



RESIDENCE TIMONE 26
63-69 AVENUE DE LA TIMONE - 13010 MARSEILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle
Du vendredi 04 juillet 2025



SARL au capital de 286564000 € - 35250010 à Marseille Chambre de commerce et d'industrie de Marseille Provence Côte d'Azur
par CityA PARADIS IMMOBILIER - Bureau d'études et d'architecte : GALLIAN - 89 rue La Gaude 13006 Marseille - N° ORIAS : 14093293



CityaQualité
05 61 92 92 16
qualite@citya.com



2013

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : DELEDDA Aurore
- adeledda@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 04 juillet 2025 à 10h00, les copropriétaires de la résidence TIMONE 26 63-69 AVENUE DE LA TIMONE - 13010 MARSEILLE se sont réunis CITYA PARADIS 146 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic CITYA PARADIS, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PARADIS est représenté par DELEDDA Aurore.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 6 copropriétaires sur 7 sont présents ou valablement représentés et représentent 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

M. ou Mme ABOU Robert (321),

représentant 321 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 : M. AGUZZI.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

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

Soit 679 tantièmes / 679 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 : Mme UNG .

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 : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

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

Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : Mme DELEDDA, gestionnaire

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

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

Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 (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 01/01/2024 au 31/12/2024, 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 13 208.88€ TTC

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

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

Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA PARADIS représenté par M. TUBERT Gabriel, Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion immobilière, n°CPI 1310 2015 000 002 838 délivrée le 29/11/2024 par la CCI de Marseille Provence. Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2025 auprès de GALIAN SMABTP, 89 rue la Boëtie-75008 PARIS, police n° RCP_01_100335K . Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 08/09/2008 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue de la Boëtie, 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 MOIS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01.07.2025 pour se terminer le 30.06.2027

La mission, les honoraires (Soit 2230 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. AGUZZI pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: 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

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 468 tantièmes / 679 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 211 tantièmes / 679 tantièmes.
CCL (211),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 468 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01.01.2025 au 31.12.2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe) Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 29.08.2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01.01.2025 au 31.12.2025 pour un montant de 25108 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédent 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 le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 30550 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01.01.2025 au 31.12.2025

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 : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.01.2026 au 31.12.2026 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 01.01.2026 au 31.12.2026 pour un montant total de 31360€ 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical.

↳ CANDIDATURE Monsieur AGGUZZI Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée équivalente au mandat de Syndic en qualité de membres du conseil syndical : Monsieur AGGUZZI

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

↳ CANDIDATURE Monsieur UNG Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée équivalente au mandat de Syndic en qualité de membres du conseil syndical : Monsieur UNG

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

↳ CANDIDATURE Monsieur RUSSO Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée équivalente au mandat de Syndic en qualité de membres du conseil syndical : Monsieur RUSSO

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 800 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: 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 1528 EUROS.
 - Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
 - d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre.
 - de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Crédit de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement). Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. Article 26

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), non prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 8 000 € TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6ème dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en 1 échéance, 100 % le 04/07/2025.

ATTENTION

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

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : Monsieur/Madame ABOU
- Débit : 31668.66€ en date du 04/06/2025
- Jugement rendu le 31 mai 2023 condamnant le débiteur au paiement de ses charges de copropriété. Les voies de recours d'exécution étant infructueuses, nous avons entamé la procédure en saisie immobilière. L'audience d'orientation du 11.02.2025 autorise la vente à l'amiable. Dans l'attente de la justification de la réalisation des ventes envisagées, cette affaire est renvoyée à l'audience d'orientation du 02.09.2025.

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

RESOLUTION N°15: Ratification des travaux ayant pour objet l'assistance à la livraison des parties communes de la résidence Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis validé, décide de ratifier les travaux suivants : l'assistance à la livraison des parties communes de la résidence

L'assemblée générale ratifie les bons de commande passés auprès des entreprises suivantes:

- a. ACCEO pour un montant de 1380 € TTC
- b. REMUZAT ET ASSOCIES pour un montant de 900 € TTC
- c. Denis DE GRACIA pour un montant de 1968 € TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 4248 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéance : 100 % le 04/07/2025.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Ratification de la mise en place d'un contrat de nettoyage des parties communes Article 24

Après débat, l'assemblée générale décide de ratifier le contrat de nettoyage des parties communes mis en place auprès de la société H2O pour un montant de 647.57€ TTC par mois.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision à prendre concernant l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société ZEPLUG SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables:

- sans frais pour la copropriété;
- sans obligation d'abonnement pour les occupants;
- avec installation dès le premier utilisateur;
- dans le cadre d'une convention dont le modèle est joint au dossier.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Décision de conclure une convention entre le syndicat et le prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement des installations électriques intérieures et des points de charge. Article 24

Conformément à l'article R136-3 du CCH, il est proposé à l'assemblée générale la conclusion d'une convention entre le syndicat et un prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement des installations électriques intérieures et des points de charge.

Ce service permettra ainsi que l'indique l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, un sous-comptage de l'électricité consommée et la relève de cette consommation électrique, à fin de remboursement auprès du Syndicat des copropriétaires. Le raccordement électrique devra se faire au niveau du Tableau Général Basse Tension jusqu'à chaque emplacement de stationnement pour tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Le coût des travaux d'installation restera à la charge de chaque copropriétaire demandeur sauf avis contraire de l'assemblée générale.

En complément, chaque propriétaire devra informer au préalable le syndic de toute installation et transmettre le rapport du repérage amiante avant travaux prévu par l'arrêté du 16 juillet 2019.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des conventions jointes à la convocation,
 - après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical,
- et après avoir délibéré :
- Décide de valider la proposition de la société ZE PLUG

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Clause relative aux charges individuelles. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

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

Il en va de même pour l'ensemble des prestations particulières A LA CHARGE DU COPROPRIETAIRE CONCERNE figurant page 9/17 du contrat de mandat de syndic. Il en va de même pour la mise en demeure dite "Tiers ALUR" qui s'élèvera à la somme de 60,00 euros.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°20: 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°21: 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 679 tantièmes / 679 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 679 tantièmes / 679 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

L'assemblée générale attire l'attention du syndic sur la porte d'entrée de l'immeuble qui reste ouverte.

Faire une demande d'intervention à un électricien pour certains détecteurs de présence qui ne fonctionne plus et pour l'éclairage de la cage d'escaliers qui reste allumé en permanence, les interphones ne fonctionnent pas, + voir la porte d'entrée

L'assemblée générale demande au syndic de prendre contact avec AGR pour la remise en service de l'EPMR.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h45.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaiillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

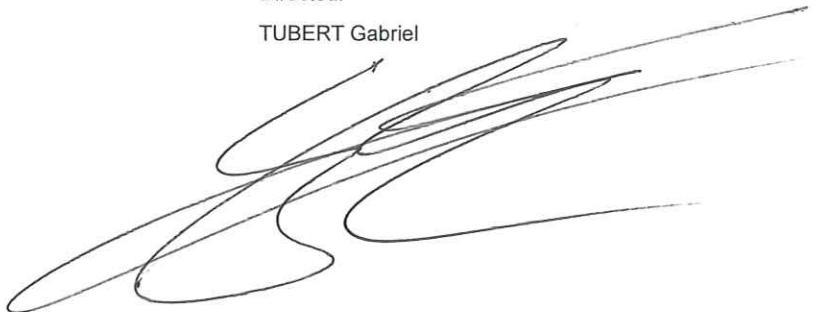
→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président de séance,
M. AGUZZI



CITYA PARADIS
Directeur
TUBERT Gabriel



Scrutatrice de séance,
Mme UNG



CITYA PARADIS
Gestionnaire Copropriété,
DELEDDA Aurore

