 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 composant le syndicat, 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.
- Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

➤ **Rappel des modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété :**
Les pièces justificatives des charges sont mises à la disposition de tous les copropriétaires entre la convocation de l'assemblée et la tenue de celle-ci dans les locaux du syndic sur rendez-vous.
La date & l'heure du rendez-vous devront être arrêtées au préalable avec le comptable dédié à votre immeuble.

RESIDENCE LA LORRAINE
138-140 Rue de Crimée
75019 PARIS

PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION : CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU PRESIDENT

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de Président de Séance.

DEUXIEME RESOLUTION : CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de scrutateur.

TROISIEME RESOLUTION : CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de scrutateur.

QUATRIEME RESOLUTION : CONSTITUTION DU BUREAU : DESIGNATION DU SECRETAIRE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne représentant le Cabinet SAS SEGINE aux fonctions de secrétaire de séance.

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

CINQUIEME RESOLUTION : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical fera lecture de son rapport.

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DECISION APPLICABLE
--

SIXIEME RESOLUTION : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe n°4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux de reprises maçonnerie votés lors de l'assemblée générale du 16.01.2017, qui présente un solde créditeur de 1,17 €.

Cette somme sera répartie en charges communes générales, lors de l'apurement des comptes annuels.

SEPTIEME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2017

Les comptes du syndicat de copropriété ont été vérifiés par le conseil syndical.

Il est adressé à chaque copropriétaire l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, conformément à la loi SRU, soit les documents suivants :

Pour le compte de gestion général :

- **Annexe 1** : Etat financier au 30/09/2017 et détail des soldes des copropriétaires.
- **Annexe 2** : Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2016 au 30/09/2017 et budget prévisionnel de l'exercice N+2 du 01/10/2018 au 30/09/2019.
- **Annexe 3** : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2016 au 30/09/2017 et budget prévisionnel de l'exercice N+2 du 01/10/2018 au 30/09/2019.
- **Annexe 4** : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos (N) du 01/10/2016 au 30/09/2017.
- **Annexe 5** : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017.
- **Annexe 6** : Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs à la fin de l'exercice au 30/09/2017 avant répartition.
- **Annexe 7** : Solde de répartition des copropriétaires au 30/09/2017 à approuver.

Le relevé général des dépenses est accessible sur votre espace client sur le site www.segine.fr.
Vous pouvez ainsi consulter le détail des charges par nature et par clés de répartition.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017.

HUITIEME RESOLUTION : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 30/09/2017

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet SAS SEGINE, le Syndic sur sa gestion arrêtée au 30/09/2017.

NEUVIEME RESOLUTION : DESIGNATION DU SYNDIC : NOMINATION DU CABINET SEGINE SUIVANT LA PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE

Nous avons le plaisir de vous offrir un accès, à tout moment, à vos données personnelles et à de nombreuses informations relatives à votre immeuble, via votre Espace Client sur www.segine.fr

Pour y accéder, il suffit de vous munir de l'identifiant et du mot de passe qui figure sur votre dernier appel de fonds.

N'hésitez pas à adresser votre avis ou vos suggestions à votre gestionnaire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale désigne le Cabinet SEGINE, en qualité de syndic et approuve son contrat joint à la convocation.

Son contrat commencera à compter du 12 Février 2018 jusqu'au 30 Juin 2019

L'assemblée générale mandate le Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

- 1. SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13/12/2000 ARTICLE 81, 5)**

DIXIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT OU NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission, conformément aux dispositions de l'article 22 du décret N° 67-223 du 17/03/67.

Les copropriétaires suivants sont membres du conseil syndical jusqu'à l'assemblée générale du 12/02/2018 :

- Monsieur ou Madame DURAND , Monsieur ou Madame ALBANESE, Monsieur ou Madame GALLONE FABRIZIO, Indivision ISIKTEL / GILOT, Madame LENOIR JOELLE, Monsieur ou Madame PASCU DUMITRU OU SEGARCEANU V., Monsieur PINHAS LUC

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Le Président met aux voix la résolution suivante

L'assemblée générale nomme les copropriétaires ci-dessous énoncés :

en qualité de membres du Conseil Syndical à compter du 12/02/2018 jusqu'au 30 Juin 2019.

- 1. **SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13/12/2000 ARTICLE 81, 5°)**

ONZIEME RESOLUTION : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC

La loi n° 2015-990 du 6 aout 2015 parue au Journal Officiel du 7 aout 2015 a défini les modalités de mise en concurrence du syndic. L'article 88 a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Ces dispositions entrent en vigueur le 6 novembre 2015.

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation du syndic. Les copropriétaires peuvent parallèlement demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle **qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger.**

Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du syndic.

- 1. **SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13/12/2000 ARTICLE 81, 5°)**

DOUZIEME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL RELATIF A LA PERIODE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

Conformément à l'article 18-II- modifié de la loi du 10 Juillet 1965, le budget prévisionnel a été élaboré en concertation avec le Conseil Syndical.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/10/2017 au 30/09/2018 arrêté à la somme de 152.600,00 €, le Président du Conseil Syndical ayant été informé qu'il avait la possibilité d'inclure, à ce dernier, une somme pour le fonctionnement du Conseil ou le remboursement de ses frais.

Les appels de fonds seront exigibles par quart du budget le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre.

Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du Décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

TREIZIEME RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET INITIAL PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2018 AU 30/09/2019

Conformément à l'article 18-II- modifié de la loi du 10 Juillet 1965, le budget prévisionnel a été élaboré en concertation avec le Conseil Syndical.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01.10.2018 au 30.09.2019, d'un montant de 152.600,00 €.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

QUATORZIEME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 500.00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

-1. SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13/12/2000 ARTICLE 81, 5°)

QUINZIEME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à 1500.00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

-1. SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13/12/2000 ARTICLE 81, 5°)

SEIZIEME RESOLUTION : DEFINITION DU NIVEAU DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

Conformément aux dispositions de l'article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le syndic peut exiger le versement de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6^{ième} du montant du budget prévisionnel.

La copropriété disposant d'un compte bancaire séparé, aucun découvert bancaire n'est autorisé par les Banques. La situation de trésorerie du Syndicat doit donc permettre le paiement des factures du Syndicat (fournisseurs, salaires, charges sociales ...).

L'article 18 alinéa 9 de la loi du 10 Juillet 1965 interdit au syndic de copropriété d'avancer des fonds au Syndicat des Copropriétaires.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de maintenir le niveau de l'avance de trésorerie permanente à 19.769,39 €.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX INSTITUTE PAR L'ARTICLE 52 (V) DE LA LOI ALUR N° 2014-366 DU 24 MARS 2014

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements
- 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation.

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, connaissance prise des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel soit : 7500,00 Euros qui sera appelée sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel soit les 1^{er} janvier ; 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

L'assemblée générale décide de procéder au placement du fonds de travaux sur le compte séparé fonds travaux du syndicat des copropriétaires à la Banque DELUBAC.

Les intérêts produits sont acquis au syndicat de copropriété. L'affectation des intérêts sera décidée par l'assemblée générale statuant sur les travaux à financer à l'aide des provisions constituées.

-1. SECOND VOTE SUR LA MEME RESOLUTION CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI N° 2000-1208 DU 13/12/2000 ARTICLE 81, 5°)

DIX-HUITIEME RESOLUTION : APPROBATION D'UN FORFAIT RELATIF AUX CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'imputer un forfait annuel de 15 m³ par compteur d'eau chaude aux copropriétaires qui n'auraient pas fait relever leurs compteurs au moins une fois par an.

La date de passage concernant les relevés des compteurs est affichée dans les parties communes. Les occupants doivent s'organiser pour permettre ce relevé.

Cet acompte forfaitaire à valoir sur les consommations sera régularisé lorsque la consommation réelle aura été relevée.