

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

N/Réf. : GA/CG

Marseille, le 6 mai 2021

IMPORTANT

Du fait de la crise sanitaire, liée au covid-19, traversée par notre pays, et afin d'éviter un report de votre assemblée générale, l'assemblée générale ne se tiendra pas physiquement et les copropriétaires ne pourront voter qu'en utilisant le formulaire de vote par correspondance joint à la convocation.

Nous vous indiquons que vous devez voter en cochant chaque ligne dans le formulaire de manière lisible pour valider votre vote et de nous le retourner avant la date indiquée.

Madame, Monsieur,

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

JUIN 2021

Exercice 2020.

UNIQUEMENT PAR CORRESPONDANCE

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

1° Election du Président de séance (Article 24)

Compte tenu que l'assemblée générale se fait uniquement par le vote par formulaire, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assurera les missions qui incombent au président de séance.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne **M. MEFFRE** en qualité de président(e) de séance.

2° Election du secrétaire (Article 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne **M. ALESSANDRONI (GIM)** en qualité de secrétaire de séance.

3°) Approbation des comptes 2020 (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation approuve les comptes de l'exercice 2020.

4°) Election du syndic (Article 24)

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 **2021**, celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 1 an, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le **17 juin 2022**.

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

5°) Election des membres du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'élire les membres suivants : **Mme REYNIER – PRAT (SCMAMA), Mme RICARD, M. LHUILLIER, M. MEFFRE.**

6°) Budget prévisionnel année 2021 (Article 24)

Projet de résolution

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice 2021, arrêté à la somme de **269 240.00 euros** lequel sera payable les **01/01/2021, 01/04/2021, 01/07/2021 et 01/10/2021.**

7°) Budget prévisionnel année 2022 (Article 24)

Projet de résolution :

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice de 2022 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2021.

8°) 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 **1 500.00 euros.**

9°) 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 **3 000.00 euros.**

10°) 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 **5 000.00 euros.**

11°) 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.

12°) 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.

13°) 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)

Projet de résolution :

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR impose à toutes les copropriétés de disposer d'un fonds de travaux équivalant à au moins 5% du budget prévisionnel. Ce fonds d'épargne de prévoyance a vocation à anticiper le financement de futurs travaux.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant du fonds travaux à hauteur de 5% du budget prévisionnel soit la somme de **13 462.00 euros**.

Le fonds travaux sera appelé en même temps que les appels de fonds du budget prévisionnel des charges courantes, c'est-à-dire : **01/01/2021, 01/04/2021, 01/07/2021 et 01/10/2021**

14°) Mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 1er, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi ELAN du 23 Novembre 2018 (Article 24)

Préambule :

*La loi ELAN du 23 Novembre 2018 a modifié l'article 1er de la loi du 10 Juillet 1965 en ajoutant une définition légale de la **notion du lot de copropriété** et du **lot transitoire**.*

*Elle a également créé les articles 6-2, 6-3, et 6-4 qui donnent des définitions légales des **parties communes spéciales** et des **parties communes à jouissance privative**. La création de parties communes spéciales devra générer obligatoirement des charges communes spéciales. L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention dans le règlement de copropriété. Une mise en conformité des règlements de copropriété doit être faite **au plus tard le 23 Novembre 2021** à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.*

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les dispositions du règlement de copropriété avec les articles 1er, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 Juillet 1965. Le projet de modification sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de l'immeuble. Afin de l'établir, elle autorise le syndic à se faire assister d'un avocat dont les honoraires seront pris sur le budget prévisionnel de l'immeuble.

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.

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

LE SYNDIC.