



**RESIDENCE
39 RUE SCHIAFFINI - 13003 MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ordinaire
Du mercredi 12 octobre 2022**



Citya Paradis - Tél.: 0496170320

146 rue Paradis 13006 Marseille

SARL au capital de 258960,00 € - 352599046 Marseille Carte professionnelle : 131 01015600990293B délivrée par CGU, Marseille Provence - Garanties Financières : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° GRUAB : 14002981



Citya Qualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : VIVALDI Laurent
- lvivaldi@citya.com -

Comptable : ROCHAS STEPHANIE
- srochas@citya.com -

Assistante : BERREBI MARTINE
- mberrebi@citya.com -

Négociateur Transaction : BOUSSAID WALID
- wboussaid@citya.com - 07.60.35.99.13

Le mercredi 12 octobre 2022 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 39 RUE SCHIAFFINI - 13003 MARSEILLE se sont réunis CITYA 146 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE en assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic CITYA AJILL'IMMO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PARADIS est représenté par VIVALDI Laurent.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 2 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

BAZIN FABRICE (16) - CAPIS (52) -

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

S.C.I 4L (75), Monsieur ANGELVY MAURICE (96), Madame BOUCHON CECILE (75), Monsieur CERDAN THOMAS (49), Monsieur CHANSOU CHRISTOPHE (67), Madame CONDAMIN JOCELYNE (67), Monsieur DONADILLE BERNARD (67), M. ou Mme FERRARA JEAN-MARC (28), M. ou Mme GISSLER ALBERT (54), S.C.I. LA CITADELLE (17), S.D.C LOTS SUPPRIMES (0), Monsieur MANSERVISI MARC (49), M. ou Mme OLLIVIER EMILE (49), Monsieur PELLEGRIIN (30142) NORBERT (57), Indivision RANKEL/SABAG (75), Indivision SIMONINI / SIMONINI (58), M. ou Mme TIR HABIB (49), représentant 932 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

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

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : L'assemblée constate la carence de scrutateur.

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.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (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 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 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 10164.05 euros TTC + 1213.89 euros de travaux votés.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA-PARADIS représenté par Madame MARIOTTO Vanessa sa gérante, titulaire de la carte professionnelle gestion

immobilière CPI 1310 2015 000 002 838, délivrée le 30/11/2018 par la Préfecture des Bouches du Rhône. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 ans, 8 mois et 18 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 12/10/2022 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2935 EUROS TTC gelés sur toute la durée du mandat) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. / MME pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°05: 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.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°06: 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 :

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°07: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 68 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 52 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 52 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT. Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 144€.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre soit le 1er janvier.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 68 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 52 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 52 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°09: 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.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 68 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 52 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 52 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. 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 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 13350.00 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 68 tantièmes.
BAZIN FABRICE (16),

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 52 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 52 tantièmes / 52 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Monsieur DONADILLE.

Sont candidats:

M.....

MME.....

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 750 EUROS TTC.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 750 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°14: 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 667.50 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.

décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 667.50 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle 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.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Clause relative aux charges individuelles. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Considérant que l'état daté réclamé par le notaire, à la demande du vendeur, dans le cadre de son obligation d'information envers son acquéreur, est à ce titre établi principalement dans l'intérêt du vendeur, l'assemblée générale décide que les frais de mutation et le coût de l'état daté prévus par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de mandat de syndic, peuvent être recouvrés à l'encontre du propriétaire des lots objets de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Il en va de même pour l'ensemble des prestations particulières A LA CHARGE DU COPROPRIETAIRE CONCERNE figurant page 9/14 du contrat de mandat de syndic.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°17: 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.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 68 tantièmes / 68 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 68 tantièmes / 68 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Décision de confier la conservation des archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Selon l'Article 18 de la Loi N°65-557 du 10 juillet 1965, le Syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat.

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis du conseil syndical décide de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée et adopte à cet effet le contrat joint à la convocation proposé par la société PRO ARCHIVES. Les syndics successifs de la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

Le coût de 4.74 EUROS TTC par lot principal et par an pour la gestion complète de vos archives, soit pour un total de 75.84 EUROS TTC par an et pour l'ensemble de votre copropriété. Il est précisé que cette tarification est garantie sans augmentation pour une durée de trois ans à compter de l'adoption de la résolution par l'assemblée générale. L'assemblée générale décide que les frais correspondants seront inclus et répartis dans les charges communes générales.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 16 tantièmes / 1000 tantièmes.
BAZIN FABRICE (16),

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 52 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 52 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°19: 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.

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^{ème} et 8^{ème} 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.
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 17h45.

DISPOSITIONS LEGALES :

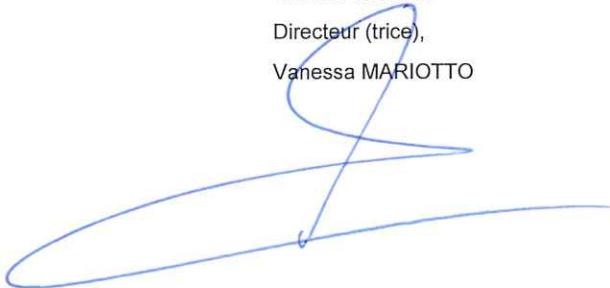
- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des 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^{ère} 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(e) de séance,

BAZIN FABRICE

CITYA PARADIS
Directeur (trice),
Vanessa MARIOTTO



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA PARADIS
Gestionnaire Copropriété,
VIVALDI Laurent