

RESIDENCE
51 RUE THIERS - 13001 MARSEILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du vendredi 12 avril 2024





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : CHERRAT ALYSSA
- acherrat@citya.com -

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

Assistante : CHOQUE Justine
- jchoque@citya.com -

Négociateur Transaction : DESCHAMPS Marc
- mdeschamps@citya.com -

Le vendredi 12 avril 2024 les décisions du syndicat des copropriétaires de la résidence 51 RUE THIERS - 13001 MARSEILLE ont été prises au seul moyen du vote par correspondance conformément aux articles 22-2 et 22-3 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 modifiés par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 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 CHERRAT ALYSSA.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 4 copropriétaires sur 5 représentant 850 tantièmes / 1000 tantièmes ont adressé au syndic leur formulaire de vote par correspondance au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont considérés comme absents : SCI 2 M C/O MME SORLET (150), représentant 150 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents sont par conséquent réputés défailants 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 : Madame KOZIOLEK

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 850 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 850 tantièmes / 850 tantièmes.

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur DEBRAND.

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 scrutateur, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 850 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 850 tantièmes / 850 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2022 au 30/09/2023. (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 850 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 850 tantièmes / 850 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

A/ Vote en faveur du cabinet CITYA PARADIS

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

B/ Vote en faveur du cabinet SAFFON

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet SAFFON représenté par M. Benjamin SAFFON, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 1310 2022 000 000 044 délivrée par la Chambre de commerce de Marseille Provence Garantie Financière assurée par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 05/04/2024 pour se terminer le 05/04/2025. La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1800 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 Mme KOZIOLEK pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 1000 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°05: A la demande du conseil syndical, révocation du syndic. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

A la demande du conseil syndical, l'assemblée générale vote la résiliation du contrat de syndic du Cabinet CITYA PARADIS dont le terme intervient initialement le 31/03/2024, et fixe la date de fin de contrat au 05/04/2024, conformément aux dispositions de l'article 18-7 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée constate que le Conseil syndical a valablement notifié au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la présente assemblée générale, pour les inexécutions suivant courrier ci-joint.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2023 au 30/09/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 850 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 850 tantièmes / 850 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2024 au 30/09/2025. 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 approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/10/2024 et finissant le 30/09/2025 arrêté à la somme de 6500 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 850 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 850 tantièmes / 850 tantièmes.

RESOLUTION N°08: 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 302.80 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 du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 302.80 EUROS. Le montant du fonds 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 ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 850 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Point sur les procédures contentieuses.

Nom du copropriétaire : SCI 2 M C/O MME SORLET

Débit: 69 581.74 EUROS au 05/03/2024

Décision de justice au 08/12/2022 condamnant la SCI à la dette due. Recouvrement huissier non opérant.

Procédure de saisie immobilière lancée en avril 2023 mais faute de trésorerie, cette dernière n'a pu aboutir.

En effet, l'appel de fonds de trésorerie supplémentaire du 05/10/2023 n'a pas été réglé par la totalité des copropriétaires.

A ce jour, la SCI 2M C/O MME SORLET doit 8231.09€

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

RESOLUTION N°10: Décision à prendre pour effectuer un appel de fonds de trésorerie supplémentaire. Article 24

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 850 tantièmes / 850 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 850 tantièmes / 850 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: 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, 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 14h30.

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 en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de

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

→ 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.

Présidente de séance,
Madame KOZIOLEK



CITYA PARADIS
Directeur
Gabriel TUBERT

Scrutateur de séance,
Monsieur DEBRAND



CITYA PARADIS
Gestionnaire Copropriété,
CHERRAT ALYSSA

