

Adresse du ou des immeubles : 0076_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène
Date de l'assemblée : jeudi 21 novembre 2024

Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène
7 AVENUE CECILE
59370 MONS EN BAROEUL

Lettre recommandée avec A.R.

CONVOCATIION

Mesdames,

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 21 novembre 2024 à 18h00

**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, Mesdames, 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 Approbation des comptes de l'exercice 2023/2024 (ART. 24).
- 05 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice 2025/2026 (ART. 24).
- 06 Désignation du syndic (ART. 25).
- 07 Mise en concurrence du Mandat du syndic, Devis de la Société SERGIC annexé (ART. 25).
- 08 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr Mme.....(ART. 25).
- 09 Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr Mme.....(ART. 25).
- 10 Point d'information sur la procédure d'un propriétaire en cours (sans vote).
- 11 Point d'information sur l'approbation de la sortie de scission suite à l'AG 2024 (sans vote).
- 12 Point d'information sur l'approbation des conditions matérielles, juridiques et financières de la scission (sans vote).
- 13 Approbation des conditions de transfert des parties communes. Texte annexé et plan de parcellage (ART. 24).
- 14 Approbation de l'adaptation du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges de l'immeuble collectif suite à son retrait. Texte annexé (ART. 24).
- 15 Détermination des modalités de transfert des charges et règlement des dettes des lots sortants (ART. 24).
- 16 Approbation des adaptations du règlement de copropriété initial et validation de la nouvelle clé de répartition des charges et état descriptif. Texte annexé (ART. 24).
- 17 Autorisation à donner à Mme DE BOSSCHERE Yvonne pour sortir de la copropriété JULES LEMAIRE et à ses frais (ART. 25).

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 IMMOSENS COPRO Représenté par Mme Elise DHONDT.

04 Approbation des comptes de l'exercice 2023/2024 (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant total de 16 037,34 € 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.

05 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice 2025/2026 (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 01/07/2025 au 30/06/2026, à la somme de 16 150,00 € 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).

06 Désignation du syndic (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale désigne, comme syndic IMMOSENS COPRO.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 18/11/2024 pour se terminer le 17/11/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état pour un montant annuel de 6 460,00 € TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

07 Mise en concurrence du Mandat du syndic, Devis de la Société SERGIC annexé (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale désigne, comme syndic SERGIC ESEIS.

Le syndic est nommé pour une durée de ...qui commencera le ...pour se terminer le ...

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

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

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) M

L'assemblée générale désigne pour une durée de ans comme membre du conseil syndical M

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

Condition de majorité de l'article 25

Se porte candidat(e) M

L'assemblée générale désigne pour une durée de ans comme membre du conseil syndical M

10 Point d'information sur la procédure d'un propriétaire en cours (sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

Un point d'information est effectué sur la procédure d'un propriétaire en cours.

11 Point d'information sur l'approbation de la sortie de scission suite à l'AG 2024 (sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale du 26 Juin 2024 a approuvé le principe de sortie/scission de la copropriété.

12 Point d'information sur l'approbation des conditions matérielles, juridiques et financières de la scission (sans vote).

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée a approuvé les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission lors de la dernière assemblée générale du 26 Juin 2024 via la convention cadre.

13 Approbation des conditions de transfert des parties communes. Texte annexé et plan de parcellage (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve les conditions de transfert des parties communes.

Le détail demeure ci-joint ainsi que le plan de parcellage.

14 Approbation de l'adaptation du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges de l'immeuble collectif suite à son retrait. Texte annexé (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale approuve le nouveau règlement de copropriété, le nouvel état descriptif de division et du nouvel état de répartition des charges de l'immeuble collectif.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies.

15 Détermination des modalités de transfert des charges et règlement des dettes des lots sortants (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à la convention cadre votée lors de l'AG du 26/06/2024 et conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 :

Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du Code civil. Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

16 Approbation des adaptations du règlement de copropriété initial et validation de la nouvelle clé de répartition des charges et état descriptif. Texte annexé (ART. 24).

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale prend acte des adaptations s'avèrent nécessaires au vu des modifications législatives intervenues depuis son établissement, la rédaction du projet du nouveau règlement de copropriété, et valide la nouvelle clé de répartition des charges ainsi que l'état descriptif.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies.

17 Autorisation à donner à Mme DE BOSSCHERE Yvonne pour sortir de la copropriété JULES LEMAIRE et à ses frais (ART. 25).

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise Madame DE BOSCHERE Yvonne le souhaitant à effectuer, à ses frais exclusifs de sortir de la copropriété pour ses lots.

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 0076_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY 59370 MONS EN BAROEUL

Date et lieu :

Le jeudi 21 novembre 2024

A 18h00

Adresse : Salle Marie Curie 4 RUE PIERRE CURIE 59370 MONS EN BAROEUL -

Ce formulaire doit être adressé à (1):

IMMOSENS COPRO
5 PLACE DE STRASBOURG
59000 LILLE

Ou par mail : assistancecopro@immosens.fr

Avant le : Lundi 18 Novembre 2024.
(date limite de réception 3 jours francs avant l'AG)

0076_1 - *00001840*

Je soussigné (e) : Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène

domicilié (e) au : 7 AVENUE CECILE - 59370 MONS EN BAROEUL

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété,

souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le jeudi 21 novembre 2024 au Salle Marie Curie 4 RUE PIERRE CURIE 59370 MONS EN BAROEUL - le vote exprimé dans le tableau ci-joint (1 page).

Fait à, le

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

(1) Syndic, président du conseil syndical, copropriétaire habilité judiciairement, administrateur provisoire ou administrateur ad hoc etc.

Adresse du ou des immeubles : 0076_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL
 Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène
 Date de l'assemblée : jeudi 21 novembre 2024

Cochez les cases correspondantes à votre vote dans le tableau ci-dessous

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS <i>(suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour - Identification de la question par exemple : numéro et / ou, intitulé de la question, etc.)</i>		POUR	CONTRE	ABSTENTION
	001	Election du président de séance (ART. 24).			
	002	Election de scrutateur (ART. 24).			
	003	Election du secrétaire de séance (ART. 24).			
	004	Approbation des comptes de l'exercice 2023/2024 (ART. 24).			
	005	Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice 2025/2026 (ART. 24).			
	006	Désignation du syndic (ART. 25).			
	007	Mise en concurrence du Mandat du syndic, Devis de la Société SERGIC annexé (ART. 25).			
	008	Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr Mme.....(ART. 25).			
	009	Désignation des membres du conseil syndical, candidature de Mr Mme.....(ART. 25).			
	010	Point d'information sur la procédure d'un propriétaire en cours (sans vote).	SANS VOTE	SANS VOTE	SANS VOTE
	011	Point d'information sur l'approbation de la sortie de scission suite à l'AG 2024 (sans vote).	SANS VOTE	SANS VOTE	SANS VOTE
	012	Point d'information sur l'approbation des conditions matérielles, juridiques et financières de la scission (sans vote).	SANS VOTE	SANS VOTE	SANS VOTE
	013	Approbation des conditions de transfert des parties communes. Texte annexé et plan de parcellage (ART. 24).			
	014	Approbation de l'adaptation du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges de l'immeuble collectif suite à son retrait. Texte annexé (ART. 24).			
	015	Détermination des modalités de transfert des charges et règlement des dettes des lots sortants (ART. 24).			
	016	Approbation des adaptations du règlement de copropriété initial et validation de la nouvelle clé de répartition des charges et état descriptif. Texte annexé (ART. 24).			
	017	Autorisation à donner à Mme DE BOSSCHERE Yvonne pour sortir de la copropriété JULES LEMAIRE et à ses frais (ART. 25).			

Adresse du ou des immeubles : 0076_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST
EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène
Date de l'assemblée : jeudi 21 novembre 2024

Cochez les cases correspondantes à votre vote dans le tableau ci-dessous

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

*** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page*

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'**alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** qui précise que :

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Ce formulaire est régi par les articles 9, alinéa 2, 9 bis, 14, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation.

Article 9 bis :

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Alinéas 1^{er} à 4 de l'article 14 :

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Article 14-1 :

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Alinéa 3 de l'article 17 :

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

POUVOIR

Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène

Tantièmes : **70**

Je soussigné : **Mesdames FABY & CENDRE MARINE & Mylène**

Agissant en qualité de Copropriétaire, donne pouvoir à :

Ou à telle autre personne que je laisse expressément le soin de désigner et dont il inscrira le nom ci-dessous :

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale 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 21 novembre 2024 à 18h00

**Salle Marie Curie 4 RUE PIERRE CURIE
59370 MONS EN BAROEUL**

SIGNATURE DU MANDANT
Précédée de « Bon pour Pouvoir »

SIGNATURE DU MANDATAIRE
Précédée de « Bon pour acceptation »