

POUVOIR

Je soussigné(e)

Mme, Mlle, M. (Votre nom en lettres capitales d'imprimerie)

DONNE POUVOIR A

avec faculté de subdéléguer, de me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété :

**TOUR 10 - LA BISCAYE - 92 allée Granados PARC DU ROY D'Espagne - 13009
MARSEILLE**

qui se tiendra le :

**21 Mars 2022 A 18h00
Hôtel Drip's – Avenue Elsa Triolet - 13008 MARSEILLE**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour dûment mentionné sur la convocation.

En conséquence, participer à toutes délibérations, prendre connaissance de toutes pièces, émettre tous votes, signer la feuille de présence, et généralement faire le nécessaire.

Je déclare accepter et ratifier par avance tout ce qui sera fait en mon nom.

Fait à, le

SIGNATURE

(Faire précéder votre signature de la mention manuscrite « BON POUR POUVOIR »)

N.B. : Loi numéro 65557 du 10 juillet 1965 : Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non-membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de 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 mandants n'excèdent pas 15 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale du syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire.

**CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE
TOUR 10 - LA BISCAIYE 92 Allée GRANADOS PARC DU ROY
D'ESPAGNE 13009 MARSEILLE**

N/Réf. : GA/HFD

Marseille, le 24/02/2022

IMPORTANT

Du fait de la crise sanitaire, liée au covid-19, traversée par notre pays :

- Il est impérativement nécessaire pour tout intervenant d'être muni de son propre stylo afin d'éviter le passage de celui-ci de main en main lors de l'émargement obligatoire.

- Le port du masque est obligatoire.

- Vous pouvez utiliser :

*** soit la formule de pouvoir joint à la convocation**

*** soit le formulaire de vote par correspondance joint à la convocation, sur lequel vous devez de cocher chaque ligne pour valider vos votes.**

Madame, Monsieur,

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

**21 Mars 2022 A 18h00
A l'hôtel Drip's – Avenue Elsa Triolet - 13008 MARSEILLE**

Article 9 du décret du 17 Mars 1967 : Conformément à la décision prise lors de la précédente assemblée générale la consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires se fait dans la période comprise entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette dernière sur rendez-vous préalable chez le syndic GIM – 6 rue Du Jeune Anacharsis - 13001 MARSEILLE auprès du service comptabilité et sans rendez-vous les mardis et jeudis de 14h30 à 17h30. Coordonnées de la comptabilité : téléphone 04 96 10 04 42 / courriel : comptabilite@gestionimmobileredumidi.com

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

01) Election du Président de séance (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M/MMEen qualité de président(e) de séance.

02) Election des scrutateurs (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée générale des copropriétaires désigne M/MME.....en qualité de Scrutateur(trice).

03) Election du secrétaire (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Mr Alessandroni/ GIM en qualité de secrétaire de séance.

04) Approbation des comptes année 2021 (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

05) Election du syndic (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la GESTION IMMOBILIERE DU MIDI pour une durée de 3 années, ses fonctions se poursuivant jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2024 celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 3 ans, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 20/03/2025.

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

06) Election des membres du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

07) Budget prévisionnel année 2022 (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 30/12/2022, arrêté à la somme de 269 240 euros lequel sera payable les 01/01/2022, 01/04/2022, 01/07/2022, 01/10/2022.

08) Budget prévisionnel année 2023 (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 30/12/2023 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2022.

09) Fixation de montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à 500 euros.

10) Fixation de montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire. (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à 800 euros.

11) Fixation du montant de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence (Article 25 ou 25-1)

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 1000 euros.

12) Clause d'aggravation (Article 24)

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.

13) 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 (Article 24)

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.

14) Constitution d'un fonds de travaux conformément à l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR, placement et montant d'approvisionnement (Article 25 ou 25-1)

Préambule :

La constitution d'un fonds de travaux d'un montant équivalent à 5% du budget prévisionnel est une obligation légale. Le seul point qui peut être discuté est le montant de ce fonds travaux.

Projet de résolution :

Il est proposé à l'assemblée générale la mise en place d'un fonds de travaux conformément à l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, afin de faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements, et des futurs travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds de travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte de placement sécurisé au profit du syndicat des copropriétaires. Le contrat d'ouverture de ce compte devra prévoir que les fonds ne seront débloqués par l'établissement bancaire qu'au vu de la production d'un procès-verbal certifié conforme d'assemblée générale, ou travaux urgents validés par le syndic et conseil syndical.

L'assemblée générale après avoir délibéré, décide de fixer la cotisation annuelle au fonds travaux, à 5 % du budget prévisionnel voté à la résolution N° 7 soit 13 462 euros. Pour information, le montant minimum de cotisation annuelle imposée par la loi à partir du 1er janvier 2017 est de 5% du budget prévisionnel (article 14-2 II 6).

La cotisation au fonds travaux sera appelée chaque trimestre à partir du 01/01/2022 sur la base de la grille des charges communes générales .

15) Création de stationnement PMR 18 janvier (Article 25 ou 25-1)

Présentation avant projet.

Projet de résolution :

L'assemblée générale valide le principe de la création de place de stationnement PMR et missionne le Bet pour rédiger un CCTP et encadrer l'appel d'offre pour un montant de

16) Bornes électriques garage proposition LEMAIRE

Projet de résolution :

L'assemblée générale valide le principe de l'installation de bornes électriques et donne mandat au Bet Ypsene étudier les différentes alternatives afin d'installer une structure dans un délai raisonnable.

17) Renovation des ascenseurs

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de rénover les ascenseurs pairs et impairs selon consultation du Bet DEKRA.

Devis joints à la convocation :

- Proposition Otis 44 621, 50 € TTC Impair
..... 48 878, 50 € TTC Pair
- Proposition A+ Solution 33 852,50 TTC Impair
..... 34 551,00 € TTC Pair

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

18 A) Condamnation des vide-ordures

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de condamner selon les prescriptions du rapport Iprev.

Devis joints à la convocation :

- Société Efficas 11 671,00 € TTC
- Société S.A.F.E (Devis en attente)

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

18 B) Rénovation des vide-ordures

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de rénover les vides ordures.

Devis joints à la convocation :

- Ste Efficas 20 482,00 € TTC
- Société S.A.F.E 26 980,00 € TTC

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

19) Remplacement porte de garage (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de remplacer la porte de garage pour un montant de

Devis joint à la convocation :

- Devis ACA 12 023,00 € TTC

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

20) Restructuration espace poubelles extérieures (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de restructurer l'espace poubelle extérieur.

Devis joints à la convocation :

- Ste Efficas (Devis en attente)
- Ste Myrenov (Devis en attente)

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

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.