

**CONVOCACTION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE  
TOUR 10 - PARC DU ROY D'ESPAGNE - 13009 MARSEILLE**

N/Réf. : FD/CI

Marseille, le 18 décembre 2013

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'assemblée générale de votre copropriété qui se tiendra le :

**Lundi 24 Mars 2014 A 18h30  
Salle de l'Hôtel BEST WESTERN Av Elsa Triolet 13008 MARSEILLE**

Cette assemblée aura pour objet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**1°) Election du Président de séance**

**2°) Election scrutateurs**

**3°) Election du secrétaire**

**4°) Approbation des comptes 2012/2013 (15 mois).**

Projet de résolution

L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation approuve les comptes de l'exercice 2012/2013 sur 15 mois.

**5°) Election du syndic**

Projet de résolution :

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la GESTION IMMOBILIERE DU MIDI pour une durée de 1 année, ses fonctions se poursuivant jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2014 celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 14 mois, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 24 MAI 2015.

Le Président(e) de séance est habilité par l'assemblée générale à signer le contrat ci-annexé au nom du Syndicat

**6°) Election des membres du conseil syndical.**

**7°) Election des membres au conseil de l'ASL**

**8°) Budget prévisionnel 2014.**

Projet de résolution

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014, arrêté à la somme de 277 750,00 Euros, lequel sera payable les 1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet, 1<sup>er</sup> Octobre 2014.

**9°) Budget prévisionnel 2015.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2014.

**10°) Compte bancaire séparé (Conformément à l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965).**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de maintenir un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires

**11°) Fixation de montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à 3 000 euros.

**12°) Fixation de montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à 3 000 euros.

**13°) Fixation du montant de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant maximum de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence à 5000 euros.

**14°) Modalités de consultation des pièces justificatives.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe les modalités de consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires, dans la période comprise entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette dernière sur rendez-vous préalable chez le syndic.

**15°) Constitution de provisions spéciales.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et fixe leur montant à (montant à fixer).

**16°) Clause d'aggravation.**

Projet de résolution :

Tout copropriétaire ou ayant cause qui pour quelque raison que ce soit aggraverait les charges communes, qu'il s'agisse d'un défaut de paiement de charges ou de non respect des dispositions du règlement de copropriété ou des dispositions votées en assemblée générale, supportera seul le montant total correspondant à cette aggravation de charges qu'il s'agisse des honoraires du syndic, d'avocat, des frais d'huissier, des frais hypothécaires ou toute autre somme non prévue dans la gestion courante.

**17°) Point sur les contentieux en recouvrement de charges**

**18°) Autorisation permanente à accorder à la police nationale, à la police municipale et à la gendarmerie nationale, de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise de manière permanente la gendarmerie nationale, la police nationale et la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

**19°) Adhésion CIQ Roy d'Espagne**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'entériner l'Adhésion CIQ Roy d'Espagne pour un montant de 216,00 Euros.

**20°) Régularisation des travaux des Opérateurs de Porte Ascenseurs**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'entériner le remplacement des Opérateurs de Porte des Ascenseurs Pairs et Impairs, effectués par l'entreprise Hermès Ascenseurs, pour un montant de 5136,00 Euros par ascenseur.

L'assemblée générale décide également que ces travaux seront financés par le fond de réserves.

## **21°) Plan d'évacuation.**

Projet de résolution :

Suite à donner et décision à prendre, concernant l'installation de plans d'évacuation et consignes de sécurité conformément à l'arrêté du 5 février 2013 et au décret du 10 janvier 2011 et selon devis ci-joint :

- Devis **ADI**
- Devis **MITEX**

- Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5% du montant HT de ces derniers.

- Dans l'hypothèse où il est rejeté la participation du syndic au suivi des travaux, ce dernier se refuse de percevoir la prise en charge du chantier et sollicite la nomination d'une commission composée de copropriétaires, laquelle sera chargée de suivre et de réceptionner les travaux et de tenir régulièrement informé l'ensemble de la copropriété de la situation. Celle-ci devra également contracter une assurance responsabilité civile afin de garantir tout incident.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

## **22°) Réflexion sur les Travaux voie d'accès pavée à l'espace de déchargement.**

Projet de résolution :

Après avoir pris avis du conseil syndical et du syndic, l'assemblée générale envisage d'effectuer des travaux de réfection de la voie d'accès de la Tour qui permet en outre l'accès à l'espace de déchargement, selon devis ci-joint :

- Devis **TOLLANCIA** pour un montant de 17 011.45€
- Devis **SOMATOIT** pour un montant de 19 003.20€
- Devis **SATR** pour un montant de 14 357.20€

- Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5% du montant HT de ces derniers.

- Dans l'hypothèse où il est rejeté la participation du syndic au suivi des travaux, ce dernier se refuse de percevoir la prise en charge du chantier et sollicite la nomination d'une commission composée de copropriétaires, laquelle sera chargée de suivre et de réceptionner les travaux et de tenir régulièrement informé l'ensemble de la copropriété de la situation. Celle-ci devra également contracter une assurance responsabilité civile afin de garantir tout incident.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

## **23°) Travaux de réfection du Sol à l'entresol**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'effectuer les travaux de réfection du sol de l'entresol situé en face de l'appartement de M.HAZI.

En cas d'acceptation, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour effectuer ces travaux dans le cadre d'un budget maximal de 1 500 Euros.

- Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5% du montant HT de ces derniers.

- Dans l'hypothèse où il est rejeté la participation du syndic au suivi des travaux, ce dernier se refuse de percevoir la prise en charge du chantier et sollicite la nomination d'une commission composée de copropriétaires, laquelle sera chargée de suivre et de réceptionner les travaux et de tenir régulièrement informé l'ensemble de la copropriété de la situation. Celle-ci devra également contracter une assurance responsabilité civile afin de garantir tout incident.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

## **24°) Aménagement des deux parterres autour du bassin.**

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'effectuer des travaux d'aménagement des espaces verts anciennement gazonnés situés autour des bassins, suivant le projet proposé par le conseil syndical.

En cas d'acceptation, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour effectuer ces travaux dans le cadre d'un budget maximal de 4 500 Euros.

- Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5% du montant HT de ces derniers.

- Dans l'hypothèse où il est rejeté la participation du syndic au suivi des travaux, ce dernier se refuse de percevoir la prise en charge du chantier et sollicite la nomination d'une commission composée de copropriétaires, laquelle sera chargée de suivre et de réceptionner les travaux et de tenir régulièrement informé l'ensemble de la copropriété de la situation. Celle-ci devra également contracter une assurance responsabilité civile afin de garantir tout incident.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

### **25°) Demande des copropriétaires du 17ème Etage**

Projet de résolution :

Suite à donner et décision à prendre, concernant la demande des copropriétaires du 17ème Etage, suivant courrier ci-joint.

- Courrier des copropriétaires du 17ème Etage,

La consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires peut avoir lieu dans la période comprise entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette dernière, sur rendez vous préalable chez le syndic.

Dans le cas où vous ne pourriez assister à cette réunion, nous vous remercions de bien vouloir vous y faire représenter par un mandataire muni du pouvoir joint à la présente.

Comptant sur votre présence,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

LE SYNDIC.