

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## ARENC NOUVELLE

### 13003 MARSEILLE

Le **jeudi 16 mai 2024** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CABINET GESPAC IMMOBILIER 95 RUE BORDE 13008 MARSEILLE

#### Copropriétaires présents et représentés:

ABID SOPHIEN (450) - BOSSA JEAN-PIERRE (186) représentant GRAMAGLIA ET CONSORTS C/O MME GRAMAGLIA FRAN (150), GUILLON ALAIN (185), GUILLON GEORGES (72), IBRAHIMA ZALIHATA (150) - BOUMAZA LALIA (185) - BRUNO EDOARDO (186) - CACCHIOLI MICHEL (150) - CHAOUCHE FATMA (186) représentant BAYOL EPOUSE CAPOBIANCO (150), CHAOUCHE MOHAMED (186), ESCALIER PATRIMOINE SCI (150), SEKLAOUI TAYEB ANISSA (150) - CINTOLESI MARYSE (150) - DESVERNINE LUCRECE (150) - FRAYSSINET ERIC ANDRE (150) - GHILARDI ANTOINETTE (150) - HLM UNICIL (150) - IMHOTEP SOCIETE (150) - PEYTAVIN BENOIT (125) - REY - MULLER MONIQUE (150) - SOLIHA (450) - TOUBAL MOHAMMED (150) - YAHOU DJAMAL (150) -

**sont présents ou représentés : 25 / 62 copropriétaires, totalisant  
4461 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

Mlle AOURI SAIDA (150), S.C.I. AUGUSTA SCI C/O IMMOGEST (150), Mr ou Mme BAGHDALI MUSTAPHA (150), Mr ou Mme CAMPAGNOLI CAMBIAGGI (185), Société CARLONA (125), Mr ou Mme CHAMP LUCIEN (150), Madame CHERGUI HASSINA (150), Mr ou Mme DALMASSO CUDRAS (150), Monsieur DESANTI JEAN-CHARLES (150), Monsieur DOUMENS Jean (150), M. ou Mme EL KHAMSA AHMED et OURDIA née OUATAB (150), Monsieur EYMARD-DUVERNAY GILLES (300), SCI FLEURETTE DOCHER - MOREL (150), Madame GABARRO YAMINA (150), Monsieur GHEDBANE BEN CHAKHCHOUKH (150), Mr ou Mme GRARI FAIZA OU KAMEL (185), S.C.I. HA IMMO SCI (186), M. ou Mme HAMLAOUI ABDELMADJID (150), Madame HYACINTHE ODETTE c/o Mme NERIEUX (186), M. ou Mme INAUDI GERARD (36), S.C.I. JEREMY SCI (150), SCI LA SALAMANDRE (150), Madame MARTINI CLAUDINE (150), Monsieur MASSE YOANN (150), M. ou Mme MEDJDOUB ABDERRAMANE (125), M. et Mme MEHMETI LLIR DINJA ELJONA (150), Monsieur NATALUCCI PASCAL (150), Madame OUCHENE SONIA (150), M. ou Mme OUIAAZANE YOUSSEF (36), M. et Mme PADOVANO ROBERT et CAROLINE née LOUVIOT (125), Mr ou Mme PISICCHIO PHILIPPE (150), Mlle SAIDI HANIFA (150), Madame SALAS PERRINE (150), Madame TOSI MICHELE (150), M. ou Mme TRABELSI ADEL (150), Monsieur VERLEY BRUNO (150), M. ou Mme VICUNA MIRANDA (150),

**sont absents ou non représentés : 37 / 62 copropriétaires, totalisant  
5539 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

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

Résolution non soumise à un vote.

#### **Question n° 02**

##### **Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de président de séance Mme CHAOUCHE .

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4036 / 4036** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **425 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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

### Question n° 03

#### Election du ou des scrutateur(s)

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

Vote(nt) **POUR** : 22 copropriétaire(s) totalisant **4036 / 4036** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **425 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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

### Question n° 04

#### Election du secrétaire de séance

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

Vote(nt) **POUR** : 22 copropriétaire(s) totalisant **4036 / 4036** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **425 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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

### Question n° 05

#### Modalités de contrôle des comptes

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

Vote(nt) **POUR** : 22 copropriétaire(s) totalisant **4036 / 4036** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **425 / 4461** tantièmes.

CB

CH

G.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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

#### Question n° 06

**Décision à prendre sur le principe de facturation pénale d'un forfait d'eau de 150 mètres cube soit 525,00 euros aux copropriétaires défaillants ne laissant pas l'accès à leur sous-compteur d'eau froide afin de relever la consommation de ce dernier.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

C'est-à-dire qu'en cas d'inaccessibilité pour remplacer, réparer ou relever le sous-compteur et malgré plusieurs mises en demeure, le syndic pourra imputer une pénalité correspondant à un forfait de 150 mètres cube d'eau froide soit 525,00 euros.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4161 / 4461** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **300 / 4461** tantièmes.

Ont voté contre : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150),

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

#### Question n° 07

**Approbation des comptes**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01/11/2022 au 31/10/2023 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le conseil syndical demande à ce que l'adhésion à l'ARC PACA soit résiliée.

Vote(nt) **POUR** : 21 copropriétaire(s) totalisant **3886 / 3886** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **575 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : CACCHIOLI MICHEL (150), DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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

#### Question n° 08

**Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N (exercice du 01/11/2023 au 31/10/2024)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

CH

CH

G.

- 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 90 000,00 €.

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

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4011 / 4011** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **450 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), YAHOU DJAMAL (150),

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

#### Question n° 09

**Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (exercice du 01/11/2024 au 31/10/2025)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (90 000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

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

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **3886 / 3886** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **575 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125), YAHOU DJAMAL (150),

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

#### Question n° 10

**Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2 (exercice du 01/11/2025 au 31/10/2026)**

*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 (90 000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

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

CH  
G

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4036 / 4186** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 4186** tantièmes.  
Ont voté contre : DESVERNINE LUCRECE (150),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **275 / 4461** tantièmes.  
Se sont abstenus : FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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 18 MOIS qui commencera le 16 MAI 2024 pour se terminer le 15 NOVEMBRE 2025.

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

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

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

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4186 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **125 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : PEYTAVIN BENOIT (125),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 11 a

##### Désignation du syndic

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale après avoir :

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

Le syndic est nommé pour une durée de 18 MOIS qui commencera le 16 MAI 2024 pour se terminer le 15 NOVEMBRE 2025.

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

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

G. C.B. C.H.



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** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4186 / 4336** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 4336** tantièmes.  
Ont voté contre : DESVERNINE LUCRECE (150),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **125 / 4461** tantièmes.  
Se sont abstenus : PEYTAVIN BENOIT (125),

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

### Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical.

**Les copropriétaires qui votent par correspondance éliront les membres du conseil syndical qui seront nommés lors de l'assemblée générale en présentiel.**

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

Actuellement le conseil syndical est composé de : Mme BOSSA, M. GUILLON, M. PISICCHIO, M. MOREL gérant de la SCI FLEURETTE, M. MASSE, M. GHILARDI, Mme CHAOUCHE, M. ABID, Mme BOUMAZA, Mme TOUBAL.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est : Mme BOSSA, M. GUILLON, M. GHILARDI, Mme CHAOUCHE, M. ABID, Mme BOUMAZA.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus; Mme BOSSA, M. GUILLON, M. GHILARDI, Mme CHAOUCHE, M. ABID, Mme BOUMAZA.

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** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4186 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **275 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

### Question n° 12 a

Désignation des membres du conseil syndical.

**Les copropriétaires qui votent par correspondance éliront les membres du conseil syndical qui seront nommés lors de l'assemblée générale en présentiel.**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

Actuellement le conseil syndical est composé de : Mme BOSSA, M. GUILLON, M. PISICCHIO, M. MOREL gérant de la SCI FLEURETTE, M. MASSE, M. GHILARDI, Mme CHAOUCHE, M. ABID, Mme BOUMAZA, Mme TOUBAL.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est : Mme BOSSA, M. GUILLON, M. GHILARDI, Mme CHAOUCHE, M. ABID, Mme BOUMAZA.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus; Mme BOSSA, M. GUILLON, M. GHILARDI, Mme CHAOUCHE, M. ABID, Mme BOUMAZA.

G. CB eH

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** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4186 / 4186** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **275 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

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

### Question n° 13

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

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

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

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 750,00 €.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 750,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4186 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **125 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : PEYTAVIN BENOIT (125),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

### Question n° 13 a

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

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

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 750,00 €.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 750,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

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

G.

CB

CH

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4186 / 4336** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **150 / 4336** tantièmes.  
Ont voté contre : DESVERNINE LUCRECE (150),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **125 / 4461** tantièmes.  
Se sont abstenus : PEYTAVIN BENOIT (125),

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

#### Question n° 14

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

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

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

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

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 1 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4186 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **150 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **125 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : PEYTAVIN BENOIT (125),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 14 a

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

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

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

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

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 1 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

G. B. CH



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

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4186 / 4336** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 4336** tantièmes.  
Ont voté contre : DESVERNINE LUCRECE (150),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **125 / 4461** tantièmes.  
Se sont abstenus : PEYTAVIN BENOIT (125),

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

### Question n° 15

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

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

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

La dernière assemblée a fixé le montant à 3 000,00 €.

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 € 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

G. CB CA

L'assemblée générale après avoir :  
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré  
- décide de fixer le seuil annuel à 3 000,00 €

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4311 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 15 a

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

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

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

La dernière assemblée a fixé le montant à 3 000,00 €.

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 € 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 annuel à 3 000,00 €

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4311 / 4461** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 4461** tantièmes.  
Ont voté contre : DESVERNINE LUCRECE (150),

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

#### 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** : **25** copropriétaire(s) totalisant **4461 / 4461** 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 ;

G . CB CH

et après avoir délibéré

- décide de fixer le montant à 6 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **311 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : BRUNO EDOARDO (186), PEYTAVIN BENOIT (125),

Vote(nt) **CONTRE** : 22 copropriétaire(s) totalisant **4000 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **150 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : IMHOTEP SOCIETE (150),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

#### 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** : 25 copropriétaire(s) totalisant **4461 / 4461** tantièmes.

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

#### Question n° 19

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

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

D'ici le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux

D'ici le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux

D'ici le 01/01/2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

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

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

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

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'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.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **1475 / 4275** tantièmes. Ont voté pour : CINTOLESI MARYSE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), HLM UNICIL (150), IMHOTEP SOCIETE (150), PEYTAVIN BENOIT (125), REY - MULLER MONIQUE (150), SOLIHA (450), YAHOU DJAMAL (150),

Vote(nt) **CONTRE** : **16** copropriétaire(s) totalisant **2800 / 4275** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **186 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNO EDOARDO (186),

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

#### Question n° 20

**En cas de vote positif à la résolution précédente, Décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 12 500,00 € pour la réalisation du PPPT / DTG et DPE.**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

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



- décide de déléguer au conseil syndical le choix du devis pour la réalisation du PPPT / DTG et DPE dans une limite budgétaire maximale de 12 500,00 euros.

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

### Question n° 21

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

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

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

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

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

### Question n° 22

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

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

L'adaptation du règlement de copropriété consiste à :

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

Devis de Me CAL pour un audit

Devis de Me CAL pour l'adaptation

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **1325 / 4125** tantièmes. Ont voté pour : CINTOLESI MARYSE (150), DESVERNINE LUCRECE (150), HLM UNICIL (150), IMHOTEP SOCIETE (150), PEYTAVIN BENOIT (125), REY - MULLER MONIQUE (150), SOLIHA (450),

Vote(nt) **CONTRE** : **16** copropriétaire(s) totalisant **2800 / 4125** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **336 / 4461** tantièmes.  
Se sont abstenus : BRUNO EDOARDO (186), YAHOU DJAMAL (150),

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

#### Question n° 23

**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 6 500,00 €**

Résolution non soumise à un vote.

Pour information, devis de l'étude notariale DJOLAKIAN joint en annexes, qui prévoit une partie fixe de 2 400,00 euros TTC et une partie variable de 12 euros TTC par lot en sus. Auquel coût il faudra ajouter les honoraires d'un géomètre-expert si nécessaire (environ 3 250,00 euros TTC).

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de déléguer au conseil syndical le choix du devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 6 500,00 euros TTC.

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

#### Question n° 24

**Décision à prendre sur le financement des frais de notaire pour la mise en conformité du règlement de copropriété.**

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

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- L'assemblée générale décide que le coût des frais de notaire et de géomètre-expert pour la mise en conformité du règlement de copropriété seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote de ces frais

et après avoir délibéré

- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.

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

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

#### Question n° 25

**Suite au vote du principe des travaux de réfection ou remplacement de la colonne verticales des eaux usées côté cuisine aux bâtiments : 9 et 11 rue nouvelle, 69 et 73 traverse du moulin de la villette lors de l'AG du 29/06/2023. Décision à prendre sur le principe du recours à une maîtrise d'œuvre afin de réaliser ces travaux de réfection ou remplacement des colonnes verticales des eaux usées côté cuisine des bâtiments susvisés et délégation au conseil syndical sur le choix du devis de maîtrise d'œuvre dans une limite budgétaire maximale de 10 000,00 €**

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

Pour information, 6 sociétés de plomberie avaient été sollicitées avant l'assemblée générale de copropriétaires du 29/06/2023 mais aucunes de ces sociétés n'ont pu réaliser de devis en raison de la difficulté d'accès aux logements des différents parterments pour effectuer le chiffrage de devis. De

ce fait, nous proposons l'intervention d'un maître d'œuvre afin de réaliser un cahier des charges des travaux à réaliser.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de voter le principe du recours à une maîtrise d'œuvre afin de réaliser ces travaux de réfection ou remplacement des colonnes verticales des eaux usées côté cuisine des bâtiments et délègue au conseil le choix du devis de maîtrise d'œuvre dans une limite budgétaire maximale de 10 000,00 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **1325 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : CINTOLESI MARYSE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), HLM UNICIL (150), PEYTAVIN BENOIT (125), REY - MULLER MONIQUE (150), SOLIHA (450), YAHOU DJAMAL (150),

Vote(nt) **CONTRE** : 16 copropriétaire(s) totalisant **2800 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **336 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNO EDOARDO (186), IMHOTEP SOCIETE (150),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

#### Question n° 26

Décision à prendre sur le financement de la maîtrise d'œuvre dans le cadre des travaux de réfection ou remplacement des colonnes verticales des eaux usées côté cuisine des bâtiments.

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

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- L'assemblée générale décide que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances afférents, les honoraires de syndic pour le suivi de travaux, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux

et après avoir délibéré

- autorise le Syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.

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

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

#### Question n° 27

**Décision à prendre sur le principe d'établir une convention gratuite pour l'installation d'une solution de recharge des véhicules électriques avec la société ENEDIS, ou Zepug ou Bornederecharge.com ou ChargeGuru ou autre prestataire**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Au vu de l'obligation du droit à la prise de tous les copropriétaires et de l'obligation de pose d'une borne de recharge dans la résidence depuis le 31/12/2022.

Sur le droit à la prise, il faut noter qu'un copropriétaire peut entreprendre des travaux en parties communes sans obligation d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale, c'est à dire qu'un copropriétaire peu sous couvert du droit à la prise obliger la résidence à faire évoluer l'installation commune électrique, en effet, dans le cas d'un branchement sur le réseau commun, dépasser

G. CB CH

quelques branchements de ce type l'installation commune sera insuffisante voir dangeureuse pour la copropriété.

La question d'égalité entre les copropriétaires est également à prendre en compte, de ce fait, si une autorisation tacite est donnée à un copropriétaire, elle vaut pour tous les autres.

Le syndic ne pouvant annuler une demande de droit à la prise que judiciairement, nous conseillons la résidence à se positionner sur une solution collective afin de ne pas souffrir d'un danger quelconque.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **600 / 4011** tantièmes. Ont voté pour : HLM UNICIL (150), SOLIHA (450),

Vote(nt) **CONTRE** : **20** copropriétaire(s) totalisant **3411 / 4011** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **450 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : CINTOLESI MARYSE (150), DESVERNINE LUCRECE (150), IMHOTEP SOCIETE (150),

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

#### Question n° 28

**En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix de l'opérateur et autorisation au syndic de signer la convention choisie.**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré décide de déléguer au conseil syndical le choix de l'opérateur et d'autoriser au syndic de signer la convention choisie.

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

#### Question n° 29

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

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite au vote de la saisie immobilière de la SCI HA IMMO propriétaire des lots N°0051 et N°0058 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 21 JUIN 2022 (résolution N°56). Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 7 306,61 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4311 / 4311** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150),

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

#### Question n° 30

**Saisie immobilière**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Mme OUCHENE SONIA, propriétaire du lot n° 0007 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 2 188,52 € 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.

La somme total des créances douteuses est de 2 188,52 €.

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. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 10 000,00 €

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

L'assemblée générale confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots
  - donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution
  - décide de créer une provision de créance douteuse devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné
  - confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière
  - autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **3561 / 3561** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **900 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : DESVERNINE LUCRECE (150), FRAYSSINET ERIC ANDRE (150), SOLIHA (450), YAHOU DJAMAL (150),



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

#### Question n° 31

**Décision à prendre sur la demande de Monsieur PEYTAVIN copropriétaires du lots N°45, concernant : La réalisation d'un audit ventilation de VERITAS sur 10 logements au minimum soit 1 audit pour un logement de chaque immeuble, à des niveaux différents et 4 autres aux étages intermédiaires. Selon demande jointe en annexes.**

*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 :

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **275 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : HLM UNICIL (150), PEYTAVIN BENOIT (125),

Vote(nt) **CONTRE** : 18 copropriétaire(s) totalisant **3136 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1050 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CINTOLESI MARYSE (150), DESVERNINE LUCRECE (150), IMHOTEP SOCIETE (150), SOLIHA (450), YAHOU DJAMAL (150),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

#### Question n° 32

**Décision à prendre sur la demande de Monsieur PEYTAVIN copropriétaires du lots N°45, concernant : Etudier avec votre direction, la pertinence de retirer les grilles posées sur les entrées d'air par un des copropriétaires surement sans accord en AG... Selon demande jointe en annexes.**

Résolution non soumise à un vote.

LE SYNDIC PRECISE QU'IL N'A AUCUNE COMPETENCE EN LA MATIERE AFIN DE REALISER UNE TELLE ETUDE QUI NE PEUT ETRE REALISEE QUE PAR UN PROFESSIONNEL DU BATIMENT DANS LES REGLES DE L'ART TEL QU'UN METTRE D'OEUVRE (Architecte DPLG notamment etc...).

#### Question n° 33

**Décision à prendre sur la demande de Monsieur PEYTAVIN copropriétaires du lots N°45, concernant : L'évolution vers une conformité de la distribution de l'eau potable selon demandes jointes en annexes.**

*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 :

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **1175 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : HLM UNICIL (150), IMHOTEP SOCIETE (150), PEYTAVIN BENOIT (125), REY - MULLER MONIQUE (150), SOLIHA (450), YAHOU DJAMAL (150),

Vote(nt) **CONTRE** : 16 copropriétaire(s) totalisant **2800 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **486 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNO EDOARDO (186), CINTOLESI MARYSE (150), DESVERNINE LUCRECE (150),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

#### Question n° 34

Point d'informations

G CB CH

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)
- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifiée le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégâts des eaux et les incendies.

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

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

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

- Le télépaiement est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site [www.gespac-immobilier.com](http://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.

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

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

- La fiche de renseignement à compléter et nous retourner.

\*\*\*\*\*

#### Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

G. CB CH

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.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h55.**

**DISPOSITIONS LEGALES :**

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

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

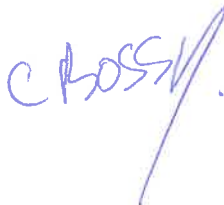
**Le président**

Mme CHAOUCHE



**Les scrutateurs**

Mme BOSSA



**Le secrétaire**

LE SYNDIC

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