

PROCES VERBAL
de l'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 12 juillet 2021
155 Rue Breteuil, 13006 Marseille

Les copropriétaires de l'immeuble sis au 155 Rue Breteuil, 13006 Marseille votent par correspondance concernant l'assemblée générale ordinaire en date du 12 juillet 2021 sur convocation qui leur a été notifiée par le Syndic dans les formes et délais réglementaires afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

De la feuille de présence il est constaté que:

Copropriétaires représentés : BRILLARD (95), BRION (42), FEDERICI (95), MAZZIERI (43), POIRIER (42), SCI SAM (190)

Copropriétaires non représentés : CARRERA PERE ET FILS (250), DEGUARA (38), DI STEFANO/FERRANTI (57), ROUSSELIN (95), SCI 155 RUE BRETEUIL (53)

Total des tantièmes des représentés de : **507 / 1000**

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

Le syndicat des copropriétaires après délibération élit **M. POIRIER** 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 : 6 copropriétaires (507)

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 **M. BISMUTH (SCI SAM)** 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 : 6 copropriétaires (507)

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 : 6 copropriétaires (507)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

04 Approbation des comptes du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 10 692,94€ (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 01/01/2020 au 31/12/2020, comptes qui ont été adressés aux copropriétaires avec la convocation.

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

POUR : 4 copropriétaires (369)

CONTRE : BRILLARD (95), MAZZIERI (43) soit 138/507

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution adoptée à la majorité requise

05 Quitus au syndic (article 24)

Le Syndicat des Copropriétaires après délibération donne quitus au Cabinet SMG pour sa gestion administrative et financière de la Copropriété entre le 25 novembre et le 31 décembre 2021.

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

POUR : 4 copropriétaires (222)

CONTRE : BRILLARD (95), SCI SAM (190) soit 285/507

ABSTENTION : 0 copropriétaire

Résolution rejetée à la majorité requise

06 Nomination du Syndic (article 25)

L'assemblée générale élit pour une durée de trois ans à compter de ce jour le Cabinet SMG dans ses fonctions de syndic et accepte son contrat. La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic sont ceux définis dans ledit contrat, et dont la présente assemblée générale approuve les clauses et conditions. L'assemblée générale désigne le ou la président(e) de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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 Election des membres du Conseil Syndical (article 25)

Le syndicat des copropriétaires après délibération, élit Mme 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 M. FEDERICI 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

08 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

09 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

10 Adoption du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 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)

Projet de résolution: 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 1^{er} janvier 2022
- 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 1^{er} janvier 2022 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 Autorisation à donner au Syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière du lot 1 appartenant à la SARL HENRI CARRERA PERE ET FILS immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 061 802 583 pour la mise en vente aux enchères publiques (article 24)

A la connaissance du solde débiteur de 8 756,26€ au profit du Syndicat des Copropriétaires, de la SARL HENRI CARRERA PERE ET FILS immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 061 802 583 à la date du 15 juin 2021, Propriétaire du lot n°1 sur la Copropriété sise 155 rue Breteuil, 13006 Marseille, l'Assemblée Générale décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du lot 1 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le Syndic informera les Copropriétaires des suites de la procédure lors de chaque prochaine Assemblée Générale.

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

POUR : 5 copropriétaires (465)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : BRION (42)

Résolution adoptée à la majorité requise

14 Fixation de la mise à prix du lot 1 de la Copropriété 155 rue Breteuil (article 24)

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 12 000,00€. Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix fixée.

Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale donne dès à présent mandat au Syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires (avocat, syndic, huissier, etc...) selon le calendrier suivant :

- 25 % exigible le 01.10.2021
- 25 % exigible le 01.01.2022
- 25 % exigible le 01.04.2022
- 25 % exigible le 01.10.2022

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

POUR : 5 copropriétaires (465)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : BRION (42)

Résolution adoptée à la majorité requise

15 Suite à l'occupation de parties communes par la SARL HENRI CARRERA PERE ET FILS , avec la construction d'ouvrages au niveau des caves, autorisation à donner au Syndic pour engager une action en justice devant la juridiction compétente en vue d'obtenir la destruction des éléments illégalement construits. (article 24)

Le Syndicat des Copropriétaires décide d'engager une action en justice à l'encontre de la SARL HENRI CARRERA PERE ET FILS en vue d'obtenir la destruction des éléments illégalement construits au niveau des parties communes de l'immeuble.

En conséquence, le Syndicat des Copropriétaires autorise le Syndic à engager toutes actions en justice au nom du Syndicat, devant la juridiction compétente, avec pouvoir notamment de signer tous actes, de participer à toutes expertises, de faire toutes déclarations, de se faire assister de l'avocat de son choix.

Conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le Syndic informera les Copropriétaires des suites de la procédure lors de chaque prochaine Assemblée Générale.

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

POUR : 5 copropriétaires (465)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : BRION (42)

Résolution adoptée à la majorité requise

16 Budget et Modalités de financement relatifs à l'action en justice engagée par le Syndicat des Copropriétaires représenté par le Syndic à l'encontre la SARL HENRI CARRERA PERE ET FILS en vue d'obtenir la démolition des ouvrages illégalement construits. (article 24)

Afin de financer la procédure à engager (honoraires d'avocat, honoraires du Syndic conformément à son contrat, experts, etc...), le Syndicat des Copropriétaires vote un budget de 6000,00 € TTC. A ce titre, il autorise le Syndic à procéder à 2 appels de fonds nécessaires à son financement selon les modalités suivantes :

Les appels de fonds seront adressés les 1^{er} septembre et 1^{er} octobre 2021 et exigibles dès réception.

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

POUR : 5 copropriétaires (465)

CONTRE : 0 copropriétaire

ABSTENTION : BRION (42)

Résolution adoptée à la majorité requise

17 Approbation de la clause d'aggravation des charges (article 24)

Projet de résolution: Tout copropriétaire ou ses ayants cause qui pour une raison quelconque aggraverait les charges communes de la copropriété, supportera seul le montant de cette aggravation de charges en particulier tous les frais et honoraires engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

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

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

- Vérifier la répartition eau froide 2019/2020
- Prévoir une réunion du conseil syndical avec Maître CORNET concernant la procédure CARRERA PERE ET FILS
- A la demande de Monsieur BRILLARD : Traitement des graffitis sur la porte d'entrée de l'immeuble, demander des devis pour le ravalement de la façade, revoir l'aspect de la platine de rue (noms des locataires ou propriétaires écrits à la main rend l'aspect négligé)

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance décide de lever la séance.

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^{ème} 3^{ème} et 4^{ème} 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. POIRIER

Scrutateurs
M. BISMUTH (SCI SAM)

Secrétaire
M. SABBAN
(SYNDIC)