

**RESIDENCE
26 BD JACQUAND**

13008 MARSEILLE

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle
Du vendredi 07 juillet 2023**



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

SARL au capital de 258960,00 € - 352590616 Marseille Carte professionnelle : 131 02015000902838 délivré
par C.C.I. Marseille Provence - Garanties financières : GALLAN - 89 rue La Boétie 75006 Paris - N° ORIAS :
14002981



CityaQualité
05 61 12 92 16
qualitecitya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : DELEDDA Aurore
- adeleda@citya.com -

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

Assistante : PITIOUX Marlène
- mpitioux@citya.com -

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

Le vendredi 07 juillet 2023 à 11h00, les copropriétaires de la résidence 26 BD JACQUAND - 13008 MARSEILLE se sont réunis DANS LES BUREAUX DU CABINET CITYA PARADIS 146 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic AJILL'IMMO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PARADIS est représenté par DELEDDA Aurore.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 3 copropriétaires sur 6 sont présents ou valablement représentés et représentent 438 tantièmes / 1000 tantièmes.

CARREL ANNE MARIE (155) - CLEMENTINE (155) - GUEDJ MICHAEL (128)

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

Monsieur GASTINEL CHRISTIAN (274), Societe HADDAD INVEST (128), S.C.I THELOL (160), représentant 562 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : S.C.I. CLEMENTINE.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : M. ou Mme GUEDJ MICHAEL et .
Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.
Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01.01.2022 au 31.12.2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01.01.2022 au 31.12.2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 6201.47€ TTC

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.
CARREL ANNE MARIE (155), CLEMENTINE (155), GUEDJ MICHAEL (128),

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.
Soit 0 tantièmes / 0 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Ajustement du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01.01.2023 au 31.12.2023 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe) Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 28.06.2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01.01.2023 au 31.12.2023 pour un montant de 5800 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de l'ajuster pour le porter à la somme de 5900 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01.01.2023 au 31.12.2023

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

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.01.2024 au 31.12.2024 Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.01.2024 au 31.12.2024 pour un montant total de 6298€ TTC

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

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot. et après avoir délibéré décide :
- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel soit un montant de 295 EUROS.
- Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 100% le 01.10.2023.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **438 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **500 tantièmes / 1000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Clause d'aggravation des charges. Article 24

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

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24

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

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

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

Ainsi le syndicat décide de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.
L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.
Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence Article 24

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

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique Article 24

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

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure

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

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

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

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

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

- MME CARREL
- SCI CLEMENTINE
- M. GUEDJ

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

RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la remise en état de la porte d'entrée Article 24

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Délégation du pouvoir donnée au conseil syndical de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 438 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 438 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 438 tantièmes / 438 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : GASTINEL
- Débit : 25251.92€.
- Mesures prises par le syndic : audience renvoyée au 08.03.2023, au 24.04.2023 puis au 26.06.2023. Plaidée le 26/06/2023, délibérée à la fin du mois de septembre 2023.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

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

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

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

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

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

Président(e) de séance,
S.C.I. CLEMENTINE

CITYA PARADIS
Directrice
MARIOTTO Vanessa

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,
M. ou Mme GUEDJ MICHAEL

CITYA PARADIS
Gestionnaire Copropriété,
DELEDDA Aurore