

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

133 BD NATIONAL

13003 MARSEILLE

Le mercredi 06 mars 2024 à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis GESPAC IMMOBILIER 95 RUE BORDE 13008 MARSEILLE

Copropriétaires présents et représentés:

BERNARDI GERALD (110) - BOUAZIZ LILIA (115) - DELIONS SIMON (96) - ESCALLIER PATRIMOINE (98) représenté par DE GIORGI -

sont présents ou représentés : **4 / 9 copropriétaires, totalisant 419 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

MME ET M DE SMEDT/DESENNE BAPTISTE/FLORENCE (95), SCI FABAN Monsieur Fabien DAUGNEAU (85), SCI JULANA M. COMTE (108), Monsieur YASSA HOCINE (205), Monsieur ZERAFA JULIEN (88),

sont absents ou non représentés : **5 / 9 copropriétaires, totalisant 581 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

Question n° 02

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de président de séance M. BERNARDI .

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 03

Election du ou des scrutateur(s)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de scrutateur Mme BOUZIZ

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 04

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

G · GB · LB

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de secrétaire de séance M. GIOIA ROMAIN représentant le syndic GESPAC IMMOBILIER.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 05

Modalités de contrôle des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée vote et approuve conformément à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965, que les copropriétaires ont eu la possibilité avant la tenue de la présente assemblée de consulter les comptes à notre siège social durant la journée du MARDI 27 FEVRIER 2024 de 10h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, en prenant préalablement rendez-vous avec le comptable.

Le contrôle des factures et des comptes de la copropriété ne pourra pas être effectué le jour de l'assemblée générale pour des raisons de durée et d'efficacité.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 06

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les comptes ont été contrôlés par le conseil syndical lors d'une réunion préalable avec le comptable du cabinet GESPAC Immobilier.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 07

Décision à prendre pour créer un fonds de roulement d'un montant de 5 000,00 € afin de palier au manque de trésorerie de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au vu des retards de paiements de certains copropriétaires, à savoir :

- M. BERNARDI GERALD dont le solde débiteur s'élève à : 2 297,08 euros au jour de la convocation de cette assemblée.
- M. DELIONS SIMON dont le solde débiteur s'élève à 1 436,88 euros
- M. JULIANI M. COMTE dont le solde débiteur s'élève à 1 091,09 euros
- M. YASSA HOCINE dont le solde débiteur s'élève à 15 066,24 euros
- M. ZERAFA JULIEN dont le solde débiteur s'élève à 24 600,51 euros

Et eu égard, aux paiements de grosses factures (exemple : l'assurance, l'eau froide, etc...) en début d'exercice, la trésorerie de début d'exercice ne permet pas le paiement des factures de la résidence, le syndicat des copropriétaires s'expose donc à des pénalités de retard de la part des fournisseurs de la copropriété.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré :

- décide de créer un fonds de roulement d'un montant de 5 000,00 € afin de palier au manque de trésorerie de la résidence.

- L'assemblée décide de réaliser le financement de ce fonds de roulement par : En 2 appels de fonds, qui seront exigibles aux dates suivantes : 01 Avril 2024, 01 Mai 2024.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 08

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de donner quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 09

Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N (exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc porté à un montant global de 11 000,00 €.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 10

Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (11 000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 11

Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2 (exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de conserver le même montant (11 000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 12

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 18 MOIS qui commencera le 06 MARS 2024 pour se terminer le 05 SEPTEMBRE 2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 1000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 12 a

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale après avoir :

6. GB

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 18 MOIS qui commencera le 06 MARS 2024 pour se terminer le 05 SEPTEMBRE 2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 13

Désignation des membres du conseil syndical.

Les copropriétaires qui votent par correspondance éliront les personnes qui seront désignées lors l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Actuellement le conseil syndical est composé de M. ESCALLIER, M. BERNARDI, M. COMTE, M. BOUAZIZ.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est : M. ESCALLIER, M. BERNARDI, M. COMTE, M. BOUAZIZ, M. DELIONS.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus; M. ESCALLIER, M. BERNARDI, M. COMTE, M. BOUAZIZ, M. DELIONS.

Le président du conseil syndical devra rédiger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 1000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 13 a

Désignation des membres du conseil syndical.

Les copropriétaires qui votent par correspondance éliront les personnes qui seront désignées lors l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Actuellement le conseil syndical est composé de M. ESCALLIER, M. BERNARDI, M. COMTE, M. BOUAZIZ.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est : M. ESCALLIER, M. BERNARDI, M. COMTE, M. BOUAZIZ, M. DELIONS.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus; M. ESCALLIER, M. BERNARDI, M. COMTE, M. BOUAZIZ, M. DELIONS.

Le président du conseil syndical devra rédiger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 14

Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le montant qui sera retenu lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 500,00 €.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer à 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 1000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 14 a

Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le montant qui sera retenu lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 500,00 €.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer à 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

6 . GB
LB

Question n° 15

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU).

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le montant qui sera retenu lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1 000,00 €.

Bien entendu, en cas de travaux urgents appréciés par le syndic, cette résolution ne pourra être appliquée.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 1 000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 1000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 15 a

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU).

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le montant qui sera retenu lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1 000,00 €.

Bien entendu, en cas de travaux urgents appréciés par le syndic, cette résolution ne pourra être appliquée.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 1 000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 16

Décision à prendre pour fixer le seuil annuel à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le montant qui sera retenu lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1 500,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 1 500,00 €, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

Il ne s'agit en aucun cas d'une rémunération du conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 1000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 16 a

Décision à prendre pour fixer le seuil annuel à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le montant qui sera retenu lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1 500,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 1 500,00 €, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

Il ne s'agit en aucun cas d'une rémunération du conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 17

Autorisation permanente accordée à la police municipale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 18

Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Suite à la loi CLIMAT RESILIENCE, plus précisément sur le nouvel article 14-2 de la loi 10 juillet 1965, le présent fonds est obligatoire pour toutes les résidences à destination partielle ou totale d'habitation ayant plus de 10 ans et sans aucune autre exception.

Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ou à 2,5 % du montant de la totalité des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Le fonds de travaux loi Alur ne pourra être utilisé que pour :

- L'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

- L'élaboration du Diagnostic Technique Global (DTG)
- La réalisation des travaux inscrits dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ayant été adopté en assemblée
- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus par le PPT

Il s'agira de fixer le montant au delà du minimum légal de 5% du budget prévisionnel annuel ou au delà de 2,5 % du montant de la totalité des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Ce fonds de travaux annuel sera appelé en plus du budget prévisionnel sur 4 trimestres à tous les copropriétaires en charges générales.

Le fonds loi Alur pourra être suspendu sur décision d'assemblée générale quand il sera égal au budget prévisionnel ou égal à 50 % des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le montant à 6 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 1000** tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Question n° 19

Autorisation à donner au syndic d'imputer sur le compte du ou des copropriétaire(s) responsable(s) de l'aggravation des charges

Conditions de majorité de l'Article 24.

Tout copropriétaire ou ses ayants droits, qui de son fait ou de sa négligence aggraverait les charges communes de la copropriété, supportera seul le montant correspondant aux aggravations de charge.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 20

Décision à prendre sur le principe de réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la loi n°2021-1104 du 22/08/2021 publiée le 24/08/2021 dite LOI CLIMAT RESILIENCE, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans (suivant la livraison des parties communes) auront l'obligation de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux dans les temps suivants :

D'ici le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux
 D'ici le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux
 D'ici le 01/01/2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE COLLECTIF et d'un DTG. En effet, sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le Diagnostic Technique Global (DTG) indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il va contenir :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre)
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (Classe A) à l'extrêmement peu performant (Classe G). Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi CLIMAT RESILIENCE, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 01/01/2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdit à la location, à partir du 01/01/2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 01/01/2034 ce seront les logements en E / F et G

A partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT aux notaires pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan, du moins le DPE contenu dans ce document, servira à la réalisation des DPE individuelles.

En cas de non réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département, etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis à vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrit dans ce PPT.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide :

Vote(nt) CONTRE : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 21

En cas de vote positif à la résolution précédente, Décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 3 500,00 € pour la réalisation du PPPT / DTG et DPE.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibérée
- décide de déléguer au conseil syndical le choix du devis pour la réalisation du PPPT / DTG et DPE dans une limite budgétaire maximale de 3 500,00 euros TTC.

Du fait du résultat du vote à la résolution précédente, cette résolution devient sans objet.

Question n° 22

Décision à prendre sur le financement de la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.).

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le coût de la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.), sera réparti sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote de ces frais et après avoir délibérée
- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Du fait du résultat du vote à la résolution précédente, cette résolution devient sans objet.

Question n° 23

Décision à prendre pour la mise en conformité du règlement de copropriété (loi Elan Art.209 et loi du 10/07/1965)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Toute copropriété doit faire le nécessaire pour mettre en conformité son règlement de copropriété, au besoin, avant le 22/11/2021.

Le défaut de conformité pourrait engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires notamment sur la répartition des charges.

L'adaptation du règlement de copropriété consiste à :

- Se conformer à la loi du 10 juillet 1965
- Supprimer les clauses illégales du règlement de copropriété qui sont contraires aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application et les remplacer par les textes en vigueur
- Supprimer les grilles de charges contraires à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et proposer des grilles conformes
- Insérer la totalité des actes modificatifs publiés ou/et les décisions d'assemblées générales (sous conditions), permettant ainsi d'avoir un document unique de référence
- De régulariser les charges spéciales manquantes dans le règlement de copropriété
- De mieux distinguer les parties communes, les parties privatives et les parties communes à jouissance privative

Devis de Me CAL pour un audit

Devis de Me CAL pour l'adaptation

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 24

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer au conseil syndical le choix des devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 5 200,00 €.

Résolution non soumise à un vote.

Pour information, devis de l'étude notariale DJOLAKIAN joint en annexes, qui prévoit une partie fixe de 2 400,00 euros TTC et une partie variable de 12 euros TTC par lot en sus. Auquel coût il faudra ajouter les honoraires d'un géomètre-expert si nécessaire (environ 2 600,00 euros TTC.)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de déléguer au conseil syndical le choix du devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 5 200,00 euros TTC.

Du fait du résultat du vote à la résolution précédente, cette résolution devient sans objet.

Question n° 25

Décision à prendre sur le financement des frais de notaire et de géomètre-expert pour la mise en conformité du règlement de copropriété.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le coût des frais de notaire et de géomètre-expert pour la mise en conformité du règlement de copropriété seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote de ces frais
- et après avoir délibéré
- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Du fait du résultat du vote à la résolution précédente, cette résolution devient sans objet.

Question n° 26

Décision à prendre sur le principe de souscription d'un contrat de location/entretien/relevé des compteurs individuels d'eau froide et délégation au conseil syndical sur le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 1 500,00 € TTC par an

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de souscrire un contrat de location/entretien/relevé des compteurs individuels d'eau froide, délègue au conseil le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 1 500,00 € TTC par an et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 1000** tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Question n° 27

Décision à prendre sur le principe des travaux de réfection des réseaux d'évacuation des eaux usées vétustes et sur le choix du devis pour la réalisation de ces travaux selon devis joints en annexes.

Les copropriétaires qui votent par correspondance, voteront pour le devis qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Joint en annexes, les devis des sociétés :

- BSP HYDRO pour un coût de 3 239,50 euros TTC.
- PLOMBERIE DU FUTUR pour un coût de 2 618,55 euros TTC
- AP PLOMBERIE pour un coût de 2 100,00 euros (TVA non applicable car micro entreprise).

Les devis susvisés ont été établis sur la base du rapport de recherche de fuite de la société ECORES (rapport joint en annexes), société que nous avons diligenté suite à dégat des eaux dans les caves de l'immeuble.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de voter pour le principe des travaux de réfection des réseaux d'évacuation des eaux usées vétustes et choisit de retenir le devis de la société : AP PLOMBERIE pour un coût de : 2 100,00 euros TTC.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 28

Modalités de financement des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable de suivi des travaux votés à la résolution précédente.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2,5% HT sur le montant HT des travaux votés.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré décide de :

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 29

Décision à prendre sur le financement des travaux et honoraires du syndic concernant les travaux de réfection des réseaux d'évacuation des eaux usées vétustes.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux

et après avoir délibéré

- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : Deux appels de fonds, qui seront exigibles aux dates suivantes : 01 JUILLET 2024 et 01 AOUT 2024.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 30

Décision à prendre sur le principe des travaux de réfection partielle de l'étanchéité du chéneau et de la cheminée à l'origine du dégât des eaux chez M. DELIONS et sur le choix du devis pour la réalisation de ces travaux selon devis joints en annexes.

Les copropriétaires qui votent par correspondance, voteront pour le devis qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Joint en annexes, les devis des sociétés :

- ETANCH ET MAT pour un coût de 1 014,20 euros TTC.
- ACROCIEL pour un coût de 1 985,00 euros qui prévoit en plus des travaux préconisés par la société de recherche de fuite le remplacement de tuiles cassées en toiture, et reprise des fissures en façade (angle côté rue)
- LB ETANCHEITE pour un coût de 2 860,00 euros TTC.

Les devis susvisés ont été établis sur la base du rapport de recherche de fuite de la société ECORES (rapport joint en annexes), société que nous avons diligenté suite à dégât des eaux dans l'appartement de M. DELIONS.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de voter pour le principe des travaux de réfection partielle de l'étanchéité du chéneau et de la cheminée à l'origine du dégât des eaux chez M. DELIONS et choisit de retenir le devis de la société : ETANCH ET MAT pour un coût de : 1 014,20 euros TTC.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 419 / 419 tantièmes.

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

Question n° 31

Modalités de financement des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable de suivi des travaux votés à la résolution précédente.

Résolution non soumise à un vote.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2,5% HT sur le montant HT des travaux votés.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré décide de :

Le syndic précise qu'il fait cadeau de ses honoraires concernant le suivi de ces travaux.

Question n° 32

Décision à prendre sur le financement des travaux et honoraires du syndic concernant les travaux de réfection partielle de l'étanchéité du chéneau et de la cheminée à l'origine du dégât des eaux chez M. DELIONS.

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
 - L'assemblée générale décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux
- et après avoir délibéré

- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : Un appel de fonds, qui sera exigible à la notification du procès-verbal de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 33

Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite au vote de la saisie immobilière de M. YASSA HOCINE, propriétaire des lots n°5, 6, 7, 14 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 20 FEVRIER 2023 (résolution N°38). Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 15 066,24 € suivant situation comptable du débiteur à la date de convocation de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 34

Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite au vote de la saisie immobilière de M. ZERAFA JULIEN propriétaire des lots n°001, 013, 022 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 20 FEVRIER 2023 (résolution N°40). Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 24 600,51 € suivant situation comptable du débiteur à la date de convocation de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **419 / 419** tantièmes.

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

Question n° 35

Saisie immobilière

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. BERNARDI GERALD, propriétaire des lots n° 12 et 17 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 297,08 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au

montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Question n° 36

Montant de la mise à prix

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 10 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Du fait du résultat du vote à la résolution précédente, cette résolution devient sans objet.

Question n° 37

Décision à prendre pour créer un fonds de trésorerie en vue d'engager la(s) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € par dossier

Résolution non soumise à un vote.

La somme total des créances douteuses est de 2 297,08 €.

La somme de 5000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

Les fonds ne seront appelés que si la saisie immobilière est diligentée.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le fonds de trésorerie sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES et après avoir délibéré
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Du fait du résultat du vote à la résolution précédente, cette résolution devient sans objet.

Question n° 38

Information sur les procédures en cours (Contentieux)

Résolution non soumise à un vote.

Un point sur l'avancement des procédures en cours contre les copropriétaires débiteurs sera fait lors de l'assemblée générale par notre service contentieux.

Question n° 39

RAPPEL DES REGLES DE CIVISME ET RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE

Résolution non soumise à un vote.

Nous vous rappelons les règles pour le respect du civisme, à savoir :

- Tous dépôts volontaires d'objets, ordures ménagères ou matériels en parties communes ou locaux à poubelles hors des containers ou vide-ordures prévus à cet effet ne peuvent être tolérés et sont interdits (EN PARTICULIER TOUS OBJETS ENCOMBRANTS ENTRAVANT LA LIBRE CIRCULATION DES PERSONNES ET NOTAMMENT DES POMPIERS LORS D'OPERATIONS D'URGENCE TELS QUE LES

INCENDIES OU LES INONDATIONS PEUVENT FAIRE L'OBJET DE MISE EN DEMEURE AUX FRAIS DU CONTREVENANT).

Nous vous rappelons que pour tous objets encombrants, vous devez appeler les Services Techniques, savoir :

Allô Mairie :

Un nouveau numéro de téléphone gratuit - le 3013 - Ce numéro gratuit vient en remplacement du numéro payant 0810 813 813 (service 0.06 € / min + prix appel)

Une application mobile ALLÔ MAIRIE MARSEILLE disponible sur l'App Store (Iphone) et Google Play (appareils Android).

-Toutes dégradations en parties communes aggravent systématiquement le coût des charges d'entretien et tout copropriétaire responsable ou locataire en supportera la charge exclusive.

- Toutes installations non conformes (format, coloris) à l'aspect et à l'harmonie des façades (parasols, tentes, bâches) ne peuvent être tolérées pour des raisons d'esthétique.

- Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes ou leur aspect devra en faire la demande et devra avoir ainsi obtenu impérativement au préalable l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; dans le cas contraire celui-ci s'exposerait à des poursuites judiciaires du Syndicat.

- Les travaux d'origine professionnelle sont soumis à restriction horaire : 7h - 20h du lundi au samedi inclus. Les travaux de nuit sont strictement interdits sauf dérogation spéciale accordée par la maire.

En cas de nuisances sonores constatées hors de ces horaires, vous pouvez le signaler au centre d'appels Allô Mairie au 3013 (appel gratuit).

- Les travaux non professionnels (bricolage, jardinage...) sont également soumis à des horaires restrictifs de 8h à 12h et de 14h à 20h, du lundi au samedi et de 10h à 12h le dimanche et les jours fériés.

- Il est rappelé que chacun doit utiliser sa place de parking extérieure pour garer son véhicule et ne pas stationner sur d'autres places que les siennes, ou sur les voies d'accès, et autres parties communes.

- Nous vous rappelons également qu'il est formellement interdit de procéder à toutes sortes de sous-locations dans la résidence comme des locations saisonnières (type RBNB par exemple) ou non saisonnière (baux précaires ou sans titre d'occupation). Tous contrevants s'exposeraient à des poursuites judiciaires de la part du syndicat des copropriétaires.

NOUS VOUS RAPPELONS QUE LES PROPRIETAIRES BAILLEURS, EN LEUR QUALITE DE COPROPRIETAIRES DEMEURENT PLEINEMENT RESPONSABLES DU COMPORTEMENT DE LEURS LOCATAIRES RESPECTIFS.

PAR CONSEQUENT, IL EST DEMANDE AUX COPROPRIETAIRES BAILLEURS DE REPERCUTER CES REGLES DE CIVISME A LEURS LOCATAIRES SUR TOUS CES POINTS, ET LEUR FAIRE PARVENIR UNE COPIE DU PRESENT PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE.

Nous comptons sur le civisme et la diligence de chacun afin de respecter ces règles.

Question n° 40

Point d'informations

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)

- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifiée le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégâts des eaux et les incendies.

Avec cette convention c'est la personne d'où la fuite pourrait provenir qui doit faire faire la recherche de fuite par un plombier en déclarant au préalable à son assureur, dès confirmation écrite de l'origine de la fuite :

1. Provient des parties communes : il faudra transmettre le rapport écrit et détaillé de la recherche de fuite au syndic afin que le plombier de la résidence répare la fuite.
2. Provient des parties privatives : Les assureurs des parties privatives concernées devront être tenus au courant et se chargeront de la suite du dossier.

- Application TOCTOCTOC (information ci jointe à la présente convocation)

- Le paiement par carte bleue est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site www.gespac-immobilier.com

- Information la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries.

- Lettre Recommandée Electronique ou LRE, nous vous joignons un formulaire à remplir et nous retouner signé si vous souhaitez y adhérer.

Cette LRE vous permettra de faire des économies de charges étant donné que le coût du RAR est moins important, elle vous fera gagner du temps (attente au guichet de la poste) et évitera toute perte de courrier.

- La fiche de renseignement à completer et nous retourner.

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 7ème et 8ème 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.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

GB

LB

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h48.

DISPOSITIONS LEGALES :

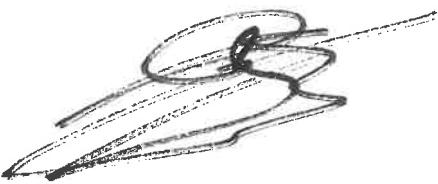
Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions 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 2 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 1ère 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.

Le président

M. BERNARDI



Les scrutateurs

Mme BOUZIZ



Le secrétaire

LE SYNDIC

SAS GESPAC IMMOBILIER
95, rue Bordé CS 10030
13417 MARSEILLE CEDEX 8
Tél. 04.91.61.24.24
Siret: 810 100 149 00022