

Lettre recommandée avec A.R.
lundi 11 janvier 2021

CONVOCAATION

Madame, Monsieur

Nous vous prions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE de copropriété de l'immeuble sis :

**RESIDENCE DES HAUTS ST GEORGES
ROUTE DU CAP CEPET 83430
83430 SAINT MANDRIER**

qui se déroulera :

jeudi 11 février 2021

**VOTE PAR CORRESPONDANCE
RETOUR VOTE AU PLUS TARD LE 08/02/21**

Cette Assemblée Générale Ordinaire 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 5% des voix du Syndicat.

Le Syndic ou ses préposés ne peuvent recevoir de délégations.

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 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à 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. Si 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.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

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

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

Bonjour à tous,

Vos votes lors de l'AG par correspondance du 16 novembre dernier à plus de 60%, nous a permis de renouveler le mandat d'AZUR PROVENCE.

Les Conseils Syndicaux et le Conseil de l'Union se sont enrichis de nouveaux membres, tous orientés vers la défense de nos intérêts pour le bien commun et la préservation de notre patrimoine.

Compte tenu de l'urgence, des impératifs de certains travaux et des conditions sanitaires actuelles, nous sommes amenés à vous proposer une nouvelle AG pour un vote par correspondance en date du 11 février 2021

A cet effet, nous avons consulté environ 30 professionnels avec un retour d'environ 50 devis chiffrés afin de pouvoir maîtriser au mieux les actes et dépenses à réaliser.

Nous sommes contraints par la diversité et la complexité des devis de vous proposer des résolutions en délégation pour un montant plafonné.

Ces délégations acceptées nous permettrons de pouvoir bénéficier d'un prêt collectif travaux auprès d'organismes bancaires.

Parallèlement et afin de pondérer les dépenses à venir, nous avons travaillé sur une réduction des coûts afin de générer des économies.

Nous avons analysé pendant 4 mois devis, dépenses de l'ensemble de la copropriété, factures (environ 400) relatives à l'exercice 2019/2020 et celui en cours 2020/2021.

En résumé :

Concernant le financement des travaux plusieurs solutions s'offrent à nous :

1. Financement par emprunt collectif possible sur 15 ans (soit entre 15 & 40 euros/mois en fonction des appartements). Intérêts :
 - bénéficier d'un taux fixe à environ 1,5% (certains d'entre nous ont connu des taux à 14 ou 15%)
 - lisser une charge importante sur la durée
2. Paiement au comptant selon la quote-part(entre 2 & 5,5K€)

Ces 2 options sont à privilégier pour obtenir le débloqué rapide des fonds
Pour rappel, Azur Provence, nous a rappelé que la loi impose de recouvrir la totalité des fonds avant d'engager les dépenses liées aux travaux.

3. Appels de fonds "classiques" sur plusieurs mensualités

Concernant les économies, quelques actions déjà réalisées :

1. Espaces verts, nous avons débuté des travaux, lors de ce deuxième confinement :

- Coupe de 4 arbres identifiés sur le plan ONF **3000€ env.**
- Près de 50 m3 de déchets broyés ont été évacués par nos propres moyens, évaluation sur la base de l'entreprise Roma Jardin de 2019 (300€ chaque intervention) **6000€ env.**
- 5 remorques de terre végétale trouvée sur le Bon coin et récupérée gratuitement (garnissage jardinières)

2. Nettoyage, la COGEN nous facturait annuellement environ 35 000€ pour le nettoyage des escaliers ainsi que la sortie des poubelles 6 mois/an

Un appel d'offres à prestations égales a été effectué, après examens attentif de 6 devis, nous venons de valider une entreprise pour un montant annuel de 17 500€ ...début de la prestation envisagée janvier 2021. **Economies réalisées 17 500€ soit 50%**

3. Divers, analyse & réparations de la clé pompier sur le portail de sortie économie réalisée **300€**

4. Electricité des parties communes, après identification de tous les compteurs, nous quittons EDF & Engie pour Total direct Energie avec une économie, cette 1ere année, de **1300€ environ 20% du budget annuel (6500€)**

Ainsi, depuis le mois de novembre, le montant des économies réalisées s'élève à environ 11,5 % du budget annuel de la copropriété pour l'exercice à venir.

Concernant la gestion & suivi des dépenses :

1. Nous avons identifié des facturations qui prêtent à discussion (factures de gaz impactées à la copropriété au lieu des propriétaires, doublons de facture, prestations facturées non effectuées, distorsions dans les travaux en urgence etc....

2. Importance du suivi des dépenses ex : 4 portes isoplane pour la coursive du Drakkar facturées environ 2000€.

3. Nous avons remis en état et replanté les jardinières à l'abandon tout au long de l'allée principale ainsi que celles du Drakkar, de la Caravelle et de la Frégate.

Pour mémo,

Résolutions

Véhicule

Achat d'un véhicule électrique pour les employés (mise en conformité avec le code du travail)

Salaire

Accord pour une augmentation de salaire de Mr Delaforterie
+100€ brut/mois

ONF

Le but est de se mettre en conformité avec l'arrêté préfectoral et d'obtenir la mise aux normes OLD (garantie incendies) ; suite au retour du devis ONF accord pour délégation pour un budget à concurrence de 84K€ (comprenant la coupe et le reboisement sur une période de 3 ans).

Tennis

Réfection des grillages pour la sécurité
Reprise des sols pour éviter l'affaissement du mur de soutènement
Remise en état du tennis du haut pour le rendre propre à son usage

Forage

La législation est en pleine mutation sur la gestion des ressources, nous avons encore à ce jour la possibilité de faire un forage avec une simple déclaration en mairie.

Un forage complété par une cuve tampon, nous permettra de diminuer nos factures d'eau d'arrosage et, à terme, de pouvoir installer un goutte-à-goutte dans notre parc.

Piscine

Le but : rendre la piscine propre à sa destination et en conformité avec les textes gouvernementaux.

Devant la multitude de propositions des professionnels (avec malgré tout un constat commun, la non-conformité) Nous avons contacté l'ARS (après validation par l'ensemble des représentants élus).

Nous pouvons donc aujourd'hui, nous appuyer sur un article de loi de référence pour la mise aux normes.

Local technique (pompes avec débit adapté, filtres, pompes doseuses chlore et PH....)

Réfection de la plage (nécessaire après les travaux de mise en conformité)

Réfection du revêtement du bassin (nécessaire dans la mise aux normes)

Divers

Remise en état (sécurité) des sols (accès piscine, parkings) et de l'éclairage.

Enfin, pour tout complément d'informations souhaité, vous pouvez contacter vos Conseillers Syndicaux respectifs ou les représentants de l'Union.

Mr Didier TARAVELLA [REDACTED]
Mme Céline RULLON [REDACTED]
Mr Patrick FOURNERON [REDACTED]
Mme Véronique CAMPION [REDACTED]

Comme vous l'aurez compris et ainsi que nous vous l'indiquions dans le courrier d'accompagnement de l'AG du 16 nov., nous sommes tous face à un choix important pour l'avenir de nos équipements.

Vous noterez que compte tenu de l'importance des travaux à réaliser d'une part et du temps nécessaire pour le recouvrement des fonds, nous ne sommes pas en mesure de prévoir un calendrier précis de fin de travaux.

Vous pouvez compter sur mon implication et celle des élus.

Didier Taravella

Ps :

Comme cela avait été demandé, nous avons équipé Mr Moll & Mr Delaforterie d'un ordinateur, ils ont désormais une adresse mail qu'ils consultent chaque matin et qui vous permet de leur envoyer toutes vos demandes.

hsggardien83430@gmail.com

ORDRE DU JOUR

- 01 Election du président de séance.
- 02 Election du scrutateur.
- 03 Election du secrétaire de séance.
- 04 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical
- 05 Décision à prendre pour l'achat d'un véhicule électrique pour le gardien.
- 06 Décision à prendre pour l'achat d'un véhicule électrique pour le gardien.
Mandat à l'Union.
- 07 Décision à prendre pour l'achat d'un véhicule électrique pour le gardien.
Modalités des travaux et du financement.
- 08 Décision à prendre pour l'augmentation du salaire de l'employé immeuble Monsieur DELEFORTRIE.
- 09 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.
- 10 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.
Mandat à l'Union.
- 11 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.
Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.
- 12 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.
Modalités des travaux et du financement.
- 13 Décision à prendre pour la création d'un forage.
- 14 Décision à prendre pour la création d'un forage.
Mandat à l'Union.
- 15 Décision à prendre pour la création d'un forage.
Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.
- 16 Décision à prendre pour la création d'un forage.
Modalités des travaux et du financement.
- 17 Décision à prendre concernant le court de Tennis haut pour le rendre conforme à sa destination et la réfection des grillages des tennis haut et bas pour des raisons de sécurité.
- 18 Décision à prendre concernant le court de Tennis haut pour le rendre conforme à sa destination et la réfection des grillages des tennis haut et bas.
Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.
- 19 Décision à prendre pour la souscription d'une assurance dommages ouvrages pour les travaux de réfection des grillages du tennis haut et bas.
Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.
- 20 Décision à prendre concernant le court de Tennis haut pour le rendre conforme à sa destination et la réfection des grillages des tennis haut et bas.
Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.
- 21 Décision à prendre concernant le court de Tennis et la réfection des grillages des tennis haut et bas.
Modalités des travaux et du financement.
- 22 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la rendre conforme à sa destination.
- 23 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.
Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

24 Décision à prendre pour le choix de la maîtrise d'oeuvre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

25 Décision à prendre pour la souscription d'une assurance dommages ouvrages pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

26 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

27 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Modalités des travaux et du financement.

28 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union.

29 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union.

Mandat à l'Union.

30 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

31 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union.

Modalités des travaux et du financement.

32 Souscription auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de divers travaux au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné à Azur Provence, syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE " COPRO 100 ")

33 Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

PROJET DE RESOLUTIONS

01 Election du président de séance.

Condition de majorité de l'article sans vote

Le Syndic nomme comme président de séance M. TARAVELLA en sa qualité de président de l'union, conformément à l'article 22-3 alinéa 4 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 Mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux syndics de copropriété.

02 Election du scrutateur.

Condition de majorité de l'article sans vote

Conformément aux textes en vigueur, Madame BILLE, membre du Conseil Syndical de la Résidence est désignée scrutatrice.

03 Election du secrétaire de séance.

Condition de majorité de l'article sans vote

Conformément aux textes en vigueur, M. FOURNERON, membre du Conseil Syndical de la Résidence est désigné secrétaire de séance.

04 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Condition de majorité de l'article sans vote

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

05 Décision à prendre pour l'achat d'un véhicule électrique pour le gardien.

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir délibéré

- décide d'acheter un véhicule électrique pour le gardien
- décide de souscrire à l'assurance véhicule
- décide de la mise en place d'une borne de recharge électrique

06 Décision à prendre pour l'achat d'un véhicule électrique pour le gardien.

Mandat à l'Union.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat à l'Union pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 24 000 € T.T.C. et autorise l'Union à passer commande en conséquence.

07 Décision à prendre pour l'achat d'un véhicule électrique pour le gardien.

Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale :
- décide que le coût de l'achat ainsi que les frais, honoraires et assurances afférentes, seront répartis sur la base des charges communes de l'Union
- autorise Azur Provence à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- en 1 appel de fond en date du 01/04/2021 pour 100 %
- autorise l'Union à passer commande.

08 Décision à prendre pour l'augmentation du salaire de l'employé immeuble Monsieur DELEFORTRIE.

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée décide d'augmenter le salaire de son employé Monsieur DELEFORTRIE, à raison de 100 euros brut mensuel.

Cette augmentation sera effective au 1er février 2021.

09 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF sur une durée de 3 ans (2020, 2021, 2022)

10 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.

Mandat à l'Union.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat à l'Union pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 84 000 € T.T.C. sur 3 années et autorise l'Union à passer commande en conséquence.

11 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

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 pour que les honoraires d'Azur Provence pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 833 € TTC.

12 Décision à prendre concernant la campagne d'abattage et d'élagage préconisée par l'ONF.

Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale :

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des charges communes de l'Union

- autorise Azur Provence à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements en 4 appels les :

- 01/04/2021

- 01/07/2021

- 01/10/2021

- 01/01/2022

- autorise l'Union à passer commande.

13 Décision à prendre pour la création d'un forage.

Condition de majorité de l'article 24

Le principe des travaux sera en trois étapes :

1. Création d'un forage

2. d'une station technique

3. d'un stockage permettant également la distribution aux équipements.

L'assemblée générale après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux de création d'un forage, d'une station technique et d'un stockage distribution.

14 Décision à prendre pour la création d'un forage.

Mandat à l'Union.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat à l'Union pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 45 000 € T.T.C. et autorise l'Union à passer commande en conséquence.

15 Décision à prendre pour la création d'un forage.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

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 d'Azur Provence pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 990 € TTC.

16 Décision à prendre pour la création d'un forage.

Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale :
- décide pour que le coût de l'achat ainsi que les frais, honoraires et assurances afférentes, seront répartis sur la base des charges communes de l'Union
- autorise Azur Provence à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- en 2 appels les : 01/03/2021 pour 50 % et 01/07/2021 pour 50 %
- autorise l'Union à passer commande

17 Décision à prendre concernant le court de Tennis haut pour le rendre conforme à sa destination et la réfection des grillages des tennis haut et bas pour des raisons de sécurité.

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux de réfection des grillages du tennis haut et bas

18 Décision à prendre concernant le court de Tennis haut pour le rendre conforme à sa destination et la réfection des grillages des tennis haut et bas.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat à l'Union pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 59 000 € T.T.C. et autorise l'Union à passer commande en conséquence.

19 Décision à prendre pour la souscription d'une assurance dommages ouvrages pour les travaux de réfection des grillages du tennis haut et bas.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale délègue le choix du prestataire d'assurance dommage ouvrage à l'Union pour un montant maximum de 2000 € T.T.C.

20 Décision à prendre concernant le court de Tennis haut pour le rendre conforme à sa destination et la réfection des grillages des tennis haut et bas.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

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 d'Azur

Provence pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 570 € TTC.

21 Décision à prendre concernant le court de Tennis et la réfection des grillages des tennis haut et bas.

Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale :
- décide que le coût de l'achat ainsi que les frais, honoraires et assurances afférentes, seront répartis sur la base des charges communes de l'Union
- autorise Azur Provence à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- en 2 appels les : 01/03/2021 pour 50 % et 01/07/2021 pour 50 %
- autorise l'Union à passer commande.

22 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la rendre conforme à sa destination.

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale après avoir délibéré :
- décide d'effectuer les travaux de mise en conformité de la piscine

23 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat à l'Union pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 197 000 € T.T.C. et autorise l'Union à passer commande en conséquence.

24 Décision à prendre pour le choix de la maîtrise d'oeuvre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale délègue le choix du prestataire de maîtrise d'oeuvre à l'Union pour un montant maximum de 14 000 euros TTC.

25 Décision à prendre pour la souscription d'une assurance dommages ouvrages pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Mandat à l'Union en qualité de gestionnaire des équipements.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale délègue le choix du prestataire d'assurance dommage ouvrage à l'Union pour un montant maximum de 5 000 € T.T.C.

26 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

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 syndicat actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires d'Azur Provence pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 4900 € TTC.

27 Décision à prendre pour la mise en conformité de la piscine pour la conforme à sa destination.

Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale :
- décide que le coût de l'achat ainsi que les frais, honoraires et assurances afférentes, seront répartis sur la base des charges communes de l'Union
- autorise Azur Provence à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- en 2 appels les : 15/02/2021 pour 50 % et 15/05/2021 pour 50 %
- autorise l'Union à passer commande.

28 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union.

Condition de majorité de l'article 24

Divers travaux sont à réaliser sur les parties communes gérées par l'Union :

- potelets d'éclairages,
- réfection voirie,
- ...

L'assemblée générale après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux de réfection des parties communes gérées par l'Union.

29 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union. Mandat à l'Union.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne mandat à l'Union pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 15 000 € T.T.C. et autorise l'Union à passer commande en conséquence.

30 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union. Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

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 d'Azur Provence pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 320 € TTC.

31 Décision à prendre pour la réfection des parties communes gérées par l'Union. Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

- L'assemblée générale :
- décide que le coût de l'achat ainsi que les frais, honoraires et assurances afférentes, seront répartis sur la base des charges communes de l'Union
- autorise Azur Provence à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- en 1 appel les : 01/04/2021 pour 100 %
- autorise l'Union à passer commande.

32 Souscription auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de divers travaux au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné à Azur Provence, syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE " COPRO 100 ")

Condition de majorité de l'article 24

Afin de permettre la réalisation de divers travaux votés aux résolutions n° 5 à 7 et 9 à 31 de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère à Azur Provence, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du 16/11/2020, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux (ou d'acquisition des parties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision à Azur Provence au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification à Azur Provence doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par un emprunt collectif ;

- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif ;
 - La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
 - Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.
- Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus.

33 Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

NOUS VOUS PRECISONS QUE LA DATE LIMITE DE DEPOT DES DOSSIERS POUR LE PRET COLLECTIF EST FIXEE AU 15/04/2021

TABLEAU RECAPITULATIF TRAVAUX AU VOTE
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 11/02/2021
HAUTS DE ST GEORGES – ST MANDRIER

<u>TRAVAUX</u>	<u>ENVELOPPE</u>	<u>HONORAIRES SYNDIC</u>	<u>ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES</u>	<u>MAITRE D'OEUVRE</u>	<u>BASE CHARGES</u>	<u>TOTAL</u>
Achat véhicule électrique	24 000 €				CCG	24 000 €
Abattage et élagage arbres	84 000 €	185 €			CCG	85 833 €
Création forage	45 000 €	990 €			CCG	45 990 €
Travaux court de tennis	59 000 €	1570 €	2000 €		CCG	62 570 €
Mise en conformité piscine	197 000 €	4900 €	5000 €	14 000 €	CCG	220 900 €
					<u>MONTANT TOTAL</u>	<u>439 293 €</u>

<u>TRAVAUX</u>	<u>ENVELOPPE</u>	<u>HONORAIRES SYNDIC</u>	<u>ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES</u>	<u>MAITRE D'OEUVRE</u>	<u>BASE CHARGES</u>	<u>TOTAL</u>
Réfection parties communes Union	15 000 €	320 €			CHARGES UNION	15 320 €
					<u>MONTANT TOTAL</u>	<u>15 320 €</u>

<u>TRAVAUX</u>	<u>ENVELOPPE</u>	<u>HONORAIRES SYNDIC</u>	<u>ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES</u>	<u>MAITRE D'OEUVRE</u>	<u>BASE CHARGES</u>	<u>TOTAL</u>
Réfection Terrasse	8000 €	160 €	1080 €		CHARGES VILLA	9245 €
					<u>MONTANT TOTAL</u>	<u>9245 €</u>