

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**  
**Du jeudi 22 juin 2023**

**RESIDENCE 7 RUE AUPHAN**  
**- 13003 MARSEILLE**



# **PROCÈS-VERBAL**

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : LABORDE CLEMENCE**  
- claborde@citya.com -

**Comptable : SANCHEZ ESTEBAN**  
- esanchez@citya.com -

**Négociateur Transaction : LACOTE PIERRE**  
- placote@citya.com -

Le jeudi 22 juin 2023 à 10h00, 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 **LABORDE CLEMENCE**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **5 copropriétaires sur 12** sont présents ou valablement représentés et représentent **460 tantièmes / 1000 tantièmes**.

**CHEKAOUI MOHAMED (78) - MOKHTATIF REDOUANE LOT 7 (76) - MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10 (153) - PACT-ARIM (75) - 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 LYLLIA (77)**, Monsieur **MINIERE ALEXANDRE (75)**, SCI NATIONAL IMMOBILIER (72), Monsieur **TAVARES CORREIA IZIDORO (72)**, représentant **540 tantièmes / 1000 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

**Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :**

- **Le Président du Conseil Syndical :**  NON
- **Un membre du Conseil Syndical :**  NON
- **Le Président de séance : M. ou Mme MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10**  NON

**Subdélégation:** Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

**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 : M. ou Mme **MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10**.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

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

Soit **460 tantièmes / 460 tantièmes**.

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) 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 / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit **460 tantièmes / 460 tantièmes**.

U  
H  
AV

**RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022 (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.

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues 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 N du 01/01/2022 au 31/12/2022, 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 20 121,84 EUROS TTC.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PERIER représenté par M.Pierre LACOTE, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 1310 2015 000 0002 829 délivrée par la Chambre de Commerce de MARSEILLE PROVENCE, Garantie Financière assurée par Compagnie GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 7 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 23/06/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 3 365 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. ou Mme MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10 pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

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

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **460 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°04 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

NC  
a  
22

**RESOLUTION N°05: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (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 / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.

CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024. 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 N+2 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 17 000,00 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 / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. 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.

Actuellement, le membre du conseil syndical de la résidence élu pour 1 an est :

- Madame Mokhtatif

Sont candidats:

Madame Mokhtatif

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) 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 :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **460 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<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**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 EUROS TTC.

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

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

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **460 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<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 460 tantièmes / 460 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 1 000 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 :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **460 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.

V.C  
H.C

**RESOLUTION N°09 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 460 tantièmes / 460 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 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- 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 dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- 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 trimestres restants 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 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 :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **460 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<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 460 tantièmes / 460 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 2 751,67 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 4 trimestres, 25% soit 687,92 EUROS exigible le 01/07/2023, 25% soit 687,92 EUROS exigible le 01/10/2023, 25% soit 687,92 EUROS exigible le 01/01/2024, 25% soit 687,92 EUROS exigible le 01/04/2024.

Si la présente résolution Création de l'avance constituant la réserve est refusée, et dans le cas où le compte bancaire serait débiteur, les copropriétaires seraient convoqués en assemblée générale supplémentaire.

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

**Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 1000 tantièmes.**  
MOKHTATIF REDOUANE LOT 7 (76), MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10 (153), VENTIMIGLIA (78),

**Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 1000 tantièmes.**  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**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 307 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 / 460 tantièmes.**

**Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.**

**Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.**

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 460 tantièmes / 460 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 / 460 tantièmes.**

**Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.**

**Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.**

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°14: Point sur les procédures contentieuses.**

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : TAVARES CORREZIA IZIDORO .
- Débit : 15 443,47 EUROS.
- Mesures prises par le syndic :

Jugement du 12.04.2021 condamne le copropriétaire défaillant au paiement des ses charges de copropriété. Ce dernier fait appel de la décision et l'arrêt du 28.04.2022 vient confirmer le jugement rendu le 12.04.2021. Courant mai 2022, nous entamons la seconde procédure afin de recouvrer les charges courantes après jugement. Audience du 22.02.2023 condamne le copropriétaire au règlement de ses charges de copropriété. M TAVARES CORREIA a de nouveau fait appel de la décision courant avril 2023 suite à la signification de la décision délivrée le 06.03.2023

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

**RESOLUTION N°15: Décision de constituer une avance destinée à pallier au manque de trésorerie du syndicat des copropriétaires. Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la procédure contentieuse en cours, des éléments comptables établis par le syndic et l'avis du conseil syndical, décide de constituer une avance visant à pallier au manque temporaire de trésorerie du syndicat d'un montant de 15 443,47 EUROS, appel de fonds de avril 2023 compris, suite à la défaillance du propriétaire suivant ;

- Monsieur TAVARES CORREZIA IZIDORO

L'assemblée générale précise que cette avance sera répartie selon les millièmes généraux déduit des millièmes du lot portant le n°3 appartenant à Monsieur TAVARES CORREZIA IZIDORO, soit une base de 72 millièmes.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant le calendrier ci-après:

- 3 860,87 EUROS exigible le 01/07/2023
- 3 860,87 EUROS exigible le 01/10/2023
- 3 860,87 EUROS exigible le 01/01/2024
- 3 860,87 EUROS exigible le 01/04/2024

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réparation de la porte d'entrée suite au vandalisme. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise SMR pour un montant de 1 155,00 EUROS TTC.

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 la proposition de l'entreprise 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 1 appel, soit 1 155,00 EUROS exigible le 01/07/2023.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°17: 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 de 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 57,76 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 / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°18: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement du système d'interphonie de l'entreprise ATELEC sans l'option. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise ATELEC pour un montant de 4 057,45 EUROS TTC.

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 l'entreprise ATELEC pour un montant de 4 057,45 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ATELEC prévue pour un montant prévisionnel de 4 057,45 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 4 057,45 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 appel : soit 4 057,45 EUROS exigible le 01/10/2023.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 460 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 du système d'interphonie de l'entreprise ATELEC avec l'option. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise ATELEC pour un montant de 4 057,45 EUROS TTC avec l'option lecteur de badges vigik pour un montant de 357,50 EUROS TTC soit un montant total de 4 414,95 EUROS TTC.

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 et installation d'un lecteur de badges vigik.

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

Devis de l'entreprise ATELEC pour un montant de 4 057,45 EUROS TTC avec une option à 357,50 EUROS TTC soit un montant total de 4 414,95 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ATELEC avec option prévue pour un montant prévisionnel de 4 414,95 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 4 414,95 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 appel : soit 4 414,95 EUROS exigible le 01/10/2023.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78),

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

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

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés** .  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°21: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement du système d'interphonie de l'entreprise S3E. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise S3E pour un montant de 3 864,34 EUROS TTC.

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 l'entreprise S3E pour un montant de 3 864,34 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise S3E prévue pour un montant prévisionnel de 3 864,34 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 3 864,34 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 appel : soit 3 864,34 EUROS exigible le 01/07/2023.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 385 tantièmes / 460 tantièmes.

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

**RESOLUTION N°22: Délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionnée à l'article 24. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au conseil syndical à l'effet de faire remplacer le système interphonie avec installation d'un lecteur de badge vigik

Elle fixe à 4 415,00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 4 415,00 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 1 appel : soit 4 415,00 EUROS exigible le 01/10/2023.

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

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 1000 tantièmes.

MOKHTATIF REDOUANE LOT 7 (76), MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10 (153), VENTIMIGLIA (78),

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 1000 tantièmes.

CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution rejetée pour défaut de majorité .**

Soit 307 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°23: 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 193,20 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 21.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 460 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°24: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des boites aux lettres par l'entreprise EDELEN. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise EDELEN pour un montant de 1 420,10 EUROS TTC.

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 boites aux lettres

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

Devis de l'entreprise EDELAN pour un montant de 1 420,10 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise EDELEN prévue pour un montant prévisionnel de 1 420,10 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 1 420,10 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 1 appel : soit 1 420,10 EUROS exigible le 01/01/2024.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 460 tantièmes.

✓ M

CHEKAOUI MOHAMED (78),

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

**RESOLUTION N°25: 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 71,01 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 24.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78),

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

**RESOLUTION N°26: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des boîtes aux lettres par l'entreprise SOMOGRAV sans option. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise SOMOGRAV pour un montant de 1 130,80 EUROS TTC.

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 l'entreprise 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 générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 appel : soit 1 130,80 EUROS exigible le 01/10/2023.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78),

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

**RESOLUTION N°27: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des boîtes aux lettres par l'entreprise SOMOGRAV avec option. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise SOMOGRAV pour un montant de 1 130,80 EUROS TTC avec option pour un montant de 86,90 EUROS TTC, soit un total de 1 217,70 EUROS TTC.

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 avec option service après vente et recyclage des anciennes boîtes aux lettres.

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

Devis de l'entreprise SOMOGRAV pour un montant de 1 130,80 EUROS TTC avec option pour un montant de 86,90 EUROS TTC, soit un total de 1 217,70 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOMOGRAV prévue pour un montant prévisionnel de 1 217,70 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 1 217,70 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 1 appel : soit 1 217,70 EUROS exigible le 01/10/2023.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 75 tantièmes / 460 tantièmes.  
PACT-ARIM (75),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78),

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

#### **RESOLUTION N°28: 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 ... EUROS TTC.

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

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°29: Décision à prendre concernant les travaux de remplacement du dispositif de télésignal avec mise en place d'un module GSM afin de résilier la ligne téléphonique dans la cabine ascenseur. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise PACA pour un montant de 1 573,00 EUROS TTC.

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 dispositif de télésignal avec mise en place d'un module GSM afin de résilier la ligne téléphonique dans la cabine ascenseur.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée :

- Devis de l'entreprise PACA d'un montant de 1 573,00 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise PACA prévue pour un montant prévisionnel de 1 573,00 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 1 573,00 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 1 appel soit 1 573,00 EUROS exigible le 01/04/2024.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°30: 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 : travaux de remplacement du dispositif de téléalarme avec mise en place d'un module GSM récemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 78,65 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 29.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°31: Décision de faire procéder à un diagnostic Etat Parasitaire des parties communes de l'immeuble. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Devis joint à la convocation de l'entreprise DEP d'un montant de 192,00 EUROS TTC.

L'immeuble étant situé en zone déclarée d'infestation de termites par arrêté Préfectoral et conformément à la loi du 8 juin 1999, il convient de faire procéder à un diagnostic 'Etat Parasitaire' conforme à la norme AFNOR XP P03 200.

Ce diagnostic concerne l'ensemble des parties communes de la résidence et la copropriété doit mettre à disposition de l'opérateur tous les moyens d'accès afin de mener à bien la mission confiée.

L'ensemble des occupants de l'immeuble doit être informé de l'intervention.

Dans ce cadre le cabinet CITYA a négocié avec 2 prestataires un contrat annuel sachant que le diagnostic a une validité de 3 mois.

La facturation indiquée ci-dessous est appliquée à 100% lors de la première intervention, suivie de trois prestations de mise à jour gratuites, soit donc une intervention par trimestre.

Le coût de l'intervention pour votre immeuble est de 192,00 EUROS TOUTES TAXES COMPRISES.

Les honoraires du syndic pour la gestion du dossier et l'intervention pour les accès aux parties communes sont évalués à une vacation horaire soit 120,00 EUROS TOUTES TAXES COMPRISES.

L'assemblée générale, connaissance prise de cette obligation décide de faire effectuer le diagnostic Etat Parasitaire , dans les conditions indiquées ci-dessus et mandate le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 appel : X% soit 312,00 EUROS exigible le 01/07/2023.

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

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 1000 tantièmes.  
MOKHTATIF REDOUANE LOT 7 (76), MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10 (153), VENTIMIGLIA (78),

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 1000 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution rejetée pour défaut de majorité .**  
Soit 307 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°32: Décision du syndicat des copropriétaires de faire actualiser le dossier technique amiante. Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise 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 / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°33: 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 :

-  
-  
-  
-

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°34: 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 / 460 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

**RESOLUTION N°35: 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 / 460 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 307 tantièmes / 460 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 460 tantièmes.  
CHEKAOUI MOHAMED (78), PACT-ARIM (75),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 307 tantièmes / 460 tantièmes.

#### RESOLUTION N°36: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

L'assemblée générale demande une dératisation après que la porte soit réparée.

L'assemblée générale demande pour la prochaine AG une mise en concurrence de l'ascensoriste, de la société de ménage et le changement des boîtes aux lettres.

Les travaux en toiture seront lancés lorsque l'ensemble des copropriétaires auront payé les travaux.

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<sup>me</sup> et 8<sup>me</sup> 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, représentés ou ayant voté par correspondance.
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 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h22.

**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<sup>re</sup> 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,

M. ou Mme MOKHTATIF REDOUANNE LOT 8 ET 10

CITYA CARTIER- CASAL & VILLEMAIN

Directeur (trice),

Pierre LACOTE



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

Madame VENTIMIGLIA

CITYA CARTIER- CASAL & VILLEMAIN

Gestionnaire Copropriété,

LABORDE CLEMENCE

