

PROCES VERBAL de l'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **de la Copropriété sise 155 rue Breteuil, 13006 Marseille**

Les Copropriétaires de l'immeuble sis 155 rue Breteuil, 13006 Marseille se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire en date du jeudi 06 juillet 2023 dans les bureaux du Syndic, le Cabinet SMG, sis 7 rue Gustave Ricard, 13006 Marseille sur convocation qui leur a été notifiée par le directeur dans les formes et délais réglementaires afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

De la feuille de présence signée par chaque Copropriétaire et chaque mandataire entré en séance, contrôlée et signée par le Président de séance, il est constaté que :

Copropriétaires absents ou non représentés : CARRERA (250), COHEN/MALEK (95), DEGUARA (38), DI STEFANO (57), PARIENTE (53)

Total des tantièmes des présents et représentés de : 412 / 1 000

01 Election du Président de séance et signature de la feuille de présence (article 24)

Le syndicat des copropriétaires après délibération élit M. BRION comme Président de séance. Il ouvre celle-ci, vérifie les pouvoirs, les distribue, vérifie les signatures.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 5 copropriétaires (412)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

02 Nomination du scrutateur (article 24)

Le syndicat des copropriétaires, après délibération, élit Mme BISMUTH en qualité de scrutateur selon le nombre prévu par le règlement de copropriété ou par défaut par la loi.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 5 copropriétaires (412)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

03 Nomination du secrétaire de séance (article 24)

Le syndicat des copropriétaires, après délibération, élit M. SABBAN (Syndic) comme secrétaire de séance. Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967 le secrétariat de séance peut être assuré par le Syndic en exercice.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 5 copropriétaires (412)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

04 Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 8 732,00€ (article 24)

Pour votre information, nous vous rappelons que les montants se trouvant dans la colonne charges locatives vous sont donnés à simple titre indicatif et ne dérogent en rien aux conditions de vos baux.

A cet effet, l'assemblée générale dispose :

- L'état des dépenses et des recettes de l'exercice écoulé,
- L'état des dettes et des créances,
- La situation de trésorerie,
- Votre décompte de charges individuel.

Le syndicat des copropriétaires après délibération approuve, sans réserve, en leur forme, teneur imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, comptes qui ont été adressés aux copropriétaires avec la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 5 copropriétaires (412)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

05 Approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 10 023,02€ (article 24)

Pour votre information, nous vous rappelons que les montants se trouvant dans la colonne charges locatives vous sont donnés à simple titre indicatif et ne dérogent en rien aux conditions de vos baux.

A cet effet, l'assemblée générale dispose :

- L'état des dépenses et des recettes de l'exercice écoulé,
- L'état des dettes et des créances,
- La situation de trésorerie,
- Votre décompte de charges individuel.

Le syndicat des copropriétaires après délibération approuve, sans réserve, en leur forme, teneur imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés aux copropriétaires avec la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 5 copropriétaires (412)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

Mme VILLARET (acquéreur de Mme ROUSSELIN) (95)

06 Election des membres du Conseil Syndical (article 25)

Le syndicat des copropriétaires après délibération, élit M. POIRIER en qualité de membre du Conseil Syndical et ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

Le syndicat des copropriétaires après délibération, élit LA SCI SAM en qualité de membre du Conseil Syndical et ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

Le syndicat des copropriétaires après délibération, élit Mme VILLARET en qualité de membre du Conseil Syndical et ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

07 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (article 25)

Le Syndicat des Copropriétaires après délibération fixe à 500,00€ le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic aura l'obligation de procéder à une mise en concurrence, hors application de l'article 18 alinéa 3 en cas d'urgence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

08 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (article 25)

Le Syndicat des Copropriétaires après délibération fixe à 500,00€ le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic aura l'obligation de procéder à la consultation du Conseil Syndical sauf urgence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

09 Adoption du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 joint à la convocation (article 24)

Le syndicat des copropriétaires après délibération accepte le budget prévisionnel pour un montant de 9 550,00€

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance sur la base de ce budget.

Ils seront exigibles le 1er jour du 1er mois de chaque trimestre comptable.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

10 Adoption du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 joint à la convocation (article 24)

Le syndicat des copropriétaires après délibération accepte le budget prévisionnel pour un montant de 9 550,00€

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance sur la base de ce budget.

Ils seront exigibles le 1er jour du 1er mois de chaque trimestre comptable.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

11 Modalités de la consultation par les copropriétaires des pièces justificatives des comptes, charges, factures, contrats de fournitures et d'exploitation (article 24)

L'Assemblée Générale décide que, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires auront la faculté de consulter les pièces justificatives des comptes et charges annuels (factures, contrats de fourniture, contrats d'exploitation, etc...), pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes et la tenue de celle-ci, aux heures d'ouverture de l'agence et sur rendez-vous.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

12 Constitution du fonds de réserve permanent travaux en application de l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (article 25)

Le Syndic informe les Copropriétaires des dispositions de l'Art 14 – 2 de la loi du 10 juillet 1965 rendant obligatoire pour les Copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, la constitution d'un fonds permanent de travaux à compter du 1^{er} janvier 2017, alimenté par une cotisation annuelle dont le montant décidé par l'Assemblée Générale ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel.

Ce fond est versé par les Copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Etant attachées aux lots, les sommes versées ne sont pas restituées au vendeur en cas de mutation. L'utilisation de ces fonds est décidée par l'Assemblée Générale dans les conditions des art 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces dispositions dont le caractère obligatoire du fond travaux, l'Assemblée Générale décide :

- La mise en œuvre des dispositions réglementaires visant la création du fond travaux obligatoire art 14-2 de la loi, à compter du prochain
- Le montant du fond annuel est fixé à 5 % (ne peut être inférieur à 5%) du budget annuel de fonctionnement de l'exercice en cours auquel il s'applique.
- Que ces fonds seront appelés à compter du prochain appel de fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel auquel il s'applique.

- De mandater le Syndic pour ouvrir un compte bancaire spécifique (ou livret épargne) au nom du Syndicat de Copropriété pour le dépôt de ces fonds. Ces fonds pourront être déposés sur le même compte réserve que celui éventuellement existant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

13 Informations sur la Procédure SARL HENRI CARRERA PERE ET FILS (article sans vote)

Le Syndic informe la Copropriété des dates d'audience à venir.

L'Assemblée Générale demande que le descriptif du bien de la SARL CARRERA ET FILS qui sera communiqué lors de la vente aux enchères fasse expressément état de la réalité précise dudit bien en informant que le mur gauche dans l'entrée de l'immeuble est la limite séparative de son lot sur laquelle se trouve initialement l'accès de l'atelier.

14 Observations diverses ne pouvant faire l'objet d'un vote

A toutes fins utiles, il est rappelé aux Copropriétaires qu'il est interdit d'encombrer les parties communes (vélos, poussettes, chaussures, etc...) y compris au rez-de-chaussée.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance décide de lever la séance à 20 H 07

Le Présent Procès Verbal sera adressé à tous les copropriétaires et sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux opposants et défaillants.

Conformément aux dispositions de l'article 42 (2^{ième} 3^{ième} et 4^{ième} alinéas) de la Loi du 10/07/1965,

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (L. n. 85-1470, 31 déc. 1985) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition, Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. (L. n. 94-624, 21 juill. 1994, an. 35-IV)

Président de Séance

M. BRION

Scrutateurs

Mme BISMUTH

Secrétaire

M. SABBAN
(SYNDIC)