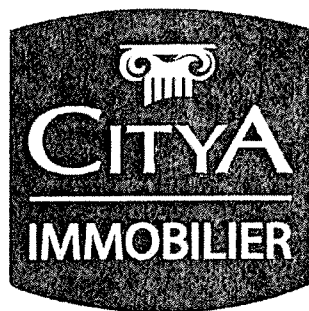


**RESIDENCE**  
**27 BD JOSEPH BODO - 13015 MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**  
**Du lundi 14 février 2022**





# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : MASSONI FLORIAN**  
- fmassoni@citya.com -

**Comptable : TULASNE Eva**  
- etulasne@citya.com -

**Assistante : JEANJEAN ROXANE**  
- rjeanjean@citya.com -

**Négociateur Transaction : SPAETH BASILE**  
- bspaeth@citya.com -

Le lundi 14 février 2022 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 27 BD JOSEPH BODO - 13015 MARSEILLE se sont réunis DANS NOS LOCAUX SITUÉS 66 AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA CASAL & VILLEMAIN, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN est représenté par MASSONI FLORIAN.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 11 copropriétaires sur 27 sont présents ou valablement représentés et représentent 12 tantièmes / 32 tantièmes.

2LAI (1) - AKLIL DONIA (1) représentant BOVET LILIANE (1), NGUYEN THI ANH TUYET (1) - BERNARDINI MARLENE (1) - CRESCI CLAUDE (INDIVISION MME SANTINI)(2) - DERRIEN YVES (1) - DES CRETES (1) - M CHINDRA (1) - MAGAFI Salah (1) - OUNISSA HAMICHE (1) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur BELKIDAR BADIR (1), SCI BIC BODO (1), Mr ou Mme BORG CHRISTIAN (1), Monsieur CASU STEPHANE (1), Monsieur GARCIA DANIEL (1), Monsieur GRAMI DJELLOUL (1), Monsieur JUAREZ PIERRE (1), Monsieur KANES LAHCENE (1), S.C.I. LA ROQUE (1), Mlle MELLOULT AZAMOUM ZOUINA (1), Monsieur MESSAOUI MOHAND (2), Monsieur MICHEL Bernard (1), Mr ou Mme NASRI RABAH (1), Monsieur RUDASSO YVES (1), M. et M. TELLINI et VINCIGUERRA Sébastien et Marcanto (1), Monsieur ZAMOUN CEDRIC (4),

représentant 20 tantièmes / 32 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical :

☒ OUI

☒ NON

- Un membre du Conseil Syndical :

☐ OUI

☒ NON

- Le Président de séance : Monsieur DERRIEN YVES

☒ OUI

☐ NON

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

**RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur DERRIEN YVES.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 12 tantièmes.  
BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 12 tantièmes.

**Votes pour :** 10 copropriétaire(s) représentant 11 tantièmes / 12 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 11 tantièmes / 11 tantièmes.

**RESOLUTION N°02: Election de scrutateur de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit :

Monsieur CRESCI CLAUDE (Indivision Mme SANTINI).

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 17 tantièmes.  
BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes pour :** 12 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 17 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 16 tantièmes / 16 tantièmes.

**RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2020 au 30/06/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2020 au 30/06/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 29 948.69 EUROS TTC.

**Abstentions :** 4 copropriétaire(s) représentant 5 tantièmes / 17 tantièmes.  
AKLIL DONIA (1), BERNARDINI MARLENE (1), CRESCI CLAUDE (2), MAGAFI Salah (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes pour :** 9 copropriétaire(s) représentant 12 tantièmes / 17 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 12 tantièmes / 12 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24**

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes contre :** 11 copropriétaire(s) représentant 15 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 17 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 15 tantièmes / 17 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2022 au 30/06/2023 Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêté à la somme de 25 400 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantième / 17 tantièmes.  
BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes pour :** 12 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 17 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 16 tantièmes / 16 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 1 270 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1 270 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 32 tantièmes.  
BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 32 tantièmes.  
DERRIEN YVES (1),

**Votes pour :** 11 copropriétaire(s) représentant 15 tantièmes / 32 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **15 tantièmes / 32 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **16 tantièmes / 32 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 16 tantièmes.  
BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 16 tantièmes.  
DERRIEN YVES (1),

**Votes pour :** 11 copropriétaire(s) représentant 15 tantièmes / 16 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 15 tantièmes / 16 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°07: Clause d'aggravation des charges. Article 24**

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 17 tantièmes.  
DERRIEN YVES (1),

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 17 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes pour :** 10 copropriétaire(s) représentant 14 tantièmes / 17 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 14 tantièmes / 16 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°08: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. Article 24**

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 17 tantièmes / 17 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 17 tantièmes / 17 tantièmes.

**RESOLUTION N°09: Point sur les procédures contentieuses.**

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : BELKIDAR
- Débit : 9 236,86€
- Mesures prises par le syndic :
- Sommation de payer : 18/10/2021
- Commandement de payer : 17/11/2021
- Assignation en paiement : 15/12/2021
- Date du délibéré : En cours
- Exécution en cours.

- Nom du copropriétaire : GRAMI
- Débit : 11 955,95€
- Mesures prises par le syndic :
- Commandement de payer : 16/06/2019
- Assignation en paiement : 30/07/2019
- Date du délibéré : 12/02/2020
- Saisie immobilière : 27/05/2021
- Audience orientation : 14/12/2021
- Délibéré : fin janvier 2022
- Exécution en cours

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°10: Décision à prendre concernant le financement de l'adjudication du lot 14 par carence d'enchère au profit du syndicat des copropriétaires Article 24**

Historique de la procédure et des conclusions:

La saisie immobilière a été engagée par la banque Crédit Logement. Le jugement du 01/06/2021 à l'audience d'orientation ordonne la vente forcée du bien de M. CASU Stéphane, lot n°14.

A l'audience d'adjudication du 16/09/2021 le crédit logement se désiste de ses poursuites. Le syndicat des copropriétaires poursuit la saisie immobilière et se subroge ainsi à la banque Crédit Logement.

L'audience d'adjudication du 09/12/2021 a fait l'objet de carence d'enchère, faute d'enchérisseur. Le syndicat des copropriétaires est déclaré adjudicataire de fait.

L'assemblée générale est dans l'obligation de financer la somme de 20 092,88 EUROS de part le fait que le syndicat des copropriétaires a été déclaré adjudicataire de fait.

La somme se décompose de la manière suivante :

- 7 000,00€ montant de la mise à prix initial
- 3 126,33€ montant des frais d'avocat du crédit logement, poursuivant initialement la saisie immobilière).
- 3 877,62€ montant des frais taxés et engagés par Me ROUSSEL au titre des frais engagés dans le cadre de la saisie immobilière poursuivante
- 583,93€ montant des émoluments dû à l'avocat poursuivant
- 5 505€ qui correspond à la dette de charge moins le montant de la mise à prix

L'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix de l'adjudication augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :
- 100% soit 20 092,88 EUROS exigible le 09/02/2022.

- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

**Abstentions** : 7 copropriétaire(s) représentant 11 tantièmes / 17 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), CRESCI CLAUDE (2), DERRIEN YVES (1), MELLOULT AZAMOUN ZOUINA (1), OUNISSA HAMICHE (1), ZAMOUN CEDRIC (4),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantième / 17 tantièmes.  
DES CRETES (1),

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 5 tantièmes / 17 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 5 tantièmes / 6 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Décision à prendre concernant la détermination du prix de vente du lot 14 appartenant au syndicat des copropriétaires conséquence de leur nouvelle qualité d'adjudicataire de fait Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale prend acte que le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN a effectué une estimation du lot 14 pour le prix de vente compris entre 30 000 et 35 000 euros NET VENDEUR, jointe à la convocation.

L'assemblée générale, ayant pris connaissance de l'estimation réalisée, décide de déterminer le prix de vente à la somme de 35 000 EUROS TTC NET VENDEUR.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 32 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantième / 32 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 14 tantièmes / 32 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **14 tantièmes / 32 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **36 tantièmes / 32 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 14 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantième / 14 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 14 tantièmes / 14 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 14 tantièmes / 14 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Mandat à donner au syndic à l'effet de rechercher un acquéreur du bien et droit immobilier pour lequel le syndicat des copropriétaires a été déclaré adjudicataire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate le syndic à l'effet de rechercher un acquéreur du bien et droit immobilier consistant au lot n°14, section cadastrale 899K, parcelle 17. Il s'agit d'un appartement T2 d'une surface de 36,68m<sup>2</sup>, situé au premier étage du bâtiment A, 2ème porte côté droit sur coursive. Il est composé d'une cuisine, une séjour, une chambre et d'une salle d'eau avec WC, pour lequel le syndicat des copropriétaires a été déclaré adjudicataire de fait, moyennant le prix de 35 000 EUROS et ses honoraires inclus étant fixés pour cette mission à 4 500€ TTC du prix ci-avant fixé.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 32 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantième / 32 tantièmes.

**Votes pour** : 11 copropriétaire(s) représentant 15 tantièmes / 32 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **15 tantièmes / 32 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **36 tantièmes / 32 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 15 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantième / 15 tantièmes.

**Votes pour** : 11 copropriétaire(s) représentant 15 tantièmes / 15 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 15 tantièmes / 15 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Mandat à donner au syndic pour la mise en vente du lot 14 auprès du service transaction du cabinet CITYA CASAL & VILLEMMAIN Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir à CITYA CASAL & VILLEMMAIN à l'effet de conclure un mandat de vente du lot 14 appartenant au syndicat des copropriétaires.

Elle fixe à 4 500€ TTC le montant maximum des honoraires de vente en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale précise que le coût des frais et honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 4 500€ TTC seront répartis à la charge du vendeur sur le prix de vente dudit lot.

L'assemblée générale donne pouvoir au Président de séance de signer le mandat de vente ci joint annexé à la convocation.

L'assemblée générale décide que cette délégation est accordée pour une période de 15 mois renouvelable.

Le syndic s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires notamment sur les visites réalisées, les offres d'achat reçues.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 32 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32 tantièmes.

**Votes pour :** 10 copropriétaire(s) représentant 14 tantièmes / 32 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

La résolution (article 25) ayant obtenu **14 tantièmes / 32 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **36 tantièmes / 32 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 14 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 14 tantièmes.

**Votes pour :** 10 copropriétaire(s) représentant 14 tantièmes / 14 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 14 tantièmes / 14 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Décision à prendre concernant la détermination du prix de la proposition d'offre d'achat minimum à partir duquel le syndic sera habilité à accepter et contresigner ladite offre Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale, décide de déterminer le prix plancher minimum à partir duquel le syndic sera habilité à accepter une proposition d'offre d'achat, au montant minimum de 25 000 euros NET VENDEUR.

Le syndic s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 32 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32 tantièmes.

**Votes pour :** 9 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 32 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

La résolution (article 25) ayant obtenu **13 tantièmes / 32 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **36 tantièmes / 32 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 13 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 13 tantièmes.



**Votes pour :** 9 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 13 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 13 tantièmes / 13 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Délégation du pouvoir donnée au syndic de conclure un acte d'administration par la contresignature d'une offre d'achat du lot 14, conformément résolution précédente**

**Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au syndic à l'effet de conclure un acte d'administration par la contresignature d'une offre d'achat du lot 14, conformément résolution précédente.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 32 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32 tantièmes.

**Votes pour :** 9 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 32 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

La résolution (article 25) ayant obtenu **13 tantièmes / 32 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **36 tantièmes / 32 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 13 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 13 tantièmes.

**Votes pour :** 9 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 13 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 13 tantièmes / 13 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: Détermination du prix du loyer et des charges du lot 14 en vue de sa mise en location par le service gérance du cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale prend acte que le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN a effectué une estimation du lot 14 pour le prix de location à hauteur de 380 euros et 68.39 euros au titre des charges courantes, jointe à la convocation.

L'assemblée générale, ayant pris connaissance de l'estimation réalisée, décide de déterminer le prix de location à la somme de ..... EUROS TTC et ..... euros au titre des charges courantes.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 32 tantièmes.  
2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre :** 7 copropriétaire(s) représentant 11 tantièmes / 32 tantièmes.  
BOVET LILIANE (1), CRESCI CLAUDE (2), DES CRETES (1), MAGAFI Salah (1), MELLOULT AZAMOUM ZOUINA (1), NGUYEN THI ANH TUYET (1), ZAMOUN CEDRIC (4),

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 32 tantièmes.  
AKLIL DONIA (1), DERRIEN YVES (1), M CHINDRA (1),

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 11 tantièmes / 32 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Mandat à donner au syndic pour la mise en location et gestion du lot 14 auprès du service gérance du cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir à CITYA CASAL & VILLEMAIN à l'effet de conclure un mandat de location et gestion du lot 14 appartenant au syndicat des copropriétaires.

Elle fixe à .....% le montant maximum des honoraires de gestion en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale précise que le coût des frais et honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de.....%TTC seront répartis à la charge du propriétaire et du locataire sur le prix de location dudit lot.

L'assemblée générale donne pouvoir au Président de séance de signer le mandat de gestion ci joint annexé à la convocation.

L'assemblée générale décide que cette délégation est accordée pour une période de 12 mois.

Le syndic s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires notamment sur les visites réalisées, les candidatures de locataires potentiels, les établissements de dossiers conformes à la réglementation en vigueur, la conclusion d'un droit au bail.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 32 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes contre** : 7 copropriétaire(s) représentant 11 tantièmes / 32 tantièmes.

BOVET LILIANE (1), CRESCI CLAUDE (2), DES CRETES (1), MAGAFI Salah (1), MELLOULT AZAMOUM ZOUINA (1), NGUYEN THI ANH TUYET (1), ZAMOUN CEDRIC (4),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 32 tantièmes.

AKLIL DONIA (1), DERRIEN YVES (1), M CHINDRA (1),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**Soit 11 tantièmes / 32 tantièmes.**

**RESOLUTION N°18: Délégation du pouvoir donnée au syndic de conclure un acte d'administration en vue de la conclusion d'un bail entre le locataire répondant aux critères d'éligibilité réglementaires et le syndicat des copropriétaires Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au syndic à l'effet de conclure un acte d'administration en vue de la conclusion d'un bail entre le locataire répondant aux critères d'éligibilité réglementaires et le syndicat des copropriétaires.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 32 tantièmes.

2LAI (1), BERNARDINI MARLENE (1), DERRIEN YVES (1),

**Votes contre** : 7 copropriétaire(s) représentant 11 tantièmes / 32 tantièmes.

BOVET LILIANE (1), CRESCI CLAUDE (2), DES CRETES (1), MAGAFI Salah (1), MELLOULT AZAMOUM ZOUINA (1), NGUYEN THI ANH TUYET (1), ZAMOUN CEDRIC (4),

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 2 tantièmes / 32 tantièmes.

AKLIL DONIA (1), M CHINDRA (1),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**Soit 11 tantièmes / 32 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19: Décision de souscrire un emprunt du syndicat par une avance de trésorerie copropriétaire défaillant M. BELKIDAR. Article 24**

En présence d'impayés importants sur les appels de charges de M. BELKIDAR copropriétaire du lot 7 et nonobstant un suivi satisfaisant des procédures de recouvrement dont un point a été fait précédemment, l'assemblée générale décide de recourir à un emprunt auprès des autres copropriétaires pour faire face aux dépenses du bâtiment.

L'assemblée générale décide de financer par un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires dans leur ensemble à l'exception de M. BELKIDAR

L'assemblée générale autorise le syndic à créer une clef de répartition AVANCE COPROPRIETAIRE DEFAILLANT BELKIDAR sur la base de 31 tantièmes.

L'assemblée générale :

-autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels en une fois : soit 100 %, soit 9 236,86 € le 15/02/2022.

-précise que l'emprunt d'un montant total de 9 236,86 € correspondant au montant de la dette actuelle sera répartie selon les millièmes de la clef de répartition AVANCE COPROPRIETAIRE DEFAILLANT BELKIDAR, soit sur une base de 31 tantièmes, clef n° ...

Conformément à l'article 45.1 du décret du 17 mars 1967, l'emprunt auprès des copropriétaires est une avance, il est donc remboursable lorsque M. BELKIDAR aura réglé l'intégralité de sa dette. Cette somme est remboursable en cas de vente et rappelable à l'acquéreur.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en .....trimestre(s), X% soit.....EUROS exigible le.....X% soit.....EUROS exigible le.....

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes contre** : 9 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 17 tantièmes.  
2LAI (1), AKLIL DONIA (1), M CHINDRA (1),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés** .  
**Soit 13 tantièmes / 16 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Décision de souscrire un emprunt du syndicat par une avance de trésorerie copropriétaire défaillant M. GRAMI. Article 24**

En présence d'impayés importants sur les appels de charges de M. GRAMI copropriétaire du lot 4 et nonobstant un suivi satisfaisant des procédures de recouvrement dont un point a été fait précédemment, l'assemblée générale décide de recourir à un emprunt auprès des autres copropriétaires pour faire face aux dépenses du bâtiment.

L'assemblée générale décide de financer par un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires dans leur ensemble à l'exception de M. GRAMI.

L'assemblée générale autorise le syndic à créer une clef de répartition AVANCE COPROPRIETAIRE DEFAILLANT GRAMI sur la base de 31 tantièmes.

L'assemblée générale :

-autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels en une fois : soit 100 %, soit 11 955,95 € le 15/02/2022.

-précise que l'emprunt d'un montant total de 11 955,95 € correspondant au montant de la dette actuelle sera répartie selon les millièmes de la clef de répartition AVANCE COPROPRIETAIRE DEFAILLANT GRAMI, soit sur une base de 31 tantièmes, clef n° ...

Conformément à l'article 45.1 du décret du 17 mars 1967, l'emprunt auprès des copropriétaires est une avance, il est donc remboursable lorsque M. GRAMI aura réglé l'intégralité de sa dette. Cette somme est remboursable en cas de vente et rappelable à l'acquéreur.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en .....trimestre(s), X% soit .....EUROS exigible le.....X% soit.....EUROS exigible le.....

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes contre** : 9 copropriétaire(s) représentant 13 tantièmes / 17 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 3 tantièmes / 17 tantièmes.  
2LAI (1), AKLIL DONIA (1), M CHINDRA (1),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés** .  
**Soit 13 tantièmes / 16 tantièmes.**

**RESOLUTION N°21: Mise en conformité des règlements de copropriété - Information visant à recenser les lots concernés**

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionnerait pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

**RESOLUTION N°22: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24**

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 17 tantièmes.  
DERRIEN YVES (1),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantièmes / 17 tantièmes.  
BERNARDINI MARLENE (1),

**Votes pour :** 10 copropriétaire(s) représentant 14 tantièmes / 17 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 1 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : OUNISSA HAMICHE (1),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 14 tantièmes / 15 tantièmes.

**RESOLUTION N°23: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.**

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

- Monsieur CRESCI CLAUDE
- Monsieur DERRIEN YVES

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°24: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

\*\*\*\*\*

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A 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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

\*\*\*\*\*

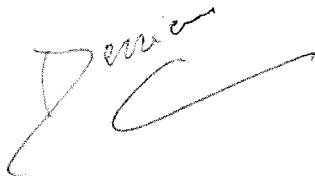
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

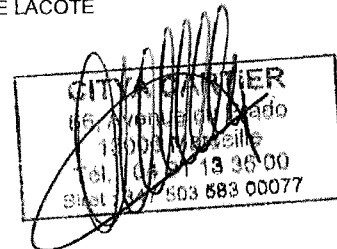
- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 dans un délai de 1 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 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,  
Monsieur DERRIEN YVES



CITYA CASAL & VILLEMMAIN  
Directeur,  
PIERRE LACOTE



Scrutateur  
Monsieur CRESCI CLAUDE  
(INDIVISION MME SANTINI)



CITYA CASAL & VILLEMMAIN  
Gestionnaire Copropriété,  
MASSONI FLORIAN

