

Vernaison, le 10 mars 2005

Suite à un courrier reçu par le bureau de l'Association Syndicale émanant de 25 propriétaires, le Syndicat vous convoque à :

L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE

**JEUDI 31MARS à 21 heures
à l'atrium de la Salle des Fêtes**

Objet de la convocation :

- modifications des statuts.

Pour que l'Association puisse délibérer, *il est nécessaire d'être au minimum 33 présents ou représentés.*

Le pot traditionnel de clôture d'assemblée sera évidemment de rigueur.

Nous comptons sur votre présence et vous en remerciant par avance,

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

Le Bureau

Pièces jointes :

- projet de modifications
- procuration

Lettre d'information avant l'Assemblée extraordinaire du 31 mars 2005 émise par les personnes suivantes : Mr BUTET ; Mr BARRET ; Mr PONS ; Mr DIBIANCHI ; Mr ABATTE ; Mr CORRAL

Nous comptons sur la prise de conscience et le soutien d'autres personnes que nous n'avons pu contacter par faute de temps .

3.05 bis (voir statuts du 06/06/2000)

Le vote pour travaux importants, non prévus à l'article 4.06, se fait à la majorité des 2/3 des associés (soit 33 voix « POUR », à bulletin secret).

ATTENTION

Si l'on modifie l'article **3.05 bis** comme proposé sur la convocation de l'assemblée extraordinaire, des travaux d'un montant de 9.999 euros ou 65.000 francs pourront être imposés par treize personnes lors d'une première assemblée ou par deux personnes lors de la deuxième assemblée.

Explication des articles 3.06 et 3.07

1^{er} cas :

Première assemblée 25 présents : 13 votes « POUR » sont suffisants pour engager des travaux d'un montant de 65.000 Francs (9.999 euros).

2^{ème} cas

Première assemblée nombre de présents inférieurs à 25 : convocation d'une 2^{ème} assemblée.

Deuxième assemblée nombre de présents 3 : 2 votes « POUR » sont suffisants pour engager des travaux de 65.000 francs (9.999 euros).

3.06 (voir statuts du 06/06/2000)

L'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix représentées est égal à la moitié plus une, du total des voix de l'Association, soit 25. (Soit 13 voix « POUR » sont suffisantes).

3.07 (voir statuts du 06/06/2000)

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation doit être faite par les soins du Directeur dans les 15 jours. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion, quel que soit le nombre de voix représentées par eux, mais exclusivement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion. (Soit 2 voix « POUR » sont suffisantes).

NE LEUR LAISSEZ PAS FAIRE CETTE BETISE

Pour les raisons suivantes :

- 1) Des travaux importants peuvent être décomposés en plusieurs tranches de 9.999 euros (65.000 francs).
- 2) Le pouvoir d'acceptation des travaux se réduirait à quelques voix. (de 13 à 2 suivant les cas)
- 3) Si, à l'avenir, le lotissement est géré par un syndic professionnel, nous pourrions encore moins nous opposer aux projets qui vont à l'encontre de nos intérêts.

Depuis mars 1998, on veut nous imposer la réfection complète des chaussées. Ces travaux sont inutiles et coûteux (70.000 euros ou 500.000 francs, soit environ 1.500 euros ou 10.000 francs par propriétaire.

EN CONCLUSION

Nous pensons que modifier l'article **3.05 bis** est un subterfuge afin de nous imposer la réalisation de travaux importants avec un nombre de voix minimum.

Nous espérons que la lettre d'information (voir au verso) distribuée la semaine dernière, vous a apporté des éclaircissements concernant les risques de modifier l'article **3.05bis** .

Article 8.01 (voir statuts du 06/06/2000)

Les modifications des présents statuts de l'Association Syndicale, ne peuvent être décidées que par une Assemblée Générale Extraordinaire, statuant à la majorité des 2/3 des associés, soit un minimum de 33 copropriétaires présents et par un vote à la majorité absolue soit 25 voix « POUR »

Suivant l'article **8.01** ci-dessus, il faut **33 copropriétaires présents** pour modifier les statuts et 25 voix « POUR »

Nous proposons aux opposants à la modification de l'article **3.05bis** les actions suivantes :

- 1) Ne pas signer la feuille de présence à la réunion extraordinaire
(signer seulement la feuille de présence à la réunion ordinaire)
- 2) A la clôture de la réunion ordinaire, rester en observateurs et attendre le décompte des copropriétaires inscrits
- 3)
 - a) si le nombre de 33 copropriétaires présents n'est pas atteint, la réunion extraordinaire ne peut pas être tenue et l'article **3.05bis** ne sera pas modifié .
 - a) si le nombre de 33 copropriétaires présents est atteint, nous signerons la feuille de présence et nous participerons aux débats et au vote .

**COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE
DU 31 MARS 2005**

Le Président Jean-Yves BARD donne lecture de la pétition signée par 27 copropriétaires et demande à chacun de venir signer la feuille de présence à l'appel de son nom.

- 35 copropriétaires présents ou représentés.

Le quorum étant atteint, l'assemblée extraordinaire de notre Copropriété débute à 21 heures 20 et peut délibérer.

Madame BUISSON a proposé de confier la gestion à un Syndic. Il a été répondu que cette question n'était pas à l'ordre du jour.

Monsieur BARD rappelle le contenu de la pétition :

« Suite à l'assemblée extraordinaire du 29 avril 2004, il a été constaté qu'une majorité de présents ou représentés s'était dégagée pour la réalisation de travaux., mais que l'article 3-05bis permet, en fonction d'absents, à quelques copropriétaires de bloquer les travaux qui, pourtant, ont été jugés nécessaires à la majorité des présents (> 25). Aussi, il a paru nécessaire de modifier cet article afin que la copropriété ne tombe pas dans un état de « vétusté avancée ».

Monsieur BARD explique que les travaux n'ont pu se faire l'an dernier, la majorité n'étant pas atteinte.

Monsieur LECOINTRE pose la question suivante : les travaux > à 10.000 euros pourraient-ils être fractionnés sur plusieurs votes.

Monsieur BARD : non, chaque grosse opération sera considéré comme une seule entité soumise à un vote à la majorité absolue (25 mini), par contre la grosse opération pourra être étalée sur plusieurs années financièrement et sur sa réalisation.

Monsieur BARD explique article par article pourquoi nous devons les modifier.

Monsieur GAILLARD demande de préciser le quorum pour le vote d'un montant > à 10.000 euros, il est donc rajouter : 25 mini et 33 présents ou représentés.

3-5bis	
Ancien Article	Nouvel Article voté à l'assemblée extraordinaire du 31 mars 2005
Le vote des décisions de l'Assemblée se fait à la majorité simple des présents ou représentés. L'approbation des comptes de l'exercice écoulé, le budget prévisionnel, l'élection des membres du bureau, et le compte de réserve sont votés à bulletins secrets. L'élection de Président de séance, le budget pour les menus travaux d'entretien, l'amélioration des espaces ou les achats divers ne relevant que du bon fonctionnement de l'Association est voté à main levée. Le vote pour travaux importants, non prévus à l'article 4-06, se fait à la majorité des 2/3 des associés (soit 33 voix « POUR »), à bulletin secret.	Le vote des décisions de l'Assemblée se fait à la majorité simple des présents ou représentés. L'approbation des comptes de l'exercice écoulé, le budget prévisionnel, l'élection des membres du bureau, et le compte de réserve sont votés à bulletins secrets. L'élection de Président de séance, le budget pour les menus travaux d'entretien, l'amélioration des espaces ou les achats divers ne relevant que du bon fonctionnement de l'Association est voté à main levée. Pour les travaux importants non prévus à l'article 4-06, les votes se font à bulletin secret et le vote pour leur approbation est fonction d'un montant indexé au coup

	de la construction le plus récent suivant la répartition ci-dessous : • > 10.000 euros, approbation nécessitant un vote à la majorité absolue : 25 mini et 33 présents ou représentés, • < 10.000 euros (par opération distinctive : majorité simple (sans quorum) majorité des présents ou représentés. Ce montant de 10.000 euros sera indexé à l'indice du coup de la construction le plus récent.
--	--

4-02	
Ancien Article	Nouvel Article votée à l'Assemblée Extraordinaire du 31 mars 2005
Les syndics sont élus pour 3 ans et sont rééligibles à la majorité des associés présents ou représentés.	Les syndics sont élus pour 3 ans et sont rééligibles à la majorité des associés présents ou représentés. Sont rééligibles (par équipe pré-constituée) • un éligible par lot • en cas de liste non pré constituée, les candidatures libres seront proposées au vote.

5-01bis	
Ancien Article	Nouvel Article votée à l'Assemblée Extraordinaire du 31 mars 2005
N'existait pas	Le directeur peut déléguer un ou plusieurs membres du Syndic pour le représenter vis à vis des tiers.

5-05	
Ancien Article	Nouvel Article votée à l'Assemblée Extraordinaire du 31 mars 2005
Il représente l'Association en justice, mais ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, en dehors des cas prévus à l'article 5-03 ci-dessus.	Il représente l'Association en justice, mais ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat, sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale ou l'Assemblée Extraordinaire, en dehors des cas prévus à l'article 5-03 ci-dessus.

Nous passons au vote :

Votant : 35 28 oui 7 non

Le nombre de oui étant supérieur à 25, les modifications de statuts sont adoptées.

Séance levée à 21 heures 55

Le verre de l'amitié est offert à l'ensemble des participants.