**ASSEMBLEE GENERALE (EXTRA)ORDINAIRE DU XXX**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**ADRESSE**

**CONVOCATION**

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra le XXXX à l’adresse suivante : XXXXXX

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour joint.

Il est important que tous les copropriétaires soient présents ou représentés.

Si vous ne pouvez assister physiquement à la réunion, vous pouvez participer à l’Assemblée Générale soit :

- En adressant un pouvoir : il vous est possible de vous faire représenter à l'aide du pouvoir joint. Un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 15 % des voix du syndicat. Ce seuil a été modifié, exceptionnellement jusqu’au 31/07/2022 par la loi n°2022-46 du 22 janvier 2022.

- En adressant votre formulaire de vote par correspondance. Le syndic bénévole ne peut prendre en compte que les formulaires reçus au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Par ailleurs, si vous renvoyez le formulaire de vote et le pouvoir, cest ce dernier qui sera pris en compte

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

XXXXX – SYNDIC BENEVOLE

**Résolution N°1 : ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (art 24)**

M./Mme est élu(e) Président(e) de séance.

**Résolution N°2 : ÉLECTION DU SCRUTATEUR (art 24)**

M./Mme est élu(e) Scrutateur (trice).

**Résolution N°3 : ÉLECTION DU SECRÉTAIRE (art 24)**

M./Mme est élu(e) au poste de Secrétaire de séance.

**Résolution N°4 : APPROBATION DES COMPTES AU XXX (art 24)**

**Documents annexés :**

- L’état financier après répartition, au XXXX (annexe 1),

- Le compte de gestion général de l’exercice clos réalisé du XXX au XXX, comprenant :

· Annexe 2 : les charges et produits de l’exercice par nature,

· Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,

· Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,

· Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,

- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l’exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l’assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L’assemblée générale approuve les comptes de charges de l’exercice du XXXX au XXXX, arrêtés à la somme de ………… euros au titre des dépenses et à la somme de ………… euros au titre des recettes, représentant un excédent/déficit de ……… euros. Le solde de charges sera réparti et rendu exigible au jour et à la date de l’Assemblée générale, en charges communes générales.

**Résolution N°5 : MANDAT DU SYNDIC BÉNÉVOLE (Article 25)**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de syndic, M/MME XXXX pour un mandat courant jusqu’à la prochaine Assemblée générale ordinaire, et ne pouvant en tout état de cause dépasser une durée maximale de 18 mois (renouvelable en Assemblée générale).

L'Assemblée mandate le Président / la Présidente de séance pour signer le contrat de syndic.

**Résolution N°6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

L’assemblée générale désigne lors de chaque Assemblée générale ordrinaire les membres du conseil syndical, conformément aux clauses du règlement de copropriété et aux dispositions de l’article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 22 et suivants du décret du 17 mars 1967 modifiés, et ce pour une durée identique à celle du syndic bénévole.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée de un exercice comptable, les copropriétaires dont les noms suivent après avoir été élus individuellement :

**Résolution N°7: QUITUS AU SYNDIC BENEVOLE (art 24)**

L’assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**Résolution N°8 : ADAPTATION DU BUDGET N+1 POUR L’EXERCICE DU XXX AU XXX (art 24)**

**Rappel** : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

L’Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget prévisionnel pour les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et d'équipements communs pour l'exercice **du XXX au XXX** à la somme **XXX €.**

L'Assemblée générale autorise le syndic à appeler par 1/4 le budget actualisé tel que ci-dessus adopté, aux dates d'exigibilité en tenant compte des appels déjà émis.

**Résolution N°9 : VOTE DU BUDGET POUR L’EXERCICE N+2 DU XXX AU XXX (art 24)**

**Rappel** : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

L’Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget prévisionnel pour les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et d'équipements communs pour l'exercice **du XXX au XXX** à la somme **XXX €.**

L'Assemblée générale autorise le syndic à appeler par 1/4 le budget actualisé tel que ci-dessus adopté, aux dates d'exigibilité en tenant compte des appels déjà émis.

**Résolution N°10 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE (art 25)**

**Préambule** : Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d’habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l’article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d’un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale décide de constituer, conformément aux dispositions de la loi "ALUR" DU 24.03.2014, une avance dénommée fonds travaux obligatoire, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs et non encore décidés par l'assemblée générale.

Le Montant minimum de cette avance est fixé à 5% du budget annuel. Il peut être librement augmenté par les copropriétaires.

L'assemblée fixe le montant de la provision à XXX€ financé par appel de fonds en clé CHARGES GENERALES, Appelé en fonction du calendrier des appels de fonds trimestriels.

Les intérêts générés par ce placement reviendront en intégralité au profit des copropriétaires et portés au crédit du compte de charges de chaque année.

**Résolution N°11 : MARCHES ET CONTRATS CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

L’Assemblée Générale fixe à XXX euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**Résolution N °12 : MARCHES ET CONTRATS MISE EN CONCURRENCE (art 25)**

L’Assemblée Générale fixe à XXX euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est obligatoire.

**Résolution N°13 :  MISSION DE MAÎTRISE D’ŒUVRE POUR LA RÉALISATION D’UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (art 24)**

Historique :

Immeubles concernés :

* Plan pluriannuel : Toutes les copropriétés sont concernées selon l’articleL131-2 du code de la construction et de l’habitation
* DPE : obligatoire pour toutes résidences avec chauffage collectif de moins de 50 lots selon l’article L134-1 du code de la construction et de l’habitation
* Audit énergétique : obligatoire pour toutes résidences avec chauffage collectif de plus de 50 lots selon l’article L134-4-1 du code de la construction et de l’habitation

L’Assemblée Générale, décide de confier à XXX l’étude de conception du projet de travaux de PLAN PLURIANNUEL/DPE/AUDIT

L’étude comprendra la réalisation des missions suivantes :

-Diagnostic de l’existant,

-Descriptif technique (CCTP) avec l’indication des produits proposés et le cadre quantitatif des travaux à réaliser,

Les honoraires du maître d’œuvre sont fixés à XXX euros TTC financé comme suit en clé « CHARGES XXX »:

* Le XXX pour XXX %.
* Le XXX pour le solde.

**Résolution N°14 : AUTORISATION PERMANENTE AUX FORCES DE POLICE MUNICIPALE**

**Historique :** La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 autorise les services de police et de gendarmerie nationales à accéder aux parties communes des immeubles à usage d’habitation, sans qu’une décision d’assemblée générale soit nécessaire. Une autorisation doit néanmoins être donnée pour la police municipale.

Projet de résolution : L’Assemblée Générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l’immeuble pour l’accomplissement de leur mission habituelle.

**Résolution N°15 : TRAVAUX DE (art 24 ou 25)**

Devis XXX : XXX€TTC

L’Assemblée Générale décide de l’exécution des travaux XXX selon le descriptif joint à la convocation.

L’Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s’élevant à XXX euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l’entreprise XXX ou à défaut, à l’entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L’Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES XXX, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le XXX pour XXX%

L’Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu’il vient d’être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

NOTA : nous recommandons l’utilisation de sous-résolutions pour chaque point spécifique à voter, des règles de majorité différentes pouvant notamment s’appliquer (par exemple pour un mandat conféré au Conseil syndical de retenir l’entreprise à l’issue d’un nouvel appel d’offre dans le cadre du budget voté. N’hésitez pas à consulter Copro-Assistance.fr pour tout complément d’information).

Sous-résolutions à prévoir le cas échéant :

* Calendrier d’appel de fonds
* Utilisation du fonds travaux + date d’exigibilité
* Mission de maîtrise d’oeuvre
* Assurance Dommages-ouvrage éventuelle
* Bureau d’étude & CSPS si concerné
* Diagnostics obligatoires avant travaux (RAAT/DPAT etc) le cas échéant

**Résolution N°16 : POSE DE BORNE DE RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE AU SOUS-SOL (art 24)**

Il est proposé à l'assemblée générale de délibérer sur la mise en place d'un service de recharge pour véhicule électrique au sein de la copropriété.

Ce service devra permettre, ainsi que l'indique la loi, un sous-comptage de l'électricité consommée et permettre la relève de cette consommation électrique à fin de remboursement auprès du Syndic de notre copropriété.

Le raccordement électrique devra se faire au niveau du TGBT jusqu'à chaque emplacement de stationnement pour tout copropriétaire qui en ferait la demande. Le coût des travaux d'installation restera à la charge de chaque copropriétaire demandeur sauf avis contraire de l'assemblée générale.

Le prestataire qui sera/devra être retenu devra proposer impérativement des bornes de recharge sécurisées à l'accès (identification de l'usager), une prise dédiée véhicule électrique (type 2 ou Type 3 - la prise E/F ne sera pas admise) avec un compteur certifié MID intégré et connectées à Internet afin de faciliter l'exploitation du réseau qui pourrait être mis en place par notre syndic.

Le prestataire devra également proposer de prendre en charge les coûts possibles d'appréciation du système électrique au fur et à mesure des demandes réelles qui seront formulées par les copropriétaires de notre résidence.

Le prestataire devra également proposer une gestion du service, notamment au niveau du remboursement des consommations électriques.

Le syndicat des copropriétaires n'acceptera aucun engagement de durée, quel qu'il soit en contrepartie de l'implantation de bornes de recharge pas plus qu'une redevance ne sera demandée.

**Résolution N°17 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L’IMMEUBLE / DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COMMUN (art 24)**

**L**a loi ALUR impose de présenter à l’ordre du jour des assemblées générales la réalisation d’un Diagnostic Technique Global (DTG) des copropriétés.

Ce nouveau diagnostic, a pour objectif de donner aux copropriétaires un état général de l’immeuble et d’établir un plan pluriannuel des travaux.

Cet audit passe par la réalisation d’un état technique et réglementaire de l’immeuble, fixe sa situation énergétique, avec pour objectif d’améliorer la gestion technique et patrimoniale en planifiant et priorisant les travaux à réaliser.

Les conclusions du DTG doivent être présentées lors de l’Assemblée Générale des copropriétaires qui suit la réalisation du diagnostic.

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager

* Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
* Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
* Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble)
* Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique
* Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

**Résolution N° 18: INFORMATION RÉGLEMENTAIRE DU SYNDIC SUR LA QUALITÉ DE L’EAU (Non voté)**

Pièce jointe à la convocation : Rapport du fournisseur sur la qualité de l’eau potable

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 22 décembre 2022, le syndic communique en pièce jointe de la convocation de la présente Assemblée générale la dernière facture d’eau adressée par le fournisseur à la copropriété, ainsi que le détail de la qualité de l’eau telle que mesurée. Pour toutes questions complémentaires au sujet de la qualité de l’eau, il est rappelé que tout copropriétaire peut se renseigner auprès du fournisseur. Vous pouvez également obtenir les résultats des derniers contrôles sanitaires de l’eau du robinet de votre commune auprès de votre mairie. Les mairies des communes de plus de 3 500 habitants établissent un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d’eau potable.

**Résolution N° 19: Point sur les procédures et impayés en cours (Non voté)**

L’Assemblée générale écoute l’exposé du syndic bénévole faisant le point sur les procédures et impayés en cours.

**Résolution N° 20: Points divers (Non voté)**

L’ordre du jour étant épuisé, les copropriétaires décident d’aborder les points divers suivants.

RAPPEL DES RÈGLES DE MAJORITÉS

**Article 24** : Résolution votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en séance (y compris votes par correspondance et pouvoirs)

**Article 25** : Résolution votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat, qu’ils soient ou non représentés.

**Article 25-1** : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote à la majorité simple de l’article 24, sur la même résolution.

**Article 26** : Résolution votée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de la copropriété.