

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble**  
**BUILDING CANEBIERE**  
**73-75 LA CANEBIERE**  
**13001 MARSEILLE**

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 28/06/2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit juin à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**BUILDING CANEBIERE**

**13001 MARSEILLE**

se sont réunis **SALLE DE REUNION FONCIA**  
**32 COURS PIERRE PUGET**  
**13006 MARSEILLE CEDEX 06**

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **79** copropriétaires représentant **557003** voix sur **1000000** voix constituent le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

*AMAR HENRI (4046) , AMESLON Anne-Claire (3166), ARTUS Kevin (2873) , AUREVAL (2052), BABAYAN Maxime (2873) , BEGUE Daniel (2756), BERTHIE Philippe (3166) , BICHAT-SOBIERALSKI Annie (2873), BOGAERT Alexandre/Patricia (1583) , BONIFAY Jacqueline (2111), BOUALI Faical (853) , BOUJEDIANE Nazha (953), BOUSQUET/ARBEY laurent/Aude (4222) , BOUZID A. (2052), BUILDING CANEBIERE (1583) , CABRY P. (1583), CAILLAT / ROY Maeva / David (2175) , CAILLOU Jean-Claude (4427), CALABRESE (3166) , CANEBIERE-MORAND (3413), CAPEL Jérémie (1583) , CENTRE CHRETIEN NOUVELLE VIE (17349), CHABROL SAINT JULIEN Loic ou Elo (2756) , CHRISTOPHE Benjamin (2286), COHEN Jules (2111) , COHEN Youssef (1348), CUBY MAIREY Yannick et Stéphanie (2052) , DAHAK Mohamed (3987), DELLA-ROMA (2163) , DETHAN Yves (4456), DGAUFP DRP VILLE DE MARSEILLE (20382) , DIGNE Jean-Marie (1583), DJABELLA Rachida (2698) , DU LAC Julia (1817), DUBOIS Thierry (3166) , DUBOIS Thierry/Carine (4574), DUNYACH Michel (2052) , DUPUIS Jean-Luc (889), DURAND Yves et Jeanne (2756) , DURBEC Christian (4222), FENNECH Roger (3987) , GARITO Lionel (824), GASTAUD Alain (824) , GELMINI Alain (4691), GISBERT François (2756) , GOUMGHAR Akli (5629), GROS Ch. (783) , GUEGAN Vianney (1591), GUILLAUME Laurent (1583) , GUILLOT Béatrice (2052), HATT/PAMENI-NGAMOU Béatrice/Vena (2052) , HENRY Théophile (2228), IDEALIST INSTITUTE DA (2989) , IMANE (2052), KRACHE Abdelhafid (2052) , LA PETITE OURSE (6200), LA VILLE DE MARSEILLE (3987) , LAMY (2228), LAUCO (1642) , LECOMTE Emilie (3987), LEGOUIX Laurent (4925) , LES TEMPLIERS (3166), LINCOLN Jules (2052) , LINGELBACH (3408), LOLEVA PARK (1448) , LU Xianxu et Weixia (5219), MAGINOT PAUL (4574) , MAMADOU Bassirou (1876), MANDY Marie (1583) , MANNLICHEN (2052), MARCAN (19797) , MARGUERITE (2619), MARIE NOELLE (5647) , MARTIN Frédérique (2052), MARTINEZ Pascal (2052) , MARTINEZ Pierre, Antoine (2052),*

*MONCHICOURT Yves (5392) , MONGE Monique (2756), MONOT Geoffrey (3166) , MORIN Renée (1583), MOSTEFAOUI Sammy (2111) , MUNIGA Jacques (800), NIEL Stéphan (3166) , OMAR (3166), ORLANDO Justine (2639) , OUDINA Laura (4046), PASCALE (9403) , PEIRONE - BOVET Liliane (2052), PERRIN Michèle (1583) , PIRLIAN Arthur (2228), PLA URRESTARAZU (2873) , PONTET Michèle (1524), PRIN-DERRE Jeremy (5180) , PSB (12014), PUIG-BARROT Michèle (1442) , PUIGCERVER (2052), RICARD JP (7661) , ROUBERT Jean-Pierre (3401), SABS (34491) , SAIGNOL Paul François (4046), SAINT PAUL André (8807) , SAMUELIAN Jean-Charles (3753), SCHNEIDER Franck/Ihem (2000) , SERIAI Nour Elouassim (2228), SERRANO Véronique (2052) , SLAMA Isaac (736), SOLLA GONZALEZ Alexandra (777) , SPORTING IMMOBILIER (2557), SY Rémi (4867) , TABET-NACCACHE Manal (791), TARDY Andrée (2756) , TARDY René (2580), TRAN THANH TAI ET THI MY (5805) , TRIANTAPHYLIDES Paul (2163), VITIELLO Thomas (1583) , WACHSBERGER / FRISON Jean-Michel (4691), WAJNTRAUB Rose (3166) , YUN NGAI LIEN / CATHALA (7833), ZUDHI (10262) .*

Soit un total de **442997 voix.**

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

## **ORDRE DU JOUR**

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019/2020**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020/2021**
- 6. QUITUS AU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DU SYNDIC : FONCIA MEDITERRANEE**
- 8. DESIGNATION DU SYNDIC : LE CABINET MICHEL DE CHABANNES**
- 9. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
- 10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 10.1 CANDIDATURE DE M. JAMIN FABIEN**
  - 10.2 CANDIDATURE DE M. BEKKOUR**
  - 10.3 CANDIDATURE DE MME LAMBERT MARIE-LAURE**
  - 10.4 CANDIDATURE DE M. MATTHEY STEPHANE**
  - 10.5 CANDIDATURE DE M. BOUTTERIN**
  - 10.6 CANDIDATURE DE MME MAFFI CAROLINE**
  - 10.7 CANDIDATURE DE MME GAUTIER**
- 11. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 13. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
- 14. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
- 15. DELEGATION DE POUVOIR AU CS - BUDGET DE FONCTIONNEMENT**
- 16. DELEGATION DE POUVOIR AU CS - DEPENSES EXCEPTIONNELLES**
- 17. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**
  - 17.1 SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.**
  - 18. RATIFICATION DE LA DESIGNATION D'UN MANDATAIRE SECURITE ET PROTECTION .**
  - 19. RATIFICATION D'UNE ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA FERMETURE DES HALLS**
  - 20. RATIFICATION D'UNE ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LES TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS**
  - 21. REALISATION DE TRAVAUX DES ASCENSEURS**
    - 21.1 TRAVAUX DE MISE EN SECURITE REGLEMENTAIRE DES ASCENSEURS.**
    - 22. REALISATION DE NETTOYAGE DE REMISE EN ETAT DES PARTIE COMMUNES**
    - 23. REALISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE**
    - 24. AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES D'EFFECTUER DES TRAVAUX POUR POSE DE CLIMATISATIONS**
    - 25. DELEGATION DE POUVOIR (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

- 26. MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX DE (OBLIGATIONS)  
REEMPLACEMENT DES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES**
- 27. DECISION A PRENDRE POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA  
PORTE DE GARAGE COTE IMMEUBLE 44 RUE THUBANEAU  
(OBLIGATIONS)**
  - 27.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
  - 27.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 27.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
  - 27.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
- 28. DECISION A PRENDRE POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA  
PORTE DE GARAGE COTE IMMEUBLE 56 RUE THUBANEAU  
(OBLIGATIONS)**
  - 28.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
  - 28.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 28.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
  - 28.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
- 29. SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT N° 16 APPARTENANT A M. ET MME  
SALEM/GOUMGHAR**
- 30. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N°16 FAISANT  
L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE**
- 31. DOTATION CREANCE DOUTEUSE**
- 32. COMPTE RENDU DE QUALICONSLT**
- 33. RAPPEL DE LA RESOLUTION 21 DU 01/07/2016 FORFAIT APPLIQUABLE  
EN ABSENCE DE RELEVE D'EAU**
- 34. OPTION 24/7**
- 35. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux  
d'Assemblées Générales**

# RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.  
La séance est déclarée ouverte à 18h38.

## 1. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Madame MAFFI Caroline est élue présidente de séance.

**POUR** : 557003 sur 551435 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 551435 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 4691 tantièmes.

ZHENG Yinde et Ji (4691).

**DEFAILLANTS** : 877 tantièmes.

MEDJANI Nadir (877).

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

**Majorité nécessaire** : Article 24

Monsieur ALAGUILAUME Stanislas est élu scrutateur.

**POUR** : 551435 sur 551435 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 551435 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 4691 tantièmes.

ZHENG Yinde et Ji (4691).

**DEFAILLANTS** : 877 tantièmes.

MEDJANI Nadir (877).

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

**Majorité nécessaire** : Article 24

M. Pascal PERRIER, représentant le Cabinet FONCIA MEDITERRANEE, est élu secrétaire.

**POUR** : 551435 sur 551435 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 551435 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 4691 tantièmes.

ZHENG Yinde et Ji (4691).

**DEFAILLANTS** : 877 tantièmes.

MEDJANI Nadir (877).

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,**

**4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019/2020**  
Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2020

**POUR** : 545872 sur 551435 tantièmes.

**CONTRE** : 5563 sur 551435 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier (3400),*

**ABSTENTIONS** : 4691 tantièmes.

*ZHENG Yinde et Ji (4691).*

**DEFAILLANTS** : 877 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE sous réserve  
de la prise en charge par le syndic du trop-perçu de la société PHOCEA  
concernant le nettoyage des bâtiments, ainsi que les frais de téléphone des  
abonnements qui auraient dû être résiliés.**

**5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020/2021**  
Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

**POUR** : 542237 sur 551435 tantièmes.

**CONTRE** : 9198 sur 551435 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier (3400), VAUTHERIN Stéphane (3635).*

**ABSTENTIONS** : 4691 tantièmes.

*ZHENG Yinde et Ji (4691).*

**DEFAILLANTS** : 877 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**6. QUITUS AU SYNDIC**  
Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée pour ratification des mandats en cours et les travaux effectués d'urgences .

**SANS OBJET.**

## **7. DESIGNATION DU SYNDIC : FONCIA MEDITERRANEE**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Résolution :**

L'Assemblée Générale désigne FONCIA MEDITERRANEE, dont le siège social est 32 COURS PIERRE PUGET 13006 MARSEILLE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 28/06/2022 jusqu'au 30/06/2024 pour un montant d'honoraires de 39 960 € T.T.C.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 389155 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 147168 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 4203 tantièmes.

BARNABE Guillaume (803), GAOUAOU Nadia (1817), GROS Lionel et Sophie (1583).

**DEFAILLANTS** : 16477 tantièmes.

HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence (4339), KORCIA Michèle (2228), YMESA(4515), .

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

## **IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

**POUR** : 389155 sur 536323 tantièmes.

**CONTRE** : 147168 sur 536323 tantièmes.

AKLIL Tahar (1583), ASSENS Pascal(6036), BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), BARON Christian (5923), BELLONE/TORT Arthur/Irène(9025), BOUTIER Mathias (3987), CASSIDY Patrick(4691), CHAMBERT-LOIR Henri (4515), CHHUN Maxime(2462), FIEVRE Bruno (5933), GAUTIER-MAKLOUFI Mama(4046), GIOVANNETTI Marion (4456), GUILLOUD DE COURBEVILLE Etienne(3441), HAMON / TOULEMONDE Cédric (4926), HUSSON Carole(5629), JAMIN Fabien (5629), KEYSER Anthony(14356), LABADIE Marie (4515), LABE Claude(8979), LALOUI Mabrouk (4926), LAMBERT Marie-Laure(3987), MATTHEY Stéphane (2404), MEDJANI Nadir(877), RALSTON BAU Birgitta/Alexandre (4373), RODRIGUES-ELY/BERTRAND Sylvie/Sa(5629), ROUMAN M. (1817), TERREN Delphine(2052), TIGHILET Brahim et Fanny (3615), TOULEMONDE Lucie(2111), VAUTHERIN Stéphane (3635), VIGIER Norma(2639), VILLENEUVE (3408).

**ABSTENTIONS** : 4203 tantièmes.

BARNABE Guillaume (803), GAOUAOU Nadia (1817), GROS Lionel et Sophie (1583).

**DEFAILLANTS** : 16477 tantièmes.

HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence(4339), KORCIA Michèle (2228), YMESA(4515), .

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

## **CETTE RESOLUTION EST ADOPEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## **8. DESIGNATION DU SYNDIC : LE CABINET MICHEL DE CHABANNES**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Résolution :**

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet MICHEL DE CHABANNES transaction syndic gestion en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 28/06/2022 jusqu'au 30/06/2024 pour un montant d'honoraires de 39 000 € T.T.C.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 167280 sur 1000000 tantièmes.

*AKLIL Tahar (1583), ASSENS Pascal(6036), BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), BARON Christian (5923), BELLONE/TORT Arthur/Irène(9025), BOUTIER Mathias (3987), CASSIDY Patrick(4691), CHAMBERT-LOIR Henri (4515), CHHUN Maxime(2462), FIEVRE Bruno (5933), GAUTIER-MAKLOUFI Mama(4046), GIOVANNETTI Marion (4456), GUILLOUD DE COURBEVILLE Etienne(3441), HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence(4339), HAMON / TOULEMONDE Cédric (4926), HUSSON Carole(5629), JAMIN Fabien (5629), KEYSER Anthony(14356), KORCIA Michèle (2228), LABADIE Marie(4515), LABE Claude (8979), LALOUI Mabrouk(4926), LAMBERT Marie-Laure (3987), MATTHEY Stéphane(2404), MEDJANI Nadir (877), RALSTON BAU Birgitta/Alexandre(4373), RIQUET Audrey (2052), RODRIGUES-ELY/BERTRAND Sylvie/Sa(5629), ROUMAN M. (1817), SOLIHA PROVENCE(1583), TERREN Delphine (2052), TIGHILET Brahim et Fanny(3615), TOULEMONDE Lucie (2111), VAUTHERIN Stéphane(3635), VIGIER Norma (2639), VILLENEUVE(3408), YMESA (4515).*

**CONTRE** : 380829 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 8894 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GAOUAOU Nadia (1817), GROS Lionel et Sophie (1583), ZHENG Yinde et Ji(4691).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

## **9. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

## **10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

### **10.1 CANDIDATURE DE M. JAMIN FABIEN**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 540070 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 16933 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GROS Lionel et Sophie (1583), LABE Claude (8979), MEDJANI Nadir (877), ZHENG Yinde et Ji (4691).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## **10.2 CANDIDATURE DE M. BEKKOUR**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 532572 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 7954 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GROS Lionel et Sophie (1583), MEDJANI Nadir (877), ZHENG Yinde et Ji(4691).*

**DEFAILLANTS** : 16477 tantièmes.

*HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence (4339), KORCIA Michèle (2228), YMESA (4515), 79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.*

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## **10.3 CANDIDATURE DE MME LAMBERT MARIE-LAURE**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Madame LAMBERT Marie-Claire précise à l'Assemblée Générale ne plus souhaiter être membre du conseil syndical.

## **10.4 CANDIDATURE DE M. MATTHEY STEPHANE**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 523593 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 16933 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GROS Lionel et Sophie (1583), LABE Claude (8979), MEDJANI Nadir (877), ZHENG Yinde et Ji (4691).*

**DEFAILLANTS** : 16477 tantièmes.

*HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence (4339), KORCIA Michèle (2228), YMESA (4515), 79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.*

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## **10.5 CANDIDATURE DE M. BOUTTERIN**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 540070 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 16933 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GROS Lionel et Sophie (1583), LABE Claude (8979), MEDJANI Nadir (877), ZHENG Yinde et Ji (4691).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## **10.6 CANDIDATURE DE MME MAFFI CAROLINE**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 523593 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 16933 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GROS Lionel et Sophie (1583), LABE Claude (8979), MEDJANI Nadir(877),*

*ZHENG Yinde et Ji (4691).*

**DEFAILLANTS** : 16477 tantièmes.

*HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence (4339), KORCIA Michèle (2228), YMESA(4515), .*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## **10.7 CANDIDATURE DE MME GAUTIER**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 523593 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 16933 tantièmes.

*BARNABE Guillaume (803), GROS Lionel et Sophie(1583), LABE Claude (8979), MEDJANI Nadir(877),*

*ZHENG Yinde et Ji (4691).*

**DEFAILLANTS** : 16477 tantièmes.

*HABBECHE Malika (5395), HADDAD Remy et Laurence(4339), KORCIA Michèle (2228), YMESA(4515), .*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

- **M. ROSENBAUM Jean-Louis** présente à l'Assemblée Générale sa candidature en tant que membre du conseil syndical.

Il est passé au vote :

**POUR** : 557003 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## **11. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Résolution :**

(Hors application de l'article 18, 3<sup>ème</sup> alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 549852 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 1000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 7151 tantièmes.

*GROS Lionel et Sophie (1583), MEDJANI Nadir(877), ZHENG Yinde et Ji (4691).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

**12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

**POUR** : 554543 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 877 sur 1000000 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877).*

**ABSTENTIONS** : 1583 tantièmes.

*GROS Lionel et Sophie (1583).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

**13. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 550.000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Rappel :**

Il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 551435 sur 557003 tantièmes.

**CONTRE** : 5568 sur 557003 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877), ZHENG Yinde et Ji(4691), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/12/2022 au 31/12/2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

**POUR** : 545504 sur 1000000 tantièmes.

**CONTRE** : 4691 sur 1000000 tantièmes.

ZHENG Yinde et Ji (4691).

**ABSTENTIONS** : 6808 tantièmes.

GROS Lionel et Sophie (1583), ROUMAN M.(1817), VILLENEUVE (3408).

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

### **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

#### **15. DELEGATION DE POUVOIR AU CS - BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical le pouvoir de prendre les décisions du 30/06/2022 jusqu'au 30/06/2024

L'Assemblée Générale fixe le montant des dépenses que le Conseil Syndical peut engager en vertu de la présente délégation à 5000 euros T.T.C au titre de l'exercice 2023 et à 5000 euros T.T.C au titre de l'exercice 2024.

Le syndic vérifiera que les membres du Conseil Syndical bénéficient actuellement d'une assurance de responsabilité civile au titre de leur fonction et en souscrira une le cas échéant.

Le Conseil Syndical établira un rapport écrit afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

### **SANS OBJET.**

#### **16. DELEGATION DE POUVOIR AU CS - DEPENSES EXCEPTIONNELLES**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical, jusqu'au 30/06/204, le pouvoir d'engager les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel suivantes :

L'Assemblée Générale fixe à 5000 euros T.T.C le montant que le Conseil Syndical peut engager en vertu de la présente délégation.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

Actuellement d'une assurance de responsabilité civile au titre de leur fonction et en souscrira une le cas échéant.

Le Conseil Syndical établira un rapport écrit afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

### **SANS OBJET.**

**17. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée générale, donne pouvoir au Conseil Syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2500 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**SANS OBJET.**

**17.1 SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide, parmi la propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise MOGADOR NET SERVICE pour un montant mensuel suivant devis ci-dessous avec reprise du personnel en place actuellement à compter de juillet 2022 et pour une durée d'une année.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

**SANS OBJET.**

**18. RATIFICATION DE LA DESIGNATION D'UN MANDATAIRE SECURITE ET PROTECTION .**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale prend acte de l'obligation de désigner, un mandataire sécurité Les honoraires du mandataire sont fixés à 21600 euros TTC financés comme suit en clé « CHARGES GENERALES »:

**Détail rôle de la mission de mandataire IGH Building-Canebière**

Être l'unique interlocuteur auprès des autorités administratives pour tout ce qui touche à l'application du règlement de sécurité incendie, conformément à l'article R. 122-15 du code de la construction et de l'habitation ;

- Assister aux visites périodiques des commissions de sécurité ;
- Apposer son visa sur les dossiers techniques de travaux prévus aux articles GH 4 et GH 65, proposés par le syndic et transmis aux services publics (si dossier technique complet et satisfaisant) ;
- Informer sans délai le propriétaire et le syndic sur le contenu des notifications émises par les services publics, des rapports de vérifications des organismes agréés pour effectuer les vérifications réglementaires dans les immeubles de grande hauteur et des devis nécessaires au maintien en état des installations techniques de sécurité ;

Vérifier que les dispositions relatives à la sécurité incendie sont réalisées par le syndicat des copropriétaires, notamment :

Que des contrats sont souscrits auprès d'entreprises qualifiées et d'organismes agréés pour répondre à l'obligation de vérifications techniques suivant les périodicités réglementaires. Le contrôle de ces contrats pourra permettre de proposer au Syndicat des Copropriétaires ou de répondre à ce même Syndicat sur d'éventuelles modifications qui pourraient y être apportées.

**Détail rôle de la mission de mandataire IGH Building Canebière (suite)**

- Veiller à la tenue à jour du registre de sécurité pour l'ensemble des équipements et parties communes.
- Que les visites de vérifications techniques réglementaires précitées sont effectuées selon les périodicités exigibles ;
- Que le service de sécurité incendie et d'assistance à personnes est en place et assuré par du personnel qualifié selon les textes en vigueur et/ou ainsi que selon les accords étudiés avec la sous-commission départementale de sécurité ;
- Que les consignes générales et particulières sur la conduite à tenir en situation normale, en cas d'incendie ou lors d'incident sur une installation de sécurité sont mises en place auprès du service de sécurité incendie ainsi qu'à destination des occupants ;
- Que les contrats de maintenance des installations de sécurité existent et correspondent aux besoins des installations techniques ;
- Il présente sans délai au propriétaire ou aux copropriétaires la liste des observations émises par les organismes agréés (ou les entreprises qualifiées) devant entraîner des travaux correctifs
- Il vérifie le bien-fondé des travaux ayant trait à la sécurité incendie qui sont suggérés par les entreprises de maintenance ou proposés par le syndic (si dossier technique complet et satisfaisant sous réserve que le dossier de travaux soit suffisamment complet pour être vérifié)
- Les établissements présents dans l'assiette du présent IGH, feront également l'objet d'un suivi principalement administratif : demande des documents réglementaires inhérents à leur exploitation et exigibles par les Autorités.
- Sans avoir la charge de réalisation des dossiers techniques complets, la présente mission inclus la participation à la création d'un schéma directeur avec l'objectif déstructurer au mieux les volumes de l'IGH que sont ceux de l'habitation et des établissements professionnels. Ce schéma prend en compte la volonté du Syndicat des Copropriétaires de simplifier au mieux les contraintes administratives, techniques et économiques tout en maintenant un niveau de sécurité suffisant et en maintenant la nécessité que l'IGH soit en Avis Favorable.
- Les travaux en phase avec le schéma directeur indiqué ci-dessus seront décrits pour permettre la création des dossiers techniques pour Autorisations de Travaux et demandes de devis par le Syndicat des Copropriétaires.

#### **Détail rôle de la mission de mandataire IGH Building Canebière (suite)**

- Il effectue un certain nombre de visites sur le site par an (quantité 24) et se tient parfaitement informé de l'évolution des dossiers dont il a la charge ;
- Il s'assure de l'existence et de la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) de l'immeuble. (Sur la base des informations remises par le SDC)
- Participation à un exercice périodique annuel d'instruction des personnels avec participation des copropriétaires

#### **Prestations Prix HT Prix TTC**

Cout Mensuel 1500.00 € 1800.00 €  
 Cout Annuel\* 18 000.00 € 21 600.00 €

\* Facturation mensuelle.

**Mandataire de sécurité :** Francis Audoly diplômé CT INSSI-CNPP

**Mandataire suppléant :** Matthieu Ristori

**POUR** : 543755 sur 544632 tantièmes.

**CONTRE** : 877 sur 544632 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877).*

**ABSTENTIONS** : 12371 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), ROUMAN M.(1817), VILLENEUVE (3408).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**19. RATIFICATION D'UNE ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LA FERMETURE DES HALLS**  
Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, conformément à l'avis du Conseil Syndical, décide de confier l'assistance technique à l'étude de la fermeture des halls des parties communes au B.E.T. AACER

**POUR** : 531668 sur 551778 tantièmes.

**CONTRE** : 20110 sur 551778 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), LABE Claude (8979), MEDJANI Nadir(877), ZHENG Yinde et Ji (4691).*

**ABSTENTIONS** : 5225 tantièmes.

*ROUMAN M. (1817), VILLENEUVE(3408), .*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**20. RATIFICATION D'UNE ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LES TRAVAUX DE  
MODERNISATION DES ASCENSEURS**  
Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, conformément à l'avis du Conseil Syndical, décide de confier l'assistance technique pour l'étude de la modernisation des ascenseurs au cabinet ACER

**POUR** : 544289 sur 555420 tantièmes.

**CONTRE** : 11131 sur 555420 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), MEDJANI Nadir (877), ZHENG Yinde et Ji(4691) .*

**ABSTENTIONS** : 1583 tantièmes.

*GROS Lionel et Sophie (1583).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**21. REALISATION DE TRAVAUX DES ASCENSEURS**  
TRAVAUX DE RENOVATION DES ASCENSEURS  
DOCUMENTS EN PIECES JOINTES

**SOLUTION OPTIMALE**

ASCENSEUR A, ASCENSEUR B, MONTE-CHARGE  
Rénovation complète  
Portes auto 3 vant. Anti vandalisme  
Parachutes de cabines

## SOLUTION FIABILITE

TRAVAUX ASCENSEUR A, ASCENSEUR B, MONTE-CHARGE

Rénovation complète

Portes auto

Parachutes de cabines

Armoire de commande et rénov élec

MC (1)

Commandes et signalisations MC

Porte de cabine et révision portes

Palières MC (3)

Motorisation et câbles MC

Parachute de cabine MC

\* sous réserve des éventuelles actualisations des prix dans le temps

Année 1 - Ascenseur A =

Année 2 - Ascenseur B =

Année 3 - Rénov élec MC (1+2) =

Année 4 - Rénov MC (3+4+5) =

### 21.1 TRAVAUX DE MISE EN SECURITE REGLEMENTAIRE DES ASCENSEURS.

Majorité nécessaire : Article 24

#### Résolution :

L'Assemblée générale décide: des modalités d'exécution des travaux de mise en place des dispositifs réglementaires de sécurité (tels que déterminés dans le rapport du bureau d'étude spécialisé) et vote **un budget de 170.000 euros TTC pour l'ensemble des ascenseurs pour la solution optimal**

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans la présentation, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ascenseurs », aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

L'assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais simplement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**La moyenne des charges travaux pour la rénovation des ascenseurs sera 56€ par mois sur 3 ans.**

**Ces travaux seront financés par un appel de fonds représentant 30 % du montant total des travaux exigible au 01/07/2022.**

**POUR** : 547147 sur 548024 tantièmes.

**CONTRE** : 877 sur 548024 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877).*

**ABSTENTIONS** : 8979 tantièmes.

*LABE Claude (8979).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**22. REALISATION DE NETTOYAGE DE REMISE EN ETAT DES PARTIES COMMUNES**  
Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de faire effectuer une remise en état du nettoyage des parties communes suivant devis ci-dessous.

L'assemblée générale donne La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

**Résolution :**

L'Assemblée générale, donne pouvoir au Conseil Syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 16000 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**SANS OBJET.**

**23. REALISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE**  
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux d'installation d'une vidéosurveillance RENFORCEE.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux l'entreprise la mieux adaptée et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale est informée que l'accès aux images est restreint aux seules personnes habilitées par celle-ci, outre le syndic. A cette fin l'Assemblée Générale habilite le ou la président(e) du conseil syndical à visionner les images filmées uniquement lorsqu'un incident s'est produit.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement sera publié avant de prendre la décision de la mise en place des équipements.

**SANS OBJET.**

**24. AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES D'EFFECTUER DES TRAVAUX POUR POSE DE CLIMATISATIONS**  
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée Générale autorise à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux pour pose de climatisations, conformément au projet joint, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,

- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

## CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE POUR L'INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR Préambule :

Ce document a pour objectif de définir les conditions d'installation des climatiseurs, afin de faciliter l'installation par les copropriétaires en cours d'exercice suite à une décision favorable lors de l'assemblée générale du 28/06/2022.

L'objectif est de conserver à l'ensemble, son aspect architectural, malgré les démarches inévitables mais contrôlables d'équipements complémentaires sur la Résidence.

Il convient de les implanter avec le maximum d'intégration, sans offrir de nuisance aux copropriétaires non-demandeurs de ces équipements.

Spécification de l'installation :

### 1. Installation des unités extérieures :

#### 1.1. Implantation :

D'une manière générale, le groupe extérieur sera dissimulé pour ne pas dénaturer les façades. Le groupe sera posé sur le sol du balcon ou de la terrasse, avec un système de pose étudié pour ne pas transmettre de vibrations à la dalle support.

En aucune manière il ne sera accepté de fixer le groupe extérieur en encorbellement ou en hauteur sur le mur de façade.

#### 1.2. Raccordements :

Les raccordements des fluides frigorigènes seront impérativement réalisés en tubes de cuivre. Les condensats seront ramenés en un point d'écoulement, pluvial ou au tout à l'égout s'il n'y a pas de pluvial accessible ou exceptionnellement dans un bac spécifique (dont la vidange sera à la charge du Copropriétaire).

Aucun écoulement ne sera toléré par le Conseil Syndical, ni sur les murs de façade, ni par les becs des balcons ou terrasses sous peine que le copropriétaire responsable n'en assume les impacts financiers.

#### 1.3. Types d'installations :

En fonction des appartements deux types d'installation ont été recensés :

- Balcons, avec mur en retour, loggia ou terrasse + garde-corps
  - Balcons ou terrasses complètement ouverts avec muret acrotère + garde-corps
- 1.3.1. Balcons avec murs en retour, loggia ou terrasse + garde-corps :

Le groupe sera posé au sol, avec son système antivibratoire, sur un support PVC spécifique, et placé contre le mur en retour ou contre le mur de façade suivant le choix du copropriétaire. Le groupe ne pourra pas être posé à une hauteur supérieure à celle du garde-corps.

La dissimulation visuelle du groupe pourra être faite par des plantes à feuillage persistant et/ou un cache du type « Décoclim » de couleur adaptée à la façade de l'immeuble.

Le choix d'implantation sera fait au plus près de l'évacuation pluvial pour y ramener les condensas.

Les liaisons vers l'intérieur de l'appartement seront réalisées au plus court pour traverser le mur de façade.

Aucune tuyauterie ne devra être apparente en façade de l'immeuble.

- 1.3.2. Balcons ou terrasses complètement ouverts (sans mur en retour) avec muret acrotère + garde-corps :

Pour ce type de balcon le groupe extérieur sera installé contre la façade avec les mêmes contraintes qu'énoncées au §1.3.1 La dissimulation visuelle du groupe devra être faite systématiquement par un cache du type «Décoclim» de couleur adaptée à la façade de l'immeuble.

Dans la mesure où il n'y a pas d'écoulement d'eau pluvial sur le balcon, les condensats devront être ramenés au tout à l'égout de l'appartement ou dans un bac spécifique qui devra être vidé régulièrement à la charge du Copropriétaire.

Aucun écoulement ne sera toléré par le Conseil Syndical, ni sur les murs de façade, ni par les becs des balcons ou terrasses sous peine que le copropriétaire responsable n'en assume les impacts financiers.

#### Choix technique des matériaux

2.1. L'unité extérieure : C'est la principale source de nuisances sonores pour le voisinage. Les recommandations suivantes seront à respecter impérativement en entrent dans le champ d'application du décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (surtout pour Les Articles R.1334-33 (Seuils) et R.1337-7 (Amendes)).

- Le ou les ventilateurs seront de type hélicoïdal de préférence à vitesse variable.
- Des amortisseurs de vibrations (Silentbloks) seront prévus sous l'unité extérieure, mais aussi en traverse des murs pour éviter toute transmission de bruits et de vibrations à la structure du bâtiment.
- Le type de gaz frigorifique (fluide frigorigène) sera du R410A ou R32 (Règlement Européen n°517/2014 F-Gaz (depuis le 01/01/2015).
- La classe énergétique de l'appareil sera à minima de type A ou meilleure (jusqu'à A+++).

#### 2.2. Les unités intérieures :

Il en existe de différents types (murale, console, plafonnier, allège etc....) leur choix est du ressort du copropriétaire.

Le seul impératif est de les installer dans les règles de l'art, toujours pour éviter la transmission de bruit et de vibrations par les planchers (sols) et par les cloisons (murs).

- Niveau sonore 30dB(A) / recommandation.
- La classe énergétique de l'appareil sera à minima de type A ou meilleure (jusqu'à A+++).

#### 2.3. Le système de régulation :

Il faut privilégier une régulation du type DC INVERTER permettant d'ajuster la puissance du climatiseur en fonction du réel besoin de la pièce. Ce système apporte :

- L'économie. Si le système est réversible, il est encore plus indispensable que les appareils soient à minima de classe énergétique type A ou meilleure (jusqu'à A+++)..

#### • Le confort

- Un fonctionnement en continu (moins d'à-coups donc moins de nuisances sonores) 3.

#### Contrôle de l'installation :

Un contrôle de l'installation pourrait être effectué par le SYNDIC en présence d'un membre du Conseil Syndical et porterait sur :

- Conformité de l'installation des équipements (Silentbloks, dissimulation des tuyauteries).
- Dissimulation des matériaux, adaptée au type d'installation.
- Evacuation des condensats.
- Test de mesures acoustiques au sonomètre (Bruit ambiant diurne et nocturne et bruits particuliers)

## SANS OBJET.

**25. DELEGATION DE POUVOIR (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée générale, donne pouvoir au Conseil Syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**SANS OBJET.**

**26. MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX DE (OBLIGATIONS) REMPLACEMENT DES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide des modalités de réalisation et d'exécution des travaux de changement des descentes d'eaux pluviales, rendus obligatoire en raison de nombreux sinistre dégâts des eaux Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise APESENTEUR, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 12000 euros TTC,

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- **Ces travaux seront financés à 100 % par le fonds de travaux exigible au 01/07/2022.**

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**Description des travaux :**

- Remplacement de la descente EP sur le mur pignon côté NORD/EST et dévoiement dans la cour intérieur ***La colonne sera en diamètre 140 et posée sur colliers galva isophonique***  
- Reprise des enduits derrière la colonne EP au mortier de chaux. **Contact et accès :**

**Accès par appartement - Voir avec le gardien pour nous faciliter les accès en toiture**  
Description Qté

Intervention de 2 cordistes diplômés CQP1/2 ou CATS Installation du chantier, acheminement du matériel et des matériaux

Pose de point d'ancre au scellement chimique si nécessaire. Installation des cordes de maintien et de sécurité, protection des ouvrages.

Installation de bâche de protection.

Installation de barrière et de rubalise en protection piétons.

Fourniture d'eau et d'électricité par vos soins

**Démontage de la colonne en fonte :**

Tronçonnage des éléments en fonte et évacuation dans la courette.

Ouverture du mur et dépose des Y.

***Les coudes qui sont dans la maçonnerie ne seront pas déposés.*** Traçage et fixation des colliers galva isophonique avec entretoise d'extension si nécessaire tous les 2 mètres.

**Enduit derrière la colonne, environ 10 m<sup>2</sup> :**

Application d'une couche d'enduit de façade à la chaux type PARELUMIERE, finition frotassée.

**Pose d'une descente EP en diamètre 140 :** Pose d'une DEP PVC couleur gris avec raccordement sur les sorties dans le mur

Dévoiement du tracé existant et prolongation de la colonne jusque dans la courette.

IBAN: FR76 1131 5000 0108 0077 5355 884 BIC: CEPAFRPP131 Siret : 79846589400037 - APE : 4399D - N° TVA intracom : FR57798465894 - Capital : 100 000,00 €  
2 sur 2

Description Qté P.U. HT Montant HT

**Matériel en diam 140 :** - 10 TUBE PVC BATIMENT NF E + NF Me JC 4M D 140

- 16 COUDE SIMPLE M-F 45' D 140
- 5 COUDE SIMPLE M-F 87' D 140
- 5 CULOTTE SIMPLE F-F 45' D 140
- 1 TAMPON A DILATATION - 1 TE DE VISITE F-F D 140
- 12 MANCHON DE REPARATION MF A JOINT D 140
- 2 POTS DE COLLE - 20 COLLIER ISOPHONIQUE M8/M10 2 VIS 138-142
- 3 REDUCTIONS 100/140

Atteste que l'immeuble est affecté à plus de 50% à l'habitation et est achevé depuis plus de 2 ans. (barrer si inexact)

"La société APESANTEUR est inscrite sur le site [www.attestationlegale.fr](http://www.attestationlegale.fr) pour ses documents administratifs. Vous pourrez accéder aux documents mis à jour régulièrement et gratuitement en vous inscrivant à l'aide d'un code envoyé par APESANTEUR" Taux Base HT Montant TVA

**POUR** : 555420 sur 555420 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 555420 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 1583 tantièmes.

*GROS Lionel et Sophie (1583).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**27. DECISION A PRENDRE POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE DE GARAGE COTE IMMEUBLE 44 RUE THUBANEAU (OBLIGATIONS)**

**27.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DE LA PORTE DE GARAGE COTE IMMEUBLE 44 RUE THUBANEAU (OBLIGATIONS) selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 546928 sur 547805 tantièmes.

**CONTRE** : 877 sur 547805 tantièmes.

*MEDJANI Nadir (877).*

**ABSTENTIONS** : 9198 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), TERREN Delphine(2052), .*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## **27.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société DELTA ACCESS pour un montant de 11 909.70 € TTC x 2.

**POUR** : 534081 sur 538945 tantièmes.

**CONTRE** : 4864 sur 538945 tantièmes.

*LAMBERT Marie-Laure (3987), MEDJANI Nadir(877), .*

**ABSTENTIONS** : 18058 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), ROUMAN M.(1817), TERREN Delphine (2052), VAUTHERIN Stéphane(3635), VILLENEUVE (3408).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## **27.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**SANS OBJET.**

## **27.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

**Ces travaux seront financés à 100 % par le fonds de travaux exigible au 01/07/2022.**

**POUR** : 533377 sur 533377 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 533377 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 23626 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), MEDJANI Nadir(877), ROUMAN M. (1817), TERREN Delphine(2052), VAUTHERIN Stéphane (3635), VILLENEUVE(3408), ZHENG Yinde et Ji (4691).*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**28. DECISION A PRENDRE POUR LES TRAVAUX DE REMplacement DE LA PORTE DE GARAGE COTE IMMEUBLE 56 RUE THUBANEAU (OBLIGATIONS)**

**28.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMplacement DE LA PORTE DE GARAGE COTE IMMEUBLE 44 RUE THUBANEAU (OBLIGATIONS) selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 541703 sur 542580 tantièmes.

**CONTRE** : 877 sur 542580 tantièmes.

MEDJANI Nadir (877).

**ABSTENTIONS** : 14423 tantièmes.

BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), ROUMAN M.(1817), TERREN Delphine (2052), VILLENEUVE(3408). .

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**28.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société DELTA ACCESS pour un montant de 11 909.70 € T.T.C.

**POUR** : 538068 sur 538945 tantièmes.

**CONTRE** : 877 sur 538945 tantièmes.

MEDJANI Nadir (877).

**ABSTENTIONS** : 18058 tantièmes.

BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), ROUMAN M.(1817), TERREN Delphine (2052), VAUTHERIN Stéphane(3635), VILLENEUVE (3408).

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**28.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 12 000.00 € T.T.C.

**SANS OBJET.**

## **28.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

### **Résolution :**

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

**Ces travaux seront financés à 100 % par le fonds de travaux exigible au 01/07/2022.**

**POUR** : 538068 sur 538068 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 538068 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 18935 tantièmes.

*BANSILLON Christine (2163), BANSILLON Olivier(3400), GROS Lionel et Sophie (1583), MEDJANI Nadir(877), ROUMAN M. (1817), TERREN Delphine(2052), VAUTHERIN Stéphane (3635), VILLENEUVE(3408), .*

79 copropriétaires totalisent 557003 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## **29. SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT N° 16 APPARTENANT A M. ET MME SALEM/GOUMGHAR**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière du lot N° 16 appartenant à M ET MME SALEM/GOUMGHAR, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de **62 852.15** euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

**SANS OBJET.**

## **30. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N°16 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Résolution :**

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix du lot N° 16 à la somme minimum de 62 000 €.

**SANS OBJET.**

**31. DOTATION CREANCE DOUTEUSE**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'assemblée générale en application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière du lot N° **16** appartenant à M ET MME SALEM/GOUMGHAR, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 50 797.08 €

Le syndic procèdera à un appel de provision selon la clé générale, exigible le :

**SANS OBJET.**

**32. COMPTE RENDU DE QUALICONSULT**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Divers Compte rendu de QUALICONSUT

**33. RAPPEL DE LA RESOLUTION 21 DU 01/07/2016 FORFAIT APPLICABLE EN ABSENCE DE RELEVE D'EAU**

Majorité nécessaire : Sans Vote

**Rappel du texte adopté**

*DESCISION A PRENDRE POUR APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU EN CAS D'ABSENCE DE RELEVE.*

*L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide l'application d'un forfait de consommation d'eau en cas d'absence de relevé chez l'occupant de fixer ce forfait à 50m3 pour un petit appartement et de 100m3 pour les autres .*

**34. OPTION 24/7**

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de euros TTC par an, soit euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

**SANS OBJET.**

**35. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales:**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

**Résolution :**

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

**Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

**Economique** : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

**Ecologique** : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

*L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la présidente, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 24h10.*

<b>La Président</b>	
Madame MAFFI Caroline	

<b>Le Secrétaire</b>	
Monsieur PERRIER PASCAL	

<b>Le(s) scrutateur(s)</b>	
Monsieur ALAGUILLAUME Stanislas	

**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,**

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »