

**RESIDENCE LE SAINT YVES  
32/34/36/38 CHEMIN DE GIBBES - 13014  
MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUPPLEMENTAIRE  
Du jeudi 07 juillet 2022**



# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : EUGSTER MANON**  
- meugster@citya.com -

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

**Assistante : PALLARD Muriel**  
04 91 13 36 02 - mpallard@citya.com -

**Négociateur Transaction : PIZZETTA AUDREY**  
- apizzetta@citya.com -

Le **jeudi 07 juillet 2022 à 10h00**, les copropriétaires de la résidence **LE SAINT YVES 32/34/36/38 CHEMIN DE GIBBES - 13014 MARSEILLE** se sont réunis **UNIQUEMENT EN VOTE PAR CORRESPONDANCE** en assemblée générale **SUPPLEMENTAIRE** sur convocation du syndic CITYA CASAL ET VILLEMAIN , qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA CASAL ET VILLEMAIN** est représenté par **EUGSTER MANON**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **5 copropriétaires sur 72** sont présents ou valablement représentés et représentent **492 tantièmes / 6370 tantièmes**.

BENNATI GEORGES (77) représentant BERGER REMY (52), L OLIVIER (195) - CANU GEORGES (91) - CLAVIER JEAN CHRISTOPHE (77) -

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

SCI 4 M (129), Monsieur AIT EL KADI MOULAY ISMAIL (77), M. et Mme ALAMELE JEAN PAUL ET ZANANIVO (101), SCI ARJUBRIFI (143), Melle BACHIR-RAHO LILA (79), M. ou Mme BALDACC QUINTILIEN (87), Melle BEGUELIN GENEVIEVE (7), Madame BENCHIHA Djouher (66), Monsieur BERRAKI Nouredine (52), Madame BINY Emilia (77), S.C.I BON SECOURS (77), M. ou Mme CHELLIA Mohamed-El-Hadi (66), M. et Mme DATI NICOLAS ET AUDREY (52), Monsieur DEFFAS Ali (77), M. ou Mme DELLA VALLE DANIEL (52), SCI DIDA (150), SCI EDEN ROC VIRGILE MOROSSINI (103), SCI FARRU CASSIS (154), Monsieur FARRUGIA Christophe (7), Indivision FORTNET (84), Madame FOUQUE BOURJAC CHANTAL (94), M. ou Mme FRANCOIS Jean-Marie (89), M. et Mme GAYTE ROLAND (94), Madame GAZAROSSIAN Elisa (77), M. et Mme GENNAI JONATHAN (206), S.A.R.L GIBBES ET CO (48), Madame GRIMA Vanessa (77), Madame HADJEM Chahira (86), M. ou Mme HAMSI KOUIDER (108), M. et Mme HERRERA EMMANUEL (79), M. et Mme IDRI-MANOUKIAN MEHDI (52), M. ou Mme JUAN JEAN MARC (94), M. ou Mme KUMAR MANOJ (101), SCI LDLS (220), SDC LE SAINT YVES LOTS 1048 + 1150 (2), SCI LES LAURONS MME GARCIN SYLVIE (77), Madame LESTOURNEAUD CLAUDE (77), M. et Mme LIGUORI et RUIDAVETS Jean-Paul et Maryse (76), Monsieur M BAMBAOUMA Ali (79), Monsieur MALKI / IMANCHAR AZIZ (77), Madame MARRONE CONCEPTION RITA (77), Monsieur MARTINEZ CYRIL (18), S.C.I MONDE (96), S.C.I NOUVELLE SAINT YVES (206), Monsieur ORENGO Philippe (171), M. ou Mme OSENAT Gérard (77), SCI PANJAB (139), SCI PEPPU FLORI (129), M. et Mme POLI / MERITAN Maxime et Marjorie (52), Monsieur POLI Michel (51), Indivision RANS/POLI (51), Monsieur ROBERTI ROLLAND (7), Madame ROUTHIER Céline (94), Madame SABRIE Aurélie (101), M. ou Mme SEBBANE / MOHAMDI (77), S.C.I SIAB MR BENSALAH (66), COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE BLI (464), Monsieur SYLLA ABDOULAYE (90), Indivision TASSOU et TOUATI Bénédicte et Boumédiène (79), SCI TERRE HABITAT (2), Monsieur TOYE Koffi (52), Monsieur VERNONE Arnaud (77), Monsieur VERNONE Julien (77), Monsieur VERNONE Philippe (77), S.C.I VIR - GIL (10), M. ou Melle VUCIC/BURCA RADDOSLAV/MELANIA (77), Succession de ZAROUKIAN PAUL (8),

représentant **5878 tantièmes / 6370 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

**Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :**

- |                                      |                              |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Le Président du Conseil Syndical : | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| - Un membre du Conseil Syndical :    | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance :           | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

**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 BENNATI**.

M. BENNATI est désigné pour remplir les fonctions de président de séance. **ELLE NE FERA PAS L'OBJET D'UN VOTE**.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 492 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 492 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 492 tantièmes / 492 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 492 tantièmes / 492 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 CANU**

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 scrutateur, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 492 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 492 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 492 tantièmes / 492 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 492 tantièmes / 492 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03: Point d'information : Lecture du rapport diagnostic structurel établi par le bureau d'études JC CONSULTING sur le bâtiment 36.**

Dossier étude structurelle joint à la convocation : JC CONSULTING

L'assemblée générale prend acte du rapport diagnostic technique sur existant du bâtiment 36, établi par le bureau d'études JC CONSULTING.

A la lecture du présent rapport, le bureau d'études JC CONSULTING préconise une reprise des fondations soit par des injections de résine soit par des reprises en sous oeuvre.

Afin de déterminer la solution la plus appropriée, un géotechnicien doit être missionné en vue de déterminer:

- la nature du terrain et la profondeur à atteindre pour ancrer les fondations de manière convenable (c'est-à-dire en limitant les tassements).
- repérer les éventuelles anomalies, comme par exemple la présence anormale d'eau ravinant sous les fondations. Dans ce cas, des investigations complémentaires pourront être nécessaires pour vérifier l'intégrité des réseaux enterrés à proximité des entrées.
- effectuer un repérage des fondations des entrées (nature, dimensions, profondeur d'ancrage...), ainsi qu'un repérage des fondations à la jonction entre les entrées et le bâtiment principal.

Ce n'est qu'une fois ces informations connues que la meilleure solution pourra être envisagée et que des entreprises pourront être en mesure de chiffrer les travaux.

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

**RESOLUTION N°04: Décision à prendre concernant la nomination d'une société spécialisée en ingénierie géotechnique hydrogéologie et géologie afin d'établir un diagnostic géotechnique et étude d'avant projet, des sondages géologiques et géotechniques des sols ainsi que les principes réparatoires Article 24**

Devis joint à la convocation : MERIDION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la proposition de diagnostic géotechnique, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de nommer un bureau d'études complémentaires en vue de réaliser un diagnostic géotechnique et étude d'avant projet, des sondages géologiques et géotechniques des sols ainsi que les principes réparatoires.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de la société MERIDION pour un montant de 7 098.00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MERIDION prévue pour un montant prévisionnel de 7 098.00EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût du diagnostic complémentaire, ainsi que les frais, assurance y afférents, d'un montant total de 7 098.00EUROS TTC rappeller le coût de revient total des travaux seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 fois : 100% soit 7 098.00 EUROS exigible le 15/07/2022.

L'assemblée générale prend acte qu'une assemblée générale sera convoquée en vue de choisir l'entreprise devant réaliser les travaux, leurs financements, les honoraires du maître d'oeuvre, les honoraires du syndic.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 492 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 492 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 492 tantièmes / 492 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 492 tantièmes / 492 tantièmes.**

\*\*\*\*\*

**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, représentés ou ayant voté par correspondance.
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.
1. 5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de 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, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10h14.

**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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président de séance,  
Monsieur BENNATI

CITYA CASAL ET VILLEMAIN  
Directeur,  
Pierre LACOTE

Scrutateur de séance,  
Monsieur CANU

CITYA CASAL ET VILLEMAIN  
Gestionnaire Copropriété,  
EUGSTER MANON



Carnoux-en-Provence, le 31 mai 2022

SDC de la Résidence  
le Saint Yves

Chez son Gestionnaire  
**CITYA CARTIER**  
Madame Oliveira  
66 Avenue du Prado  
13006 Marseille

V/REF. **Diagnostic géotechnique d'un immeuble soumis à désordres**  
60 chemin de Gibbes – MARSEILLE (13)

N/REF. **22-0-220531-D-SCP 60 chemin de Gibbes -13014**

**OBJET** : Diagnostic géotechnique (G5\*) et Étude d'avant-projet (G2AVP\*) – Sondages géologiques et géotechniques des sols – Prescriptions des principes réparatoires – **PROPOSITION** (\* conformes à la norme NFP 94 500).

Madame, Monsieur,

A la demande de JC CONSULTING, j'ai l'honneur de vous présenter notre proposition technique et financière de la mission à réaliser pour répondre à votre besoin.

***Proposition technique :***

L'immeuble sis à l'adresse supra présente des désordres au niveau de la cage d'entrée n°36, traduisant des mouvements différentiels en partie liée à des problèmes de désolidarisation.

Nous prévoyons donc de caractériser les fondations existantes de l'immeuble et de la cage d'entrée ainsi que leurs sols du, afin de vérifier l'origine des désordres, et de définir les solutions réparatoires.

Les investigations seront menées depuis l'extérieur avec mise à disposition **d'un branchement électrique par vos soins.**

Cela nous conduit à vous proposer de réaliser le programme d'investigations suivant :

- examen de la consistance et de la nature des sols superficiels et semi profonds : 4 à 4 sondages pénétrométriques (engin portatif de type GRIZZLY).
- examen des fondations et de leurs sols d'assise : 4 reconnaissances par fouilles à la minipelle et perforations (**rebouchage avec matériaux extraits : les enrobés ne seront pas restitués à la charge du MO**).

ce qui nous permettra de mettre en lumière les vices du sol et/ou des ouvrages qui pourraient provoquer des désordres sur l'ensemble de l'ouvrage.

La géologie locale et l'hydrogéologie régionale seront analysées grâce aux données de la carte géologique nationale.

**Proposition financière :***A / Travaux : conduits par GO-XPR prestataire de travaux :*

Unité	Quantité	Description	P.U.	Montant
Unité	1	Examen des existants et des sols avec ou sans pathologie. Avis géotechnique préliminaire précisant le contenu des missions d'ingénierie à conduire afin d'adapter le projet/la réparation/ la sécurisation à leur contexte d'ensemble	350,00 €	350,00 €
Forfait	1	Prestataire d'investigations : reconnaissances des fondations, perforations, rebouchage	950,00 €	950,00 €
U	4	Essais au pénétromètre GRIZZLY - 5 m ou refus	120,00 €	480,00 €
Ft	0	Essais au pénétromètre PANDA - 5 m ou refus	750,00 €	750,00 €
FT	1	Détection et Vidéo-inspection des réseaux	1 000,00 €	1 000,00 €
U	1	Essai en laboratoire VBS - Atterberg	180,00 €	360,00 €
			<b>Total H.T.</b>	<b>3 890,00 €</b>
			<b>T.V.A (*)</b>	<b>20,00%</b>
				<b>778,00 €</b>
(*) T.V.A. payée sur les encaissements				
			<b>Total TTC</b>	<b>4 668,00€</b>

*B / Ingénierie : conduite par MERIDION bureau d'études :*

Unité	Quantité	Description	P.U.	Montant
Ft	1	<b>Organisation :</b> DICT	150,00 €	150,00 €
		<b>Analyse :</b>		
Ft	1	Suivi, mise en place, dépouillement	475,00 €	475,00 €
		Coordination des travaux in situ, levé des reconnaissances		
		<b>Ingénierie, conception :</b>		
Unité	1	Rapport d'étude de type G5/G2AVP - NFP 94500	1 400,00 €	1 400,00 €
		y compris assurances décennales et non décennales (AXA)		
			<b>Total H.T.</b>	<b>2 025,00 €</b>
			<b>T.V.A (*)</b>	<b>20,00%</b>
				<b>405,00 €</b>
(*) T.V.A. payée sur les encaissements				
			<b>Total TTC</b>	<b>2 430,00€</b>

**Le coût total des opérations s'élèverait à 7098 euros (TTC).****Délais d'intervention :** possibilité d'intervention après réception des bons de commandes ci joint.**Délais d'exécution :** au maximum 15 jours après intervention.**Durée des travaux :** 1 journée



Modalités de règlement : Par chèques et/ou virements :

- paiement GO-XPR : acompte avant investigations,
- paiement MERIDION avant la remise du rapport (permettra sa diffusion)

Lors de notre intervention, toutes données et informations concernant le projet et les existants devront nous être fournis.

Tous les existants souterrains situés dans l'emprise de nos investigations devront être implantés avant toute intervention.

Vous pouvez nous retourner ce devis, en y mentionnant « bon pour accord de commande », votre nom, la date et votre signature.

Demeurant à votre entière disposition, je vous prie de croire, Madame, Monsieur à l'assurance de notre meilleur dévouement et vous remercie le plus vivement de nous avoir consultés.

Pour MERIDION  
**F. DUTILLY**

Pour GO-XPR  
**L. DUPARC**