

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**133 BD NATIONAL
13003 MARSEILLE**

Le **mardi 25 février 2025** à 15h00, 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) - DE SMEDT/DESENNE BAPTISTE/FLORENCE (95)
- DELIONS SIMON (96) - ESCALLIER PATRIMOINE (98) -

**sont présents ou représentés : 5 / 9 copropriétaires, totalisant
514 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur DI VINCENZO RAPHAEL (85), SCI JULANA M. COMTE (108), Monsieur YASSA ALI BEN HOCINE (205), Monsieur ZERAFA JULIEN (88),

**sont absents ou non représentés : 4 / 9 copropriétaires, totalisant
486 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

- 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 SCI ESCALLIER PATRIMOINE.

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **514 / 514** tantièmes.

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

Question n° 02

- 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 MR BERNARDI GERALD

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **514 / 514** tantièmes.

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

Question n° 03

- 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.

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **514 / 514** tantièmes.

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

Question n° 04

- 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 18/02/2025, de 10h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, ou une autre date mais 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** : 5 copropriétaire(s) totalisant **514 / 514** tantièmes.

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

Question n° 05

- Approbation des comptes = 2024.

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 01/01/2024 au 31/12/2024 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **110 / 514** tantièmes. Ont voté pour : BERNARDI GERALD (110),

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **404 / 514** tantièmes.

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

Question n° 06

- **Décision à prendre pour maintenir/ augmenter le fonds de roulement d'un montant de 45 000 € afin de pallier au manque de trésorerie de la résidence**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au vu des retards de paiement de certains copropriétaires ainsi qu'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.

Arrivent en cours de résolution : *DI VINCENZO RAPHAEL (85) (15:46:00) - JULANA M. COMTE (108) (15:45:00) -*

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 07

- Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N.
(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 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 12 000 €.

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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 08

- Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1.
(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 (12 000 €) 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** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 09

- Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2.

(exercice du 01/01/2027 au 31/12/2020)

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 (12 000 €) 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** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 10

- **Décision à prendre pour autoriser le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel de toutes charges non prévues par le budget.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 11

- **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 24 mois, qui commencera le 26/02/2025, pour se terminer le 25/02/2027.

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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12

- Désignation des membres du conseil syndical

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. ESCALLIRE - M. BERNARDI - M. COMTE - M. BOUAZIZ - M. DELIONS.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est :

M. ESCALLIRE - 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. ESCALLIRE - 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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

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

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 €.

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 800 €, 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** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

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

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 1000 €.

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 2 000 €, 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** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

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

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

La dernière assemblée a fixé le montant à 1 500 €.

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

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'assemblée alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000 € TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du décret comptable du 14/03/2005, opéré par le conseil syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le conseil syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en oeuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine assemblée générale.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le seuil à 5 000 €

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

- 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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 17

- 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 adoptée 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 5 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 18

- 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** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 19

- Réitération de la mission de la Ste ACROPOLE, pour la réalisation d'un diagnostic structurel, avec mise en sécurité et sondages.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 20

- **Décision à prendre pour la mise en sécurité de l'immeuble, afin de résoudre les problèmes relevés lors de l'inspection de contrôle en expertise plancher et structure.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de la société : Carre Travaux - pour un montât de : 3 489.20 € TTC.

Devis de la société : SMIDA construc. - pour un montât de : 2 750.00 € TTC.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de réaliser le travaux de sécurisation et choisit la société SMIDA , pour un coût de 2 750 € TTC

- 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% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux votés à la résolution précédente.

- 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 fond unique et immédiat.

(Avec la diffusion du PV d'AG).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 21

- En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer au conseil syndical l'étude des propositions et le choix de l'Architecte et/ou BET pour la préparation du projet de Restructuration/Ravalement.

Une AGE sera réalisée pour gérer les travaux à venir et valider les décisions.

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

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 22

- Création d'un fond travaux en prévision de leur réalisation dans les mois à venir.

Une provision jusqu'ua 60 000€

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires comme suit :

Un appel de fond de que besoins, proportionel et immédiat.

Unique, divisé en 1 mensualité - de la fin du trimestre en cours.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 23

- Décision à prendre sur le choix du devis 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'économie 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 interdits 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.

Devis travaux de la société : G2E	- pour un montant de :	5 111 € TTC.
Devis travaux de la société : LEGIMETRIE	- pour un montant de :	2 340 € TTC.
Devis travaux de la société : SIKOUTRIS	- pour un montant de :	2 820 € TTC.
Devis travaux de la société : CLINIQUE TECH.	- pour un montant de :	2 388 € TTC.
Devis travaux de la société : HELLIO	- pour un montant de :	3 639 € TTC.

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 choisir la société : CLINIQUE TECHNIQUE, pour un cout de : 2 388 TTC afin de réaliser les travaux de

- décide de réaliser le financement de ce diagnostic par :

Le fond ALUR, plus un appel de fond unique et immédiat, en cas de complément à faire.

(Avec le prochain appel de fond).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 24

- Décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 5 000 € pour la réalisation du PPPT / DTG et DPE.

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

Vote(nt) **ABSTENTION** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : BERNARDI GERALD (110), BOUAZIZ LILIA (115), DE SMEDT/DESENNE BAPTISTE/FLORENCE (95), DELIONS SIMON (96), DI VINCENZO RAPHAEL (85), ESCALLIER PATRIMOINE (98), JULANA M. COMTE (108),

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

Question n° 25

- Décision à prendre sur le principe et le choix du devis pour l'établissement des diagnostics obligatoires :

AMIANTE - PLOMB - XILOFAGES.

(Pour rappel, cet diagnostic est obligatoire tous les 10 ans minimums et doivent être présenté pour le PPPT.)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de = Ste Mes Diagnostiqueurs - prix : 180 € = 1 DIAG - 250 € = 2 DIAG - 400 € = 3 DIAG

Devis de =

Hors Prix des analyses des prélèvements.

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 réaliser le diagnostic plomb et choisit la société _____, pour un coût de : 400 € TTC
- décide de réaliser le financement de ces diagnostics par :
Un appel de fond unique et immédiat. (Avec le prochain appel de fond).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 26

- 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 : pour un montant de = 500 € TTC

Devis de Me CAL pour l'adaptation : pour un montant de = 2 520 € TTC

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- APPEL DE FOND UNIQUE ET IMMEDIAT.

- Validation en attente des travaux actuels.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **707 / 707** tantièmes.

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

Question n° 27

- **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 5 000 €**

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

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **707 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 28

- **Information sur les procédures en cours.**

Résolution non soumise à un vote.

Question n° 29

- Saisie immobilière = Autorisation d'agir en justice, par tous les moyens disponibles, et ce jusqu'à la saisie immobilière si nécessaire, à l'encontre de :

M. DE SMEDT/DESENNE.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. DE SMEDT/DESENNE. , propriétaire du/des lot/s n° 11 et 19 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 : 1 805.66 €, 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.

- Montant de la mise à prix.

Valeur pour chaque lot principal, à chaque procédure, individuellement.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

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.

=

La somme totale des créances douteuses est de : 1 805.66 € €.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- L'assemblée générale décide que le fonds de trésorerie sera réparti 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 :

Appel de fond Progressif selon l'avancement du dossier : 50% = 1° et 2° Semestre qui suivent l'AG.

Puis l'autre 50% = 1° et 2° Semestre N + 1.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **612 / 707** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **95 / 707** tantièmes.
Ont voté contre : DE SMEDT/DESENNE BAPTISTE/FLORENCE (95),

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

Question n° 30

- Saisie immobilière = Autorisation d'agir en justice, par tous les moyens disponibles, et ce jusqu'à la saisie immobilière si nécessaire, à l'encontre de :
M. JULIANA M. COMTE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. JULIANA M. COMTE , propriétaire du/des lot/s n° 08 et 16 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 : 2 665.14 €, 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.

- Montant de la mise à prix.

Valeur pour chaque lot principal, à chaque procédure, individuellement.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

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.

=

La somme totale des créances douteuses est de : 2 665.14 €.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- L'assemblée générale décide que le fonds de trésorerie sera réparti 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 :

Appel de fond Progressif selon l'avancement du dossier : 50% = 1° et 2° Semestre qui suivent l'AG.

Puis l'autre 50% = 1° et 2° Semestre N + 1.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **599 / 707** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **108 / 707** tantièmes.

Ont voté contre : JULIANA M. COMTE (108),

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

Question n° 31

- Saisie immobilière = Autorisation d'agir en justice, par tous les moyens disponibles, et ce jusqu'à la saisie immobilière si nécessaire, à l'encontre de :
M./Mme BOUAZIZ LILIA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M./Mme BOUAZIZ LILIA, propriétaire du/des lot/s n° 03 et 15 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 : 2 136.25 €, 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.

- Montant de la mise à prix.

Valeur pour chaque lot principal, à chaque procédure, individuellement.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

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.

=

La somme totale des créances douteuses est de : 2 136.25 €.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- L'assemblée générale décide que le fonds de trésorerie sera réparti 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 :

Appel de fond Progressif selon l'avancement du dossier : 50% = 1° et 2° Semestre qui suivent l'AG.

Puis l'autre 50% = 1° et 2° Semestre N + 1.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **592 / 707** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **115 / 707** tantièmes.

Ont voté contre : BOUAZIZ LILIA (115),

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

Question n° 32

- **Point d'information**

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 dégats 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 télépaiement 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, ainsi que les nouvelles obligations concernant les BIO DECHETS.

- Aide au vote par correspondance

- Lettre Recommandée Electronique ou LRE, est devenue la norme depuis la loi du 09/04/2024, dans le cas où vous ne souhaitez pas recevoir en LRE, vous devrez nous faire un courrier RAR qui devra notifier ce refus.

- La fiche de renseignement à compléter et nous retourner.

FIN DE SEANCE.

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.

GB

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 délais 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.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. 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, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18.30.

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 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

SCI ESCALLIER
PATRIMOINE



Les scrutateurs

MR BERNARDI GERALD



Le secrétaire

LE SYNDIC

