



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : BORIVENT THIERRY
- tborivent@citya.com -

Comptable : LO PRISCILIA
04 91 13 36 08 - plo@citya.com -

Assistante : PALLARD Muriel
04 91 13 36 02 - mpallard@citya.com -

Négociateur Transaction : AUBERT PASCAL
- paaubert@citya.com -

RESIDENCE 7 RUE AUPHAN - 13003 MARSEILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 14 septembre 2022



Le mercredi 14 septembre 2022 à 18h00, les copropriétaires de la résidence **7 RUE AUPHAN - 13003 MARSEILLE** se sont réunis **CHEZ CITYA 66, AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA CARTIER- CASAL & VILLEMAIN , qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA CARTIER- CASAL & VILLEMAIN** est représenté par **BORIVENT THIERRY**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **4 copropriétaires sur 12** sont présents ou valablement représentés et représentent **385 tantièmes / 1000 tantièmes**.

CHEKAOUI MOHAMED (78) - MOKHTATIF REDOUANE LOT 7 (76) - MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10 (153) - VENTIMIGLIA (78) -

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

Monsieur **BACAR MOHAMED (86)**, Mlle **BOURHANI KALASSOUMI (86)**, Monsieur **BOUSSALEM ABDERRHAME (72)**, Mlle **KACHER LYLIA (77)**, Monsieur **MINIERE ALEXANDRE (75)**, **SCI NATIONAL IMMOBILIER (72)**, **PACT-ARIM (75)**, Monsieur **TAVARES CORREIA IZIDORO (72)**,

représentant 615 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical :	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
- Un membre du Conseil Syndical :	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
- Le Président de séance : M. ou Mme MOKHTATIF REDOUANE LOT 7	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON

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

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

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

Pour remplir les fonctions de scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit :

Madame **VENTIMIGLIA**.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

 

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 16 376.56 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAQOI MOHAMED (78),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 30/09/2021 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 15 000.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 16 510.00 EUROS TTC pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 16 510.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical : Madame MOKHTATIF. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

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

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

Est candidate:

Madame MOKHTATIF.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

Madame MOKHTATIF.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **385 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 1000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

h
V AL

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 700.00 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **385 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 1000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°08 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 701.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **385 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 1000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°09 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 825.50 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot et après avoir délibéré décide :
- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 825.50 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **385 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 1000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°10 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Création de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement). Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. Article 26

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), non prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 2 751.66 EUROS TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6ème dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en 1 appel, 100% soit 2 571.66 EUROS exigible le 01/10/2022.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.

Soit 385 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Clause d'aggravation des charges. Article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.**

RESOLUTION N°14: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : SCI NATIONAL IMMOBILIER
- Débit : 995.22€ - PAIEMENT EN COURS
- Assignation en paiement : Renvoi de l'audience au 01.08.2022 car constitution de ME GROSSO.

- Nom du copropriétaire : TAVARES CORREIA IZIDORO
- Débit : 15 400.00€

Le jugement rendu 12.04.2021 condamne le copropriétaire au paiement de ses charges de copropriété. Monsieur TAVARES CORREIA IZIDORO a fait appel de la décision. L'arrêt rendu le 08.04.2022 confirme le jugement de 1ère instance du 12.04.2021 sans délai de paiement.

Une sommation de payer est en cours de signification par voie d'huissier.

A défaut de paiement, nous serons contraint de prendre à nouveau un titre afin de poursuivre ensuite en saisie immobilière.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°15: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement du système d'interphonie : S3E. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise : S3E.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement du système d'interphonie.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de la société S3E pour un montant de 3 548.35 EUROS TTC + abonnement de 15 EUROS TTC / MOIS pour la copropriété, soit 180.00 EUROS TTC / AN.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise S3E prévue pour un montant prévisionnel de 3 548.35 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 3 548.35 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges à parts égales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en trimestre(s) : X% soit EUROS exigible le, X% soit EUROS exigible le

L'Assemblée générale prend acte que le budget INTRATONE pour 180.00 EUROS TTC/ AN augmentera le budget de la même somme.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 4 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantième / 5 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (1),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4 tantièmes / 5 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : remplacement du système d'interphonie précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 193.53 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 16.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 4 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantième / 5 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (1),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4 tantièmes / 5 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réparation de la porte d'entrée suite au vandalisme : SMR. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise : SMR.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réparation de la porte d'entrée suite au vandalisme.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de la société SMR pour un montant de 1 155.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SMR prévue pour un montant prévisionnel de 1 155.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 155.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en trimestre(s) : X% soit EUROS exigible le, X% soit EUROS exigible le

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (78),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réparation de la porte d'entrée suite au vandalisme précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 60.24 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 18.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (78),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des boîtes aux lettres : SOMOGRAV. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise : . SOMOGRAV.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement des boîtes aux lettres.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de la société SOMOGRAV pour un montant de 1 130.80 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOMOGRAV prévue pour un montant prévisionnel de 1 130.80 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 130.80 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges à parts égales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels entrimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le..... .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 4 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantième / 5 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (1),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4 tantièmes / 5 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : remplacement des boîtes aux lettres précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 61,68 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 20.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 4 tantièmes / 5 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 1 tantième / 5 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (1),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4 tantièmes / 5 tantièmes.

RESOLUTION N°21: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 463 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 463 tantièmes.
MOKHTATIF REDOUANE LOT 7 (76), MOKHTATIF REDOUANE LOT 8 ET 10 (153), VENTIMIGLIA (78),

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 156 tantièmes / 463 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (156),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ..
Soit 307 tantièmes / 463 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Mise en conformité des règlements de copropriété - Information visant à recenser les lots concernés.

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionneraient pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°23: Décision du syndicat des copropriétaires de faire actualiser le dossier technique amiante. Article 24

Devis joint à la convocation établit par la société DEP pour un montant de 135.00 EUROS TTC.

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des nouvelles obligations quant à l'actualisation du dossier technique amiante issu des nouveaux textes applicables à partir du 1er janvier 2013 décide de faire réaliser cet élargissement du rapport amiante par l'entreprise DEP suivant projet joint à la présente convocation.

Cette dépense sera répartie selon les charges communes générales telles que définies dans l'état descriptif de division et portée sur le compte général de gestion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (78),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°24: Recherche de plomb dans les parties communes d'un immeuble en copropriété affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (Art.L. 1334-1 et R. 1334-1 et suivants du code de la santé publique). Article 24

Devis joint à la convocation établi par la société DEP pour un montant de 302.40 EUROS TTC.

L'assemblée générale :

- reconnaît avoir été informée de l'obligation de réaliser un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les parties communes de tout immeuble collectif affecté en tout ou partie à usage d'habitation, construit avant le 1er janvier 1949 et ce, avant le 12 août 2008 ; un appel d'offre étant actuellement en cours pour l'ensemble des immeubles administrés par le cabinet CITYA. La proposition vous sera communiquée lors de l'assemblée générale.

L'assemblée autorise le syndic à passer commande ; prend acte que le coût du CREP sera réparti au prorata des tantièmes généraux dans le cadre du budget prévisionnel.

Les copropriétaires ont pris bonne note que, dans l'hypothèse où, lors de l'établissement du constat de risque d'exposition au plomb (CREP), il apparaît que le seuil admissible est dépassé, le diagnostiqueur transmet un exemplaire de son rapport à la DDASS et le syndic informera les occupants de l'immeuble et convoquera une assemblée générale en vue de l'approbation des travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (78).

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°25: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété est assurée par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°26: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 385 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 385 tantièmes / 385 tantièmes.

✓ 12

RESOLUTION N°27: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

-M. ou Mme MOKHTATIF REDOUANE LOT 7

-M. ou Mme MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°28: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence. Article 24

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par la société Q1C1 selon la proposition jointe à la convocation. (coût de 12,00 EUROS TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144,00 EUROS TTC).

L'ensemble des coûts sera réparti conformément à la clé Charges Communes Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (78).

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°29: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place d'un outil informatique pour la tenue des assemblées générales par visioconférence par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 385 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 385 tantièmes.
CHEKAOUI MOHAMED (78).

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 307 tantièmes / 385 tantièmes.

RESOLUTION N°30: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.
Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H30.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".

[Signature]

MARSEILLE, le mercredi 14 septembre 2022

→ 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.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

Mme MOKHTATIF REDOUANE



CITYA CARTIER- CASAL & VILLEMALIN

Directeur (trice),

Pierre LACOTE



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

Madame VENTIMIGLIA



CITYA CARTIER- CASAL & VILLEMALIN

Gestionnaire Copropriété,

BORIVENT THIERRY

