



ACHAT – VENTE – LOCATION ADMINISTRATION DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETE INVESTISSEMENTS

Recommandée avec AR.

Bordeaux, le 7 Février 2022

CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE PAR CORRESPONDANCE

Mesdames, Messieurs les Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous inviter à participer, par correspondance, à L'assemblée Générale ordinaire de la copropriété : **SdC 24 avenue ARES**, sise 24, avenue d'ARES - **33000 Bordeaux**, qui se tiendra le 03/03/2022 grâce à **un vote par correspondance**.

Vous trouverez dans votre convocation un formulaire de vote par correspondance, que vous voudrez bien nous retourner impérativement avant la date du 01/03/2022 par courrier à l'adresse suivante :

Cabinet girondin
158, rue Emile Combes
33000 Bordeaux

Ou par mail à l'adresse suivante : remy@cabinet-girondin.com

Une notice explicative vous détaillera les modalités de participation.

Vous trouverez également ci-joints :

- Courrier
- Etat des dépenses
- Etat de répartition
- Situation financière fin exercice
- Annexes 1 à 5
- Contrat de syndic
- Formulaire de vote par correspondance

NOTICE

Le vote par correspondance, mode d'emploi

En raison de la crise sanitaire, nous adaptons nos modes de tenue d'assemblée générale en vous proposant le vote par correspondance. Voici les points principaux à savoir à ce sujet.



Comment ça marche?

Vous trouverez joint à votre convocation un formulaire à compléter pour vous exprimer sur chaque point à l'ordre du jour.

3 options **seulement** : Pour / Contre / Abstention

Ce formulaire est à nous **renvoyer dans le délais imparti**. Le jour J, nous comptabiliserons les voix de tous les copropriétaires et établirons le procès verbal comme à l'accoutumée.



Si je suis d'accord mais pas tout à fait

En raison des possibilités de réponse, nous avons du adapter les résolutions et ne vous poser que des questions fermées. Si vous n'êtes pas d'accord avec une résolution, **vous votez contre**.

Il n'est pas possible de voter "Pour" et de rajouter une annotation. **Tout formulaire retourné avec des annotations/ratures ne pourra pas être comptabilisé**



Est ce qu'un mail suffit?

Malheureusement non, à ce jour la législation nous impose de récupérer les formulaires en version papier.

Vous pouvez cependant nous faire passer vos formulaires par mail dans les délais indiqués mais devrez nous **les retourner par La Poste** sous peine de non prise en compte.



Monsieur Le Président

Comme la loi l'impose, le président de séance est **désigné d'office** par le syndic parmi les membres du conseil syndical (ou autre copropriétaire si défaillant).

Son rôle est de vérifier sous 8 jours l'exactitude du procès verbal et de nous le renvoyer signé.

Une solution de signature électronique vous sera donc proposée.



Et après...

Ce mode de tenue d'assemblée nous a été soumis afin de débloquer la situation liée à la crise sanitaire. A compter du **31 Janvier 2021** vos réunions pourront reprendre en présentiel et nous serons ravis de vous accueillir à nouveau au Cabinet Girondin.

Vous avez d'autres questions? Vous rencontrez des difficultés?

N'hésitez pas à nous contacter par mail ou par téléphone

Ordre du jour

RESOLUTION N°1 : Election du Président de séance (Article 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance Monsieur PASQUET

RESOLUTION N°2 : Nomination du Secrétaire de séance (Article 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance Monsieur BOIREAU

RESOLUTION N°3 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 (Article 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et de la situation financière au 31/12/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 3800.08 €.

RESOLUTION N°4 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Article 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Girondin pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021

RESOLUTION N°5 : Désignation du syndic (Article 25)

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet Girondin représenté par M.Boireau Titulaire de la carte professionnelle n° 33012018000027526 délivrée par la CCI, Garantie financière assurée par SEGAP.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui commencera le 18/06/22 pour se terminer le 17/06/24.

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

L'Assemblée Générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

RESOLUTION N°6 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 d'un montant de 3820.00 €. (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de **3820.00 €** et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels trimestriels égaux

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions on encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'Article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965

RESOLUTION N°7 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 d'un montant de 3820.00 € (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré pour l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023 et arrêté à la somme de **3820.00 €**.

Il sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels trimestriels égaux

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'Article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

RESOLUTION N°8 : Désignation du Conseil Syndical (Article 25)

Après un vote séparé sur chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical :

Monsieur PASQUET pour une durée de 24 mois

Madame BUU pour une durée de 24 mois

Madame MANON pour une durée de 24 mois

RESOLUTION N°9 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décisions d'Assemblée Générale (Article 25)

L'Assemblée Générale décide de fixer à 2000€ TTC, le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

RESOLUTION N°10 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (Article 25)

L'Assemblée Générale décide de fixer à 2001€TTC, le montant des contrats et marchés de travaux à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

RESOLUTION N°11 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Article 25)

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500.00€TTC, le montant des contrats et marchés de travaux à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

=====

RAPPEL DES REGLES DE MAJORITE (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par la loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains dite SRU)

- **Article 24** : *majorité simple - majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés - seuls les votes exprimés sont décomptés- les voix des abstentionnistes n'entrent plus en compte dans le calcul de la majorité.*
- **Article 25** : *majorité absolue - majorité des voix de tous les copropriétaires. Si toutefois, le quorum n'est pas atteint, mais qu'un tiers des voix est favorable, il est procédé à un deuxième vote suivant les conditions de majorité de l'article 24.*
- **Article 26** : *double majorité - majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.*

Les comptes de la copropriété peuvent être consultés chez le Syndic sur rendez-vous avec le service comptabilité. Les gestes barrières seront à appliquer. (Port du masque obligatoire et distanciation physique). Nous vous rappelons toutefois que tous les documents administratifs et comptables sont à votre disposition sur notre site, en EXTRANET. L'accès se fait par vos codes qui apparaissent au bas de vos appels de charges trimestriels.

Nous vous rappelons que chaque mandataire présent ne peut recevoir plus de 3 pouvoirs ou 10 % de la totalité des tantièmes.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic


 158, Rue Emile Combes
 33000 BORDEAUX - ST AUGUSTIN
 Tél : 05 56 79 01 79 - Fax : 05 56 79 19 95
 www.cabinet-girondin.com