



## RESIDENCE 51 RUE THIERS - 13001 MARSEILLE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE Du mercredi 05 avril 2023



**Citya Paradis - Tél.: 0496170320**  
146 rue Paradis 13006 Marseille

SARL au capital de 258960,00 € - 352590616 Marseille Carte professionnelle : 1310201500002838 délivré par C.C.I. Marseille Provence - Garanties financières : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS : 14002981





YES

# **PROCÈS-VERBAL**

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



### Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : QUILICI Pierre  
- pquilici@citya.com -

Comptable : MOLESTI LOPEZ Christine cmolesti@citya.com  
- clopez@citya.com -

Assistante : MASSE Laurence  
- lmasse@citya.com -

Négociateur Transaction : BOUSSAID WALID  
- wboussaid@citya.com - 07.60.35.99.13

Le mercredi 05 avril 2023 à 10h00, les copropriétaires de la résidence **51 RUE THIERS - 13001 MARSEILLE** se sont réunis AU CABINET CITYA PARADIS 146 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA PARADIS, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PARADIS est représenté par QUILICI Pierre.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **3 copropriétaires sur 5** sont présents ou valablement représentés et représentent **670 tantièmes / 1000 tantièmes**.

Melle EYHERABIDE MARION (223) - M. ou Mme KOZIOLEK DANIEL (225) représentant M. ou Mme DEBRAND / PERCEREAU MATHIEU ET PAULINE (222) -

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

SCI 2 M C/O MME SORLET (150), Melle LESCURE - PERRIER JOELLE (180),

représentant **330 tantièmes / 1000 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : Mme KOZIOLEC DANIEL.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

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

Soit **670 tantièmes / 670 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 : Mme EYHERABIDE.

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.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

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

Soit **670 tantièmes / 670 tantièmes**.

#### **RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2021 au 30/09/2022 (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.

L'assemblée générale 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 01/10/2021 au 30/09/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 4250.99 euros

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

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

Soit **670 tantièmes / 670 tantièmes**.

#### **RESOLUTION N°04: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2023 au 30/09/2024 Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

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 01/10/2023 au 30/09/2024 arrêté à la somme de 6056 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.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 670 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°05:** Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7 pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°06:** 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 269 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 269 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.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 670 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°07:** 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.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°08:** Clause relative aux charges individuelles. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Considérant que l'état daté réclamé par le notaire, à la demande du vendeur, dans le cadre de son obligation d'information envers son acquéreur, est à ce titre établi principalement dans l'intérêt du vendeur, l'assemblée générale décide que les frais de mutation et le coût de l'état daté prévus par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de mandat de syndic, peuvent être recouvrés à l'encontre du propriétaire des lots objets de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Il en va de même pour l'ensemble des prestations particulières A LA CHARGE DU COPROPRIETAIRE CONCERNE figurant page 9/14 du contrat de mandat de syndic.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 670 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°09: 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.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°10: 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**

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°11: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence. Article 24**

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°12: Décision de réaliser un plan pluriannuel de travaux suite à la réalisation du Diagnostic technique global. Article 24.**

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°13: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots de la SCI 2M représentée par Mme SORLET pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de la SCI 2M représentée par Mme SORLET, propriétaire des lots 0005,0006,0007,0008 qui doit au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 05/04/2023 , de la somme de 5661 euros, l'assemblée générale décide de faire vendre les biens immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots 0005,0006,0007,0008 appartenant à la SCI 2M représentée par Mme SORLET

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°14: Fixation de la mise à prix. Article 24**

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 6000 EUROS. Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires dès que la mise à prix est effectuée.
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°15: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 6500 EUROS.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 670 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 670 tantièmes / 670 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: 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<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</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 11h00.

**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>ère</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.

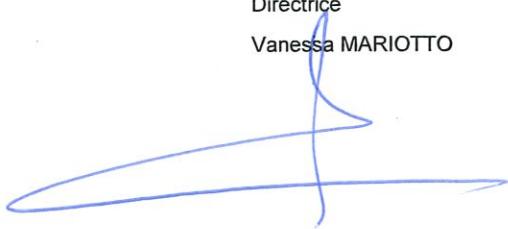
Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

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

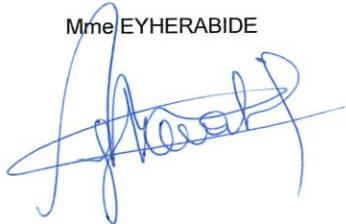
Présidente de séance,  
Mme KOZIOLEK



CITYA PARADIS  
Directrice  
Vanessa MARIOTTO



Scrutatrice de séance,  
Mme EYHERABIDE



CITYA PARADIS  
Gestionnaire Copropriété,



CITYA PARADIS  
Directrice de Copropriété  
DELEDDA Aurore



