

Lettre recommandée avec A.R.

CONVOCAATION

Monsieur ou Madame,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale ORDINAIRE de copropriété de l'immeuble sis :

**SDC JULES LEMAIRE
RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY
59370 MONS EN BAROEUL**

qui se déroulera :

jeudi 30 novembre 2023 à 17h00

**Salle Marie Curie 4 Rue Pierre Curie
59370 MONS EN BAROEUL**

Cette Assemblée Générale sera appelée à délibérer sur les questions inscrites à l'Ordre du jour ci-joint.

Article 22 de la loi du 10 Juillet 1965

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette Assemblée et pour permettre à la majorité nécessaire d'être atteinte, nous vous rappelons que :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce soit ou non un membre du syndicat »

Tout mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations par vote

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats, n'excède pas 10% des voix du Syndicat.

Le Syndic ou ses préposés ne peuvent recevoir de délégations.

Article 22-4 créé par Ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 - art. 13, modifié par LOI n°2021-689 du 31 mai 2021 - art. 8 (V)

Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, et jusqu'au 30 septembre 2021, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de l'article précédent 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.

Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

Art.26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, Monsieur ou Madame, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

NOUVEAU : Participation par vote par correspondance en nous renvoyant le formulaire joint à la convocation après y avoir indiqué vos choix de vote pour chaque résolution.

Le Syndic ne peut prendre en compte que les formulaires reçus au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Par ailleurs, **si vous renvoyer le formulaire de vote et le pouvoir, c'est ce dernier qui sera pris en compte.**

ORDRE DU JOUR

- 01 Election du président de séance (ART. 24).
- 02 Election de scrutateur (Art. 24).
- 03 Election du secrétaire de séance (ART. 24).
- 04 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical (Sans vote).
- 05 Approbation des comptes (Art. 24).
- 06 Dispense de mise en concurrence du mandat de syndic à l'initiative du Conseil Syndical (Art. 25).
- 07 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr BELHARIZI (ART. 25).
- 08 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr DERONNE (ART. 25).
- 09 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr GUERMOUDI (ART. 25).
- 10 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr BRAGHIERI (ART. 25).
- 11 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mme FABY (ART. 25).
- 12 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mme ZITOUNI (ART. 25).
- 13 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr LOPES (ART. 25).
- 14 Report de l'assemblée générale 2024 fin du mois de Juin (Sans Vote)
- 15 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice (Art. 24).
- 16 Mission de réalisation d'un Projet de Modificatif de l'état descriptif de division, devis du Cabinet LENHARDT (ART. 24).
- 17 Non Mise en concurrence du devis LENHARDT (ART. 24).
- 18 Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux (ART. 24).
- 19 Modalités des travaux et du financement (ART. 24).
- 20 Autorisation à faire nommer au Tribunal Judiciaire de LILLE un mandataire permettant de faire représenter la SCI ROUSSEAU CECILE (ART. 24).
- 21 A la demande de Mme HASBROUCQ et M SAUVET : Ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du Lot n°43 (Article 26).
- 22 Point d'information sur les impayés (sans vote).
- 23 Point d'information sur la vie de la copropriété (garages, mécanique sauvage et destination des garages) (Sans vote).
- 24 Point d'information sur l'assignation d'un copropriétaire à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires (Sans vote).

PROJET DE RESOLUTIONS

01 Election du président de séance (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

02 Election de scrutateur (Art. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

03 Election du secrétaire de séance (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance

04 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical (Sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis avec la convocation.

05 Approbation des comptes (Art. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant total de 14 369,30 € TTC.

- sans réserve ;
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

06 Dispense de mise en concurrence du mandat de syndic à l'initiative du Conseil Syndical (Art. 25).

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale décide de ne pas mettre en concurrence le mandat de syndic IMMOSENS COPRO pendant la durée totale du contrat.

07 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr BELHARIZI (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mr BELHARIZI.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mr BELHARIZI.

08 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr DERONNE (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mr DERONNE.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mr DERONNE.

09 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr GUERMOUDI (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mr GUERMOUDI.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mr GUERMOUDI.

10 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr BRAGHIERI (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mr BRAGHIERI.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mr BRAGHIERI.

11 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mme FABY (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mme FABY.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mme FABY.

12 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mme ZITOUNI (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mme ZITOUNI.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mme ZITOUNI.

13 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr LOPES (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) Mr LOPES.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical Mr LOPES.

14 Report de l'assemblée générale 2024 fin du mois de Juin (Sans Vote)

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale est informée afin que les propriétaires soient présents que le report de l'assemblée générale se fera fin du mois de Juin 2024.

15 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice (Art. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025, à la somme de 15 000,00 € TTC, avec ou sans modifications.

Rappel : tous les appels de provisions 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

16 Mission de réalisation d'un Projet de Modificatif de l'état descriptif de division, devis du Cabinet LENHARDT (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré :

Mission de réalisation d'un Projet de modificatif de l'état descriptif de division en vue de la création de 6 lots sur partie commune de la Parcelle cadastrée section AN n° 517 par un géomètre expert.

Dans les plans d'origine il fait apparaître une aire de jeux, qui n'existe plus aujourd'hui. Afin de ratifier la situation actuelle l'assemblée générale mandate l'entreprisepour la réalisation d'un projet de division et de modification de l'état descriptif de division pour un montant de

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise LENHARDT pour un montant de 1 440,00 € TTC.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC.

17 Non Mise en concurrence du devis LENHARDT (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

Dans la continuité de la mission le conseil syndical et le syndic propose que la mission soit continuée par l'entreprise de départ.

18 Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élevaient € TTC.

19 Modalités des travaux et du financement (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante :
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des charges communes générales.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en acomptes égaux appelés les :
- autorise le syndic à passer commande.

20 Autorisation à faire nommer au Tribunal Judiciaire de LILLE un mandataire permettant de faire représenter la SCI ROUSSEAU CECILE (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à faire nommer au Tribunal Judiciaire de LILLE un mandataire permettant de faire représenter la SCI ROUSSEAU CECILE.
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à Maître GUILLEMANT pour un montant de 1 440 € TTC pour la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

21 A la demande de Mme HASBROUCQ et M SAUVET : Ratification des travaux d'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du Lot n°43 (Article 26).

Condition de majorité de l'article 26.da

Après consultation des documents relatifs à cet ouvrage, l'Assemblée générale ratifie les travaux d'édification d'une terrasse suspendue surplombant le jardin affecté à l'usage privatif du lot n°43, réalisés par les propriétaires dudit lot durant l'été 2022 selon déclaration préalable ayant fait l'objet d'un accord de la Commune de MONS-EN-BAROEUL le 23 juillet 2020.

22 Point d'information sur les impayés (sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

Un point d'information est effectué sur les impayés.

23 Point d'information sur la vie de la copropriété (garages, mécanique sauvage et destination des garages) (Sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

Un point d'information est effectué sur la vie de la copropriété notamment au niveau des garages, de la mécanique sauvage et la destination des garages.

24 Point d'information sur l'assignation d'un copropriétaire à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires (Sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

Un point d'information est effectué sur l'assignation d'un copropriétaire à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires.