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

**000- SDC XXX**

**ADRESSE**

**VILLE
Projet de résolution**

**Résolution N°1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)**

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

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

M./Mme est élu(e) Scrutateur (trice).

**Résolution N°3 : ELECTION DU SECRETAIRE (art 24)**

M./Mme (représentant le cabinet XXX) est élu(e) au poste de Secrétaire.

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

Pièces annexes :

L’état financier après répartition, au **XXX** (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.

L’Assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du **XXX au XXX**

**Résolution N°5 : DESIGNATION DU SYNDIC XXX (Article 25)**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de syndic, la société XXX, dont le siège social est XXX en qualité de syndic à compter du XXX jusqu'au XXX ou XXX, selon choix de la copropriété .

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

**Résolution N°6 : DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC (ART. 25)**

L’article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu’en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article.

Après avoir entendu l’avis du Conseil Syndical, l’Assemblée Générale le dispense de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

**Résolution N°7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL(Article 25)**

L'Assemblée Générale 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°8 : VOTE DU BUDGET POUR L’EXERCICE DU XXX AU XXX (art 24)**

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 DU XXX AU XXX (art 24)**

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)**

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.

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 trimestriel

En outre, l’assemblée générale décide de placer la provision spéciale sur un compte de dépôt à terme.

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 MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION 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 : TRAVAUX DE (art 24)**

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.

**Résolution N°15 : HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX DE (art 24)**

Dans le cadre des travaux de XXX L’Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :

 2.5% HT sur la montant HT au titre de la gestion financière, administrative et comptable

 A la vacation au titre du suivi des travaux (sans responsabilité de maître d’œuvre)

**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, quelqu'il soit en contrepartie de l'implantation de bornes de recharge pas plus qu'une redevance ne sera demandée.

**Résolution N°17 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT L’ARCHIVAGE (art 24)**

L’Assemblée Générale après avoir constaté :

* D’une part que le syndic, au titre de ses prestations générales, procède à la constitution des archives syndicales ainsi qu'à la conservation de celles-ci, et tout particulièrement tous les documents qui peuvent présenter un intérêt pour le syndicat ou être utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, appelés communément "archives vivantes" (de moins de 2 ans) et devant être rapidement et facilement accessibles,
* D’autre part, que les archives du syndicat sont constituées également par des documents ne présentant plus, pour la gestion courante de l'immeuble, un intérêt immédiat et appelées "archives dormantes" dont le volume s'est accru considérablement du fait de l'obligation règlementaire pour tout syndicat de conserver les archives pendant 10 ans ;

-Décide de conserver ses archives au sein du cabinet XXX

-Décide de souscrire un contrat auprès de la société XXX, bénéficiant des assurances requises, pour l'entreposage des archives sur la base d'une liste établie de concert avec le Conseil Syndical.

Le coût forfaitaire annuel de cette prestation s'élève pour le syndicat à xxx euros HT

Le contrat est souscrit pour une durée de XX ans, renouvelable d'année en année. Le syndic conservera les archives dites "vivantes" (de moins de 2 ans) au titre de ses honoraires.

**Résolution N°18 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L’IMMEUBLE (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).

### POUR INFORMATION

**Rappel des textes :**

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l’occasion de la mutation à titre onéreux d’un lot : […] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l’exigibilité »

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : « Toute convention contraire aux dispositions de l’article 6-2 n’a d’effet qu’entre les parties à la mutation à titre onéreux »

Article 9-1 du décret du 17 Mars 1967 : Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965  et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Dans le cas où vous ne pourriez assister personnellement à la réunion, nous vous rappelons que vous avez la faculté de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix (sous réserve des dispositions particulières de votre règlement de copropriété), muni de la formule de pouvoir ci-joint dûment complétée et signée.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

POUVOIR

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non un membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

(Art. 22 L65-557 modif. L85-1470).

RAPPEL DES ARTICLES

**Article 24** : Résolution votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 25** : Résolution votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**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 décider la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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