

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE SQUARE NATIONAL  
RUE LOUBON  
13003 MARSEILLE**

**Le mercredi 02 avril 2025** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAISON POUR LA DANSE 5 AVE ROSTAND 13003 MARSEILLE

**Copropriétaires présents et représentés:**

AIT BARA Malik (50) - AMELOU Samir (50) - AMIRECH Mohamed et Massima (50) - AOUADENE Boualem (50) - AZZOUT Boualem (50) - AZZOUT / MERZOUK (100) - BACARI Nadjibou et Achimia née AHAMADA SOILI (209) - BARTOLI Josette (50) - BENKAKA Nour-Eddine (65) - BEROUAL Abdelouhab (50) - BEROUAL Mohamed et Zahira (100) - BOUNEMOURA Bilel (123) - BOUZAMMIT Karim (100) - BRUSCHI (50) - BRUSCHI Serge (65) - CAILLAT Francois (165) représenté par Mme BARBARA RADELLI - CAMPO Claude (50) - CASTELLANO Joseph Louis (60) - CERVINI Michel (50) - CHARBEAUX Vincent (50) - CHARPENTIER Fabrice ET CHARPENTIER Cedric (50) - CHIABAUT Gael (50) - COHEN Claude (50) - COUSSIENIER FLORIAN-LORIS (40) - DAMIANI Rodolphe et Helene (50) - DESOUCHES Jacques (50) - DESOUCHES JACQUES/CHRISTOPHE ET RENAUD C/O (59) - DI PIETRO Zakia (50) représentant RAAB Ameziane (100) - DIETRICH Gauthier (150) représenté par M. LOKHDAR BRAHIM - EDOUARD TOULOUSE HOPITAL (50) - FLORIO Janvier (50) - GATINEAU Zoe et GATINEAU Liza (50) représenté par Mme BARBARA RADELLI - GENISCHI GENEVIEVE (50) représenté par Mme ORZALESI AGNES - GIRARDIN Yves (50) - HADJEM Mouloud (50) représentant EMMA Lisa (50), KALLISTE (140), LEGHRIBI Naima (50), MANGION Joseph (50), MOUROT Suzanne (152), NGUYEN Charles (50), PEDOUSSAUT Christian (50), QASBI Mohamed (150), ROMANO Christian et Gilles (50), SADKI Mohand (50), SADKI Ahsene (50), SADKI Farida (50) - HARBAOUI Eliesse (50) - HARKANI Abdeltif (50) - HASBELLAOUI Moustapha (50) - IHDENE (50) représenté par M. SLIMANI KAMAL - JOUVE Bruno (50) - LAGEMY Aime (50) représentant KSG MONSIEUR Gjerstad (60), NGUYEN VAN HOAN THI MAN TRAN (59), RDI SUD Hedan Dunddel (152) - LEFEVRE-RADELLI Lea (50) représenté par Mme BARBARA RADELLI - MAHAFAKY / COLLART Justin et Fabien (50) - MAKHLOUF Lounis (60) - MANGANI Jean Claude (50) - MARTINEZ Nicole (50) - MOHAMMEDI Karima (73) - MW (200) - OEUVRE MERE THERESA (125) - RATSIMARISOLO Arphine (50) - RST IMMO Tortorelli (100) - SALHI Adel (50) - SARAZIN Michele (50) - TREBEDEN Fabrice (50) - VILEJARA M LEFEVRE (165) - VOLLAU Jean Claude (50) représentant AHAMADA Ali (50), BRUSCHI Odette (50), GREGORI Nicole (50), LIAUTAUD Louis (52), MOURIER Pierre (102), PELLEGRINI Jean (50), RUSEN Marius (50) - VU NGOC TUAN (50) - ZIANI Laurence (40) - ZIANI Samia (60) -

**sont présents ou représentés :**      **82 / 298 copropriétaires, totalisant  
5676 / 18000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

SCI 23 SEPTEMBRE (50), Monsieur ABDELOUAHAB Foued (60), Madame ABDOU BOURBIA Zoulikha (50), SCI ADAM M. & Mme AL MAHDAOUI (50), Madame AGGOUN Salima (50), Monsieur AKE Kevin (50), M. ou Mme AKHMOUM Ahmed (50), Madame AKLOUCHE Zina (50), M. ou Mme AKROUN Ahcen et Choumaysa (50), Melle ALI ABDOU Nacira (50), M. et Mme ALI CHERIF Abdenour (50), M. ou Mme ALKMA Zoubir (273), M. ou Mme ALLILI Mohammed (50), Monsieur ALLOUCHE THEO (50), M. ou Mme ALOISE Gilbert (50), M. ou Mme AMRI Chokri (50), Madame AMYA Sana (50), M. ou Mme ANDREINI Christian (50), M. ou Mme AQUADI / MOUAT Noureddine et Linda (50), M. et Mme AOUIDJ Areski (109), M. ou Mme AOUNI ANIS (52), Monsieur ASSAGUIRI Habib (50), M. ou Mme ASSAGUIRI Mustapha et Ikram Née EL KARBOUCHI (50), Société ATHENA MLE Naima BOUGHANMI (52), M. ou Mme AVCI Ozkan (50), Monsieur AZZAQUI Kamal c/o Carrosserie 2A13 (50), M. ou Mme BABAY Chokri (50), Madame BALDUCCHI Isabelle (50), Indivision BALESTRIERI Anis et Sugiyati (50), M. ou Mme BAVEUX Olivier (40), Madame BEHARY LAUL SIRDER Charlette (52), Madame BEJAQUI Halima (50), Madame BELKHACHINE Khaoula (50), M. ou Mme BELKHIR Abdelkrim et Ourdia (122), Monsieur BEN ALI Walid (50), M. ou Mme BEN BOUBAKER Ferjani (50), Madame BEN DAOUD Delphine (50), Monsieur BEN Djemaa (50), Madame BENSAID Marie Helene (59), Monsieur BENSAID Yanis (150), Monsieur BENSOUSSAN Frederic (50), Monsieur BERGERON Henry (50), Monsieur BERGUE Roland (50), M. ou Mme BESSAI Yassine ET Myriam-Frederique (50), Madame BESSALA Jones (50), Monsieur BESSAYAH Benyahia (50), M. ou Mme BOINAHADJI Hadji (65), M. ou Mme BOREL Jean (60), M. ou Mme BOUAID SMAIL (50), Melle BOUAZZA Yamina (52), Monsieur BOUDALIA Abdel Aziz (50), Monsieur BOUDJERRA Abdelkader (40), Melle BOUHENAF Besma (50), M. ou Mme BOURGEOIS Guy (50), M. ou Mme BOUSSALEM Rachid (50), Monsieur BOUZIANE Abdelkader (150), M. ou Mme BRESCIANI Christophe (50), SCI BSC Berdous (50), Madame BUONALANA Jessica (52), Madame CABOSTE Ludvine (62), Monsieur CAFAGNA Nicolas (50), Monsieur CALZOLARI-PERONI ANDRE (50), Monsieur CARDINALE Guy (50), Madame CARRARA / GRISERI Ginette (52), Indivision CARRARA REPRESENTEE PAR CARRARA Ginette (52), Monsieur CASTELLITI Harold (50), Monsieur CEDRAOUI Alexandre (50), Madame CHAINE Marianne (50), Madame CHAOU Zahia (50), M. ou Mme CHEBILA Calabrese RACHID Corinne (40), Monsieur CHEBILA Rachid (50), Madame CHEGHIB Nedjoua (50), M. ou Mme CIVALLERI MICHEL CHENEDE NATHALIE (50), Indivision CLORIDOR C/O CLORIDOR Marie Lucille (50), SCI CLUNY (159), M. ou Mme DA SILVA Manuel (50), M. ou Mme DAHANE Mohamed (50), M. ou Mme DAIAN Albert (50), M. ou Mme DAMIANI Ugo et Hsienming (50), Madame DEBABRIA NEE CHARFA (62), Madame DEPERROIS Noemie (50), M. ou Mme DERAI Patrick et Valerie (50), Madame DJAHNINE/BENDJEGHOUL Soraya (50), M. ou Mme DJEMLI Reda (50), Madame DRUET Michelie (50), Madame DURAND Marie - Therese (50), Madame EBE MEGUERIAN Jeanne (50), M. ou Mme EL HABI Ali (50), Monsieur EL KHOKHI Larbi (50), Monsieur EL OUAIFI Lahcen (50), M. ou Mme EL SOGHAYER ESSA Essa (73), M. ou Mme FALOMIR Vicente (50), Melle FARID Rachida (50), M. ou Mme FIDJEL Mohamed (50), Monsieur FIQUET Alexandre (50), M. ou Mme FRIEDLER Edouard (50), SCI GABIRNO (150), M. ou Mme GAGNIERE Simon (50), Monsieur GANGAI Jeremy (50), Indivision GARCON / SAVERIMOUTOU Beatrice et Ange (50), Monsieur GAROLA Rodolphe (50), Monsieur GAROUTE Michel (50), Madame GOZZOLI Elie (50), Madame GRIGUER Souad (50), M. ou Mme HADJ SAID Farid (52), M. ou Mme HAFIANE Nabil (50), Madame HALIFA Christine (50), M. ou Mme HAMARI Nadjet (50), M. ou Mme HAMMACHE Mohand (50), Madame HANINI Mounira (102), M. ou Mme HARICHANE Mourad (50), Madame HARKANI Naima (50), M. ou Mme HAROUN DJAMEL (52), Monsieur HASNAOUI ZINE EDDINE (50), Monsieur HERROUR Frederic (50), Melle HEYRAUD Michele (50), Madame HUERTAS Charlène (73), Madame IKHERBANE Nora (100), Madame ISMAEL/ARNAL (50), Monsieur JACQUIER Arthur-Louis (52), SCI JEREMY (52), SCI JMPPT (50), Madame KADDOUR Nacira (50), M. et Mme KARAPETYAN ET MOUCHEGIAN (50), M. ou Mme KECHIDA Khaled (50), Monsieur KELOUL Ammar (50), Madame KESSOUAR Atmane (50), Monsieur KHEMSSI Abdennabi (110), Monsieur KHOULALENE Aziz (50), Monsieur KRAOUCH Mohamed (50), Melle KRIMI - FLORI Fatima (50), SCI L ORANGER M AOUADENE Nadir (50), Monsieur LAVAL Thomas (50), M. et Melle LAYECHI / BOILEAU (50), SCI LECHEHEB (50), Succession de LEPESTIT MARIE PAULE C/O BERNADETTE VIDAL (50), M. ou Mme LERDA / VALENTIN (50), SCI LES RESTANQUES (150), SCI LIBAGON (50), Madame LOPEZ Marie (50), SCI LYNO MR Meddour (50), Monsieur M RAD Nabil (60), Monsieur MADI CORODJI Sami (60), Madame MAGGIO Marie (50), Monsieur MAGOURI Hicham (50), Succession de MANSON c/o SOULIER Jacques (65), Monsieur MANSOURI NAAMANE c/o Mohamed (50), Melle MARCHAND Sophie (50), M. ou Mme MAROT Julien (52), M. ou Mme MAROUF (50), Monsieur MATAR Alshak (50), Madame MATTEI Lucette (50), M. et Mme MAWAZINI SAMMY GIRARD BENEDICTE (62), Monsieur MBAMBA Ahamada (50), Madame MEDIOUNI Berthe (50), Monsieur MENOU Alexis (50), M. ou Mme MERMRI Franck (50), Monsieur MESSAOUD Enice (50), M. et Mme MEVEL Sebastien ZHANG Xuan (50), Madame MIHALEVA PAVIA (50), M. ou Mme MLIKA Hichem (50), Madame MOHAMED M ZIMBA Nouria (50), Monsieur MOHAMMEDI Baziz (50), Monsieur

MOINAECHA Nafeze (50), Monsieur MOUMOU Imed (50), Monsieur MOUMOU KARIM (50), Madame MUSSET Joanne (50), Monsieur NGUYEN LE PHUOC THINH (50), Melle NOUHAUD Marilyne (40), M. ou Mme OUBOURHOU Mohamed (50), Monsieur OUCHRI Zaid (50), Madame OUGANA Mokthar (50), M. ou Mme OUIAZZANE Ahmed (100), Monsieur OUIAZZANE Farid (50), M. ou Mme OUIAZZANE Zaitouni et MOUSTAFA Hakima (62), Madame PANNETIER Juliette (50), Indivision PELTIER REPRESENTEE PAR BASILLE Beatrice (50), Madame PERROUX Jehanne (50), M. ou Mme PHAM (50), Madame PHAM Alice (60), Monsieur PIGNON Pierre-Olivier (50), M. ou Mme PLANCHON Isabelle (50), M. ou Mme QUANTY Romain (50), Madame RAHALI SOUAD (50), Monsieur REDOUANE Hamid (50), Monsieur REMMOUCHE Faycal (112), Indivision REYANUD / FLOGNY chez M. REYNAUD (62), M. ou Mme RIBEREAU Thomas (50), SCI SACRE - M. ENEA (50), Madame SAID Hassani MANDATAIRE COMMUN (62), Melle SALEM BEN AMDEN Saloua (52), Madame SALEM Latifa (100), SCI SANEL (50), SARL SCEPIMMO (50), M. ou Mme SCOTTO DI VETTIMO (50), Madame SENTENAC Antonia (50), M. ou Mme SFERLAZZO Jean Francois (50), SCI SONIA C/O MOHAN Amer (100), Monsieur STEPANIAN Thomas (50), Madame TALBI NEE TOUAMI GHALIA (40), Madame TARELLA Evelyne (50), Monsieur TERROY Emmanuel (50), Monsieur THOME Richard (102), Monsieur TLILI Mohamed (50), Monsieur VAIARINI Bruno (50), Monsieur VERNOINE ARNAUD (40), Monsieur VERNOINE Julien (100), Succession de VIDAL ANTOINE (62), Madame VIGOURoux JULIE (50), M. ou Mme VINH Sothy (50), SCI YAELIMO / ALLINVEST (50), SCI YOAN (50), Monsieur YOUNSI Djaffar (50), Monsieur ZAVARONI Sebastien (50), M. ou Mme ZIANI Lamri (50), Monsieur ZOETTE Cedric (50),

**sont absents ou non représentés : 216 / 298 copropriétaires, totalisant 12324 / 18000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

### Question n° 01

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

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis avec la convocation.

### Question n° 02

#### Election du président de séance

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

**Vote(nt) POUR : 80 copropriétaire(s) totalisant 5561 / 5561 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 115 / 5676 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

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

### Question n° 03

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

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de scrutateur M. CHARPENTIER

**Vote(nt) POUR : 80 copropriétaire(s) totalisant 5561 / 5561 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 115 / 5676 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

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

#### Question n° 04

##### **Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

**Vote(nt) POUR : 80 copropriétaire(s) totalisant 5561 / 5561 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 115 / 5676 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

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

#### Question n° 05

##### **Modalités de contrôle des comptes**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée vote et approuve conformément à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965, que les copropriétaires ont eu la possibilité avant la tenue de la présente assemblée de consulter les comptes à notre siège social durant la journée du 18 mars 2025 de 14h30 à 17h30, ou une autre date mais en prenant préalablement rendez-vous avec le comptable.

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

**Vote(nt) POUR : 79 copropriétaire(s) totalisant 5461 / 5461 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 215 / 5676 tantièmes.**

Se sont abstenus : BEROUAL Mohamed et Zahira (100), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

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

#### Question n° 06

##### **Approbation des comptes**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 1.10.2023 au 30.09.2024 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

*Arrivent en cours de résolution : FIQUET Alexandre (50) (19:33:00) représenté par BOUZAMMIT Karim -*

**Vote(nt) POUR :** 81 copropriétaire(s) totalisant 5786 / 5836 tantièmes.

**Vote(nt) CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 5836 tantièmes.

Ont voté contre : SALHI Adel (50),

**Vote(nt) ABSTENTION :** 5 copropriétaire(s) totalisant 315 / 6151 tantièmes.

Se sont abstenus : BEROUAL Mohamed et Zahira (100), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), FLORIO Janvier (50), HASBELLAOUI Moustapha (50),

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

#### Question n° 07

**Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N (exercice du 01.09.2024 au 30.09.2025)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc porté à un montant global de 410 000.00 €.

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

*Arrivent en cours de résolution : ALKMA Zoubir (273) (19:29:00) représenté par HADJEM Mouloud - DAIAN Albert (50) (19:29:00) représenté par HADJEM Mouloud - MAROT Julien (52) (19:31:00) représenté par HADJEM Mouloud - MATTEI Lucette (50) (19:30:00) représenté par HADJEM Mouloud -*

**Vote(nt) POUR :** 80 copropriétaire(s) totalisant 5663 / 5713 tantièmes.

**Vote(nt) CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 5713 tantièmes.

Ont voté contre : SALHI Adel (50),

**Vote(nt) ABSTENTION :** 6 copropriétaire(s) totalisant 438 / 6151 tantièmes.

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), BEROUAL Mohamed et Zahira (100), BOUNEMOURA Bilel (123), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), FLORIO Janvier (50),

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

#### Question n° 08

**Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (exercice du 01.09.2025 au 30.09.2026)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (410 000.00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

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

**Vote(nt) POUR : 80 copropriétaire(s) totalisant 5663 / 5713 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 5713 tantièmes.**

Ont voté contre : SALHI Adel (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 6 copropriétaire(s) totalisant 438 / 6151 tantièmes.**

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), BEROUAL Mohamed et Zahira (100), BOUNEMOURA

Bilel (123), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), FLORIO Janvier (50),

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

#### Question n° 09

#### Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2 (exercice du 01.09.2026 au 30.09.2027)

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (410 000.00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

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

**Vote(nt) POUR : 81 copropriétaire(s) totalisant 5713 / 5763 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 5763 tantièmes.**

Ont voté contre : SALHI Adel (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 388 / 6151 tantièmes.**

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), BEROUAL Mohamed et Zahira (100), BOUNEMOURA

Bilel (123), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

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

#### Question n° 10

#### Désignation du syndic

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 2.04.2025 pour se terminer le 1.10.2026.

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

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

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

**Vote(nt) POUR : 87 copropriétaire(s) totalisant 6151 / 18000 tantièmes.**

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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 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.

**Vote(nt) POUR : 87 copropriétaire(s) totalisant 6151 / 6151 tantièmes.**

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

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 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.

**Vote(nt) POUR : 87 copropriétaire(s) totalisant 6151 / 6151 tantièmes.**

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

### Question n° 11

#### Désignation des membres du conseil syndical

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

Actuellement le conseil syndical est composé de Messieurs et Mesdames GATINEAU, HADJEM, RATSIMARISOLO, SADKI, LEFEVRE pour la SCI VILLEJARA, SARAZIN, TORTORELLI pour la SCI RST IMMO, AOUADENE, AMIRECH, BEN ALI, BOUZAMIT, LAGEMY, RAAB, VOLLARO, MAKHLOUF, CHARPENTIER, BENKAKA.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est : Messieurs et Mesdames GATINEAU, HADJEM, RATSIMARISOLO, SADKI, LEFEVRE pour la SCI VILLEJARA, SARAZIN, TORTORELLI pour la SCI RST IMMO, AOUADENE, AMIRECH, BEN ALI, BOUZAMIT, LAGEMY, RAAB, VOLLARO, MAKHLOUF, CHARPENTIER, BENKAKA, MAHAFAKY, M. JUSTIN et Mme DI PIETRO.

Personne ne souhaite un vote nominatif.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus,

Le président du conseil syndical devra rédiger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

*Arrivent en cours de résolution : OUIAAZZANE Ahmed (100) (19:41:00) représenté par AOUADENE Boualem -*

**Vote(nt) POUR : 88 copropriétaire(s) totalisant 6251 / 18000 tantièmes.**

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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 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.

**Vote(nt) POUR : 88 copropriétaire(s) totalisant 6251 / 6251 tantièmes.**

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Question n° 12

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

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

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 500.00 €.

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

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de fixer à 500.00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

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

**Vote(nt) POUR : 86 copropriétaire(s) totalisant 6136 / 18000 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 115 / 18000 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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 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.

**Vote(nt) POUR : 86 copropriétaire(s) totalisant 6136 / 6136 tantièmes.**  
**Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 115 / 6251 tantièmes.**  
 Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65),

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

#### Question n° 13

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

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

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1 000.00 €.

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
  - et après avoir délibéré
  - décide de fixer à 1 000.00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
- Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

**Vote(nt) POUR : 88 copropriétaire(s) totalisant 6251 / 18000 tantièmes.**

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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 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.

**Vote(nt) POUR : 88 copropriétaire(s) totalisant 6251 / 6251 tantièmes.**

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Question n° 14

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

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

La dernière assemblée a fixé le montant à 5 000.00 €.

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

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre

personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'assemblée alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000.00 € TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du décret comptable du 14/03/2005, opéré par le conseil syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le conseil syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au syndic de la copropriété par tout moyen différent date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine assemblée générale.

Il ne s'agit en aucun cas d'une rémunération du conseil syndical.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le seuil à 5 000.00 €

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6036 / 18000 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 215 / 18000 tantièmes.**

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), SALHI Adel (50),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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 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.

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6036 / 6036 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 215 / 6251 tantièmes.**

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), SALHI Adel (50),

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

**Question n° 15**

**Autorisation permanente accordée à la police municipale***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Vote(nt) POUR : 88 copropriétaire(s) totalisant 6251 / 6251 tantièmes.**

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

**Question n° 16****Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Suite à la loi CLIMAT RESILIENCE, plus précisément sur le nouvel article 14-2 de la loi 10 juillet 1965, le présent fonds est obligatoire pour toutes les résidences à destination partielle ou totale d'habitation ayant plus de 10 ans et sans aucune autre exception.

Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ou à 2,5 % du montant de la totalité des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Le fonds de travaux loi Alur ne pourra être utilisé que pour :

- L'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- L'élaboration du Diagnostic Technique Global (DTG)
- La réalisation des travaux inscrits dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ayant été adoptée en assemblée
- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus par le PPT

Il s'agira de fixer le montant au delà du minimum légal de 5% du budget prévisionnel annuel ou au delà de 2,5 % du montant de la totalité des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Ce fonds de travaux annuel sera appelé en plus du budget prévisionnel sur 4 trimestres à tous les copropriétaires en charges générales.

Le fonds loi Alur pourra être suspendu sur décision d'assemblée générale quand il sera égal au budget prévisionnel ou égal à 50 % des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le montant à 6 % du budget prévisionnel par an.

*Arrivent en cours de résolution : LERDA / VALENTIN (50) (19:47:00) représenté par HADJEM Mouloud -*

**Vote(nt) POUR : 13 copropriétaire(s) totalisant 847 / 18000 tantièmes.** Ont voté pour :

BOUNEMOURA Bilel (123), CERVINI Michel (50), CHARBEAUX Vincent (50), CHIABAUT Gael (50), COHEN Claude (50), COUSSIENIER FLORIAN-LORIS (40), DESOUCHES Jacques (50), DESOUCHES JACQUES/CHRISTOPHE ET RENAUD C/O (59), EDOUARD TOULOUSE HOPITAL (50), GIRARDIN Yves (50), JOUVE Bruno (50), VILEJARA M LEFEVRE (165), ZIANI Samia (60),

**Vote(nt) CONTRE : 71 copropriétaire(s) totalisant 5199 / 18000 tantièmes.**

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 255 / 18000 tantièmes.**

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), FLORIO Janvier (50), ZIANI Laurence (40),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

#### Question n° 17

**Autorisation à donner au syndic d'imputer sur le compte du ou des copropriétaire(s) responsable(s) de l'aggravation des charges**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Tout copropriétaire ou ses ayants droits, qui de son fait ou de sa négligence aggraverait les charges communes de la copropriété, supportera seul le montant correspondant aux aggravations de charge.

**Vote(nt) POUR : 89 copropriétaire(s) totalisant 6301 / 6301 tantièmes.**

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

#### Question n° 18

**Saisie immobilière**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de HALIFA Said, propriétaire des lots n°78 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 5 746.13 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera éligible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

*Arrivent en cours de résolution : DEBABRIA NEE CHARFA (62) (19:52:00) représenté par AOUADENE Boualem -*

**Vote(nt) POUR :** 85 copropriétaire(s) totalisant **6108 / 6158** tantièmes.

**Vote(nt) CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant **50 / 6158** tantièmes.

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION :** 4 copropriétaire(s) totalisant **205 / 6363** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

### Question n° 19

#### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de BEROUAL Abdelouhab, propriétaire des lots n° 73 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 044.82 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 6108 / 6158 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

#### Question n° 20

##### Saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de BOUAZZA Yamina, propriétaire des lots n° 110 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 16 616.065 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera éligible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 6108 / 6158 tantièmes.**  
**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

**Question n° 21**

**Saisie immobilière**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de CABOSTE Ludivine, propriétaire des lots n° 66 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 3 467.71 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

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

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6048 / 6098 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6098 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 265 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), CASTELLANO Joseph Louis (60), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

## Question n° 22

### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de CASTELLANO Joseph Louis, propriétaire des lots n° 318 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 3 631.83 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 82 copropriétaire(s) totalisant 5948 / 6098 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 150 / 6098 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50), BARTOLI Josette (50), SARRAZIN Michele (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

**Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 60 tantièmes**

**N'ont pas pris part au vote : CASTELLANO Joseph Louis (60),**

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

### Question n° 23

#### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de HARBAOUI Eliesse, propriétaire des lots n° 237 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 8 903.84 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 6108 / 6158 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

#### Question n° 24

##### Saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la SCI L'ORANGER représentée par M AOUADENE Nadir, propriétaire des lots n° 237 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 4 243.41 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera éligible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6058 / 6108 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6108 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 255 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), SALHI Adel (50), ZIANI Laurence (40),

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

### Question n° 25

#### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de LAVAL Thomas, propriétaire des lots n° 79 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 698.49 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6048 / 6098 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6098 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 265 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), CASTELLANO Joseph Louis (60), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

**Question n° 26****Saisie immobilière***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la SCI LES RESTANQUES, propriétaire des lots n° 214, 223 et 283 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 3 102.25 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 83 copropriétaire(s) totalisant 5998 / 6098 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 100 / 6098 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50), SARAZIN Michele (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 265 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), CASTELLANO Joseph Louis (60), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

## Question n° 27

### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de MAGOURI Hicham, propriétaire des lots n° 14 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 127.71 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera éligible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

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

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6008 / 6158 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 150 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50), AZZOUT / MERZOUK (100),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

#### Question n° 28

##### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de MENOU Alexis, propriétaire des lots n° 262 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 12 758.71 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 6108 / 6158 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

## Question n° 29

### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de MESSAOUD Enice, propriétaire des lots n° 181 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 4 608.60 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 6108 / 6158 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

### Question n° 30

#### Saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de MOUMOU Karim, propriétaire des lots n° 176 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 355.81 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire

procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera éligible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 6048 / 6098 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6098 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 265 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), CASTELLANO Joseph Louis (60), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

**Question n° 31**  
**Saisie immobilière**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de PERROUX Jebanne, propriétaire des lots n° 206 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 856.30 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme totale des créances douteuses est de 75 162.26 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

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

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

Pour information, à ce jour la somme totale du fond de créances douteuses est de 69 631.14 €.

L'assemblée générale après avoir :

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

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 6108 / 6158 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 50 / 6158 tantièmes.**

Ont voté contre : AIT BARA Malik (50),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 205 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), HASBELLAOUI Moustapha (50), ZIANI Laurence (40),

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

### Question n° 32

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

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

L'adaptation du règlement de copropriété consiste à :

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

Devis de Me CAL pour un audit

Devis de Me CAL pour l'adaptation

**Vote(nt) POUR :** 19 copropriétaire(s) totalisant 1152 / 6113 tantièmes. Ont voté pour : AMELOU Samir (50), BOUNEMOURA Bilel (123), BRUSCHI (50), BRUSCHI Serge (65), CERVINI Michel (50), CHARBEAUX Vincent (50), CHIABAUT Gael (50), COHEN Claude (50), COUSSINIER FLORIAN-LORIS (40), DESOUCHES Jacques (50), DESOUCHES JACQUES/CHRISTOPHE ET RENAUD C/O (59), EDOUARD TOULOUSE HOPITAL (50), GIRARDIN Yves (50), HASBELLAOUI Moustapha (50), JOUVE Bruno (50), MANGANI Jean Claude (50), VILEJARA M LEFEVRE (165), ZIANI Laurence (40), ZIANI Samia (60),

**Vote(nt) CONTRE :** 67 copropriétaire(s) totalisant 4961 / 6113 tantièmes.

**Vote(nt) ABSTENTION :** 4 copropriétaire(s) totalisant 250 / 6363 tantièmes.

Se sont abstenus : BEROUAL Mohamed et Zahira (100), DAMIANI Rodolphe et Helene (50), FLORIO Janvier (50), SALHI Adel (50),

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

### Question n° 33

**En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer au conseil syndical le choix des devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 5 000.00 €**

Résolution non soumise à un vote.

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

#### Question n° 34

**Décision à prendre sur le principe de réalisation des travaux d'élagage des platanes et peupliers, choix du devis devant effectuer la réalisation des travaux et le financement**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Devis travaux de la société PERA PAYSAGES d'un montant de 4 464.00 € TTC

Il est à noter que se rajouteront les frais inhérents à l'anti stationnement durant la prestation.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux d'élagage des platanes et peupliers
  - décide de choisir la société PERA PAYSAGES pour un coût de 4 464.00 € TTC afin de réaliser les travaux définis précédemment
  - Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2.5% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux..
  - décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux
  - autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
  - autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : Ces travaux seront financés par une imputation sur le fonds loi ALUR.

**Vote(nt) POUR : 85 copropriétaire(s) totalisant 5948 / 6048 tantièmes.**

**Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 100 / 6048 tantièmes.**

Ont voté contre : BEROUAL Mohamed et Zahira (100),

**Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 315 / 6363 tantièmes.**

Se sont abstenus : AMELOU Samir (50), HASBELLAOUI Moustapha (50), SALHI Adel (50), VILEJARA M LEFEVRE (165),

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

#### Question n° 35

**Décision à prendre sur le principe de réalisation des travaux de remise en service du portillon piéton au niveau du bâtiment 18, délégation au conseil syndical pour le choix du devis devant effectuer la réalisation des travaux dans une limite budgétaire maximale de 10 000.00 €, honoraires travaux du syndic et le financement**

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis,
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de remise en service du portillon piéton au niveau du bâtiment 18
  - décide de déléguer au conseil le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 10 000.00 € pour les travaux défini précédemment

- Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2.5% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux votés.
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux
- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : Ces travaux seront financés par une imputation sur le fonds loi ALUR.

**Vote(nt) POUR :** **70** copropriétaire(s) totalisant **5170 / 18000** tantièmes. Ont voté pour : AHAMADA Ali (50), ALKMA Zoubir (273), AOUDENE Boualem (50), AZZOUT Boualem (50), AZZOUT / MERZOUK (100), BACARI Nadjibou et Achimia née AHAMADA SOILI (209), BARTOLI Josette (50), BEROUAL Abdelouhab (50), BOUNEMOURA Bilel (123), BOUZAMMIT Karim (100), BRUSCHI (50), BRUSCHI Odette (50), BRUSCHI Serge (65), CASTELLANO Joseph Louis (60), CERVINI Michel (50), CHARPENTIER Fabrice ET CHARPENTIER Cedric (50), CHIABAUT Gael (50), COHEN Claude (50), DAIAN Albert (50), DAMIANI Rodolphe et Helene (50), DEBABRIA NEE CHARFA (62), DESOUCHES Jacques (50), DESOUCHES JACQUES/CHRISTOPHE ET RENAUD C/O (59), DI PIETRO Zakia (50), DIETRICH Gauthier (150), EDOUARD TOULOUSE HOPITAL (50), EMMA Lisa (50), FIQUET Alexandre (50), FLORIO Janvier (50), GENISCHI GENEVIEVE (50), GIRARDIN Yves (50), GREGORI Nicole (50), HADJEM Mouloud (50), HARBAOUI Eliesse (50), IHDENE (50), JOUVE Bruno (50), KALLISTE (140), KSG MONSIEUR Gjerstad (60), LAGEMY Aime (50), LEGHRIBI Naima (50), LERDA / VALENTIN (50), LIAUTAUD Louis (52), MAKHLOUF Lounis (60), MANGANI Jean Claude (50), MANGION Joseph (50), MAROT Julien (52), MATTEI Lucette (50), MOURIER Pierre (102), MOUROT Suzanne (152), MW (200), NGUYEN Charles (50), NGUYEN VAN HOAN THI MAN TRAN (59), OEUVRE MERE THERESA (125), OUIAAZZANE Ahmed (100), PEDOUSSAUT Christian (50), PELLEGRINI Jean (50), QASBI Mohamed (150), RAAB Ameziane (100), RDI SUD Hedan Dunddel (152), ROMANO Christian et Gilles (50), RST IMMO Tortorelli (100), RUSEN Marius (50), SADKI Mohand (50), SADKI Ahsene (50), SADKI Farida (50), SARAZIN Michele (50), TREBEDEN Fabrice (50), VILEJARA M LEFEVRE (165), VOLLARO Jean Claude (50), VU NGOC TUAN (50),

**Vote(nt) CONTRE :** **16** copropriétaire(s) totalisant **993 / 18000** tantièmes.

**Vote(nt) ABSTENTION :** **4** copropriétaire(s) totalisant **200 / 18000** tantièmes.

Se sont abstenus : CHARBEAUX Vincent (50), SALHI Adel (50), ZIANI Laurence (40), ZIANI Samia (60),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

### Question n° 36

**Décision à prendre sur le principe de réalisation des travaux de renovation/peinture de la cage d'escaliers du bâtiment 22, délégation au conseil syndical pour le choix du devis devant effectuer la réalisation des travaux dans une limite budgétaire maximale de 15 000.00 € ainsi que les honoraires travaux du syndic et le financement**

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

Devis travaux de la société MANCINI pour 13 145.00 € TTC

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de renovation/peinture de la cage d'escaliers du bâtiment 22
- décide de déléguer au conseil syndical le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 15 000.00 € pour les travaux défini précédemment
- Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2.5% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux votés.

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

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

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

- Le télépaiement est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site [www.gespac-immobilier.com](http://www.gespac-immobilier.com)
- Information la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries, ainsi que les nouvelles obligations concernant les BIO DECHETS.
- Aide au vote par correspondance
- Lettre Recommandée Electronique ou LRE, est devenue la norme depuis la loi du 09/04/2024, dans le cas où vous ne souhaitez pas recevoir en LRE, vous devrez nous faire un courrier RAR qui devra notifier ce refus.
- La fiche de renseignement à completer et nous retourner.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. 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, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h28.**

**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 1ère phrase du présent alinéa ".*

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

**Le président**

Mme HADJEM

**Les scrutateurs**

M. CHARPENTIER

**Le secrétaire**

LE SYNDIC