



# BILLON SYCOLOGE

COPROPRIÉTÉ  
GESTION  
LOCATION  
TRANSACTION

Résidence LE CYPRIS  
100 RUE PAUL CEZANNE  
83500 LA SEYNE SUR MER

« RECOMMANDÉE AVEC A/R »

Toulon, le 12.05.2014

## CONVOCATION

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous prier de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui se tiendra le :

**JEUDI 5 JUIN 2014 A 14 HEURES30**

**LE CYPRIS  
SALLE DE REUNION DE LA COPROPRIETE  
100 RUE PAUL CEZANNE 83500 LA SEYNE SUR MER**

## ORDRE DU JOUR

**1) ELECTION DU PRESIDENT D'ASSEMBLEE GENERALE -(ART24)**

PROJET DE RESOLUTION

L'assemblée générale nomme Monsieur, Madame .....aux fonctions de Président de séance.

**2) ELECTION D'UN SCRUTATEUR -(ART24)**

PROJET DE RESOLUTION

L'assemblée générale nomme Monsieur, Madame .....aux fonctions de Scrutateur de séance.

**3) ELECTION D'UN SECRETAIRE -(ART24)**

PROJET DE RESOLUTION

L'assemblée générale nomme Madame, Monsieur..... aux fonctions de Secrétaire de séance.

52 boulevard Cunéo 83000 Toulon  
Tél. 04 94 41 95 25 - Fax 04 94 41 95 27 - info@sycologe.fr - www.billon-sycologe.com

Sycologe SAS au capital de 48.752 € - B 305 348 518 RCS Toulon. TVA intracommunautaire FR 70 305 348 518.  
Carte professionnelle N° 1763 délivrée par la préfecture du Var. Caisse de garantie CGI-Assurances 89 rue La Boétie 75008 Paris.  
Membre de la Fédération Nationale de l'Immobilier (F.N.A.I.M.I.)

**4) EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ARRETES AU 31/12/2013 A LA SOMME DE 177455,02 EUROS AINSI QUE LEUR REPARTITION ET LA SITUATION DE TRESORERIE AU 31/12/2013 -(ART24)**

Nous joignons à la présente :

=> L'état comparatif des dépenses arrêtées au 31/12/2013 et le projet de budget de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014, la situation de trésorerie, la situation financière et le compte travaux du 01/01/2013 au 31/12/2013 (Annexes N° 1 2 3).

Nous vous rappelons qu'il vous est possible de consulter dans les bureaux de la S.A.S. BILLON SYCOLOGE sise au Le RENOIR - 52, boulevard Cunéo - 83000 TOULON, les pièces justificatives des dépenses de la copropriété le Mercredi précédant la tenue de l'assemblée générale.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 arrêtés à la somme de 177455,02 € ainsi que leur répartition, la situation de trésorerie et le compte travaux au 31/12/2013.

**5) QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DURANT LA PERIODE CORRESPONDANTE - (ART24)**

**PROJET DE RESOLUTION**

L'assemblée générale consent quitus au Cabinet IMMO DE FRANCE, ancien syndic, pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2013.

**6) LE CONSEIL SYNDICAL -(ART25)**

a) - Compte rendu du Conseil Syndical

L'Assemblée Générale prend note du rapport du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé.

b) - Règles de fonctionnement du Conseil Syndical :

Le Conseil Syndical contrôle la gestion du Syndic, avec qui il se réunit pour étudier tous dossiers liés à la gestion de la Copropriété.

Le Conseil Syndical pourra se faire assister par tout technicien de son choix.

c) - Nomination des membres du conseil syndical actuellement composé de Mesdames et Messieurs BARRAUD - GEAY - HERAULT - HERRISON - JACQUOT DIOSZEGI - RICHE - ULPAT pour une durée d'une année d'exercice- (Art. 25)

**Candidatures : Mr JULIEN et Mr GARREAU.**

**PROJET DE RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et voté sur chacune des candidatures en présence, procède à l'élection des membres du conseil syndical pour une durée d'une année d'exercice.

Dans le cas où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte mais que le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix du Syndicat, l'Assemblée Générale décide ou ne décide pas que ce présent projet de résolution fasse immédiatement l'objet d'un second vote à la majorité de l'article 24.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide, conformément à l'article 25-1 de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

**7) CONFORMEMENT A L'ARTICLE 21 DE LA LOI 85.1470 DU 31 DECEMBRE 1985, DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE POUR LE SYNDIC.(ART25)**

**PROJET DE RESOLUTION**

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra consulter le conseil syndical pour tout marché et contrat dépassant la somme de 1000.00 euros HT.

b) Dans le cas où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte mais que le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix du Syndicat, l'Assemblée Générale décide ou ne décide pas que ce présent projet de résolution fasse immédiatement l'objet d'un second vote à la majorité de l'article 24.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide, conformément à l'article 25-1 de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

**8) CONFORMEMENT A LA LOI 2000. 1208 DU 13 DECEMBRE 2000, DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE MONTANT A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE.(ART25)**

**PROJET DE RESOLUTION**

a) L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra mettre en concurrence tous appels d'offres dépassant la somme de 30000.00 euros HT.

b) Dans le cas où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte mais que le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix du Syndicat, l'Assemblée Générale décide ou ne décide pas que ce présent projet de résolution fasse immédiatement l'objet d'un second vote à la majorité de l'article 24.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide, conformément à l'article 25-1 de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

**9) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2014 au 31/12/2014 (ART24)**

==> Le projet de budget prévisionnel , d'un montant de 181080,00 €, est joint à la présente convocation (annexe n°3)

**PROJET DE RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget prévisionnel, adopte son montant pour les charges courantes pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 arrêté à la somme de 181080,00 €. Ce budget donnera lieu à quatre appels de fonds exigibles le premier jour de chaque trimestre. Chaque Copropriétaire recevra un avis lui rappelant la date d'exigibilité et le montant de la provision exigible.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**10) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2015 au 31/12/2015**

==> Le projet de budget prévisionnel , d'un montant de 181080,00 €, est joint à la présente convocation (annexe n°3)

**PROJET DE RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget prévisionnel, adopte son montant pour les charges courantes pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 arrêté à la somme de 181080,00 €. Ce budget donnera lieu à quatre appels de fonds exigibles le premier jour de chaque trimestre. Chaque Copropriétaire recevra un avis lui rappelant la date d'exigibilité et le montant de la provision exigible.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**11) CONFORMEMENT A L'ARTICLE 36 DE LA LOI 94.624 DU 21 JUILLET 1994, CONSTITUTION DE PROVISIONS SPECIALES POUR FINANCER LES GROS TRAVAUX PREVISIBLES DANS LES TROIS ANNEES A VENIR -(ART25)**

**PROJET DE RESOLUTION**

a) En application de l'article 36 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994, l'assemblée générale décide de constituer un fonds de prévoyance d'un montant de 5000.00 € par an pour la réalisation des gros travaux d'entretien prévisibles dans les trois années à venir.

En cas de mutation, ces fonds seront remboursés au vendeur et appelés à l'acheteur

b) Dans le cas où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte mais que le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix du Syndicat, l'Assemblée Générale décide ou ne décide pas que ce présent projet de résolution fasse immédiatement l'objet d'un second vote à la majorité de l'article 24.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide, conformément à l'article 25-1 de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

**12) AUTORISATION PERMANENTE A ACCORDER A LA POLICE NATIONALE OU MUNICIPALE OU A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES -(ART25)**

**PROJET DE RESOLUTION**

a) L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions de la Loi n° 95 73 du 21/01/1995 sur l'orientation et la programmation relatives à la sécurité (Journal Officiel du 24/01/1995), décide d'autoriser les services de police nationale ou municipale ou à la gendarmerie nationale à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance et l'accomplissement de leurs missions habituelles de surveillance et de sécurité. Le Syndic communiquera une copie de la présente décision au Commissaire de Police, à la Police Municipale et au Commandant de Brigade de Gendarmerie.

b) Dans le cas où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte mais que le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix du Syndicat, l'Assemblée Générale décide ou ne décide pas que ce présent projet de résolution fasse immédiatement l'objet d'un second vote à la majorité de l'article 24.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide, conformément à l'article 25-1 de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

**13) VOEUX ET DOLEANCES DES COPROPRIETAIRES.**

**LE PRESENT ORDRE DU JOUR EST DEFINITIF ET NE POURRA PLUS  
RECEVOIR DE DEMANDES COMPLEMENTAIRES, CONFORMEMENT AUX  
DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 10 DU DECRET  
N° 2004.479 DU 27 MAI 2004.**

**NOUS ATTIRONS VOTRE ATTENTION SUR L'IMPORTANCE QUE REVET  
L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DE VOTRE COPROPRIETE, C'EST  
POURQUOI VOTRE PRESENCE EST INDISPENSABLE**

Si par impossibilité, vous ne pouviez assister à cette réunion, nous joignons un formulaire de pouvoir que nous vous demandons de bien vouloir transmettre à tout représentant de votre choix étant précisé que ni le syndic, ni son personnel ne sont habilités à recevoir délégation de vote.

En outre, un mandataire ne peut recevoir plus de trois pouvoirs établis à son nom, sauf si le nombre total des voix dont il dispose n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Dans l'attente du plaisir de vous rencontrer,

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

P.J. : Annexes comptables + Pouvoir