



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle
Du vendredi 05 juin 2026



Citya Paradis - Tél.: 0496170320
146 rue Paradis 13006 Marseille
SARL au capital de 350000,00 € - 352500616 Marseille Carte professionnelle : L3102015070002630 créée
par J.C.F. Marseille Proximus - 41 rue des Immaculés (ITALIAN) - 75008 Paris - N° SIREN :
14502961



CityaQualité
05 41 12 92 16
qualite@citya.com



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
- mpitieux@citya.com -

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

Le vendredi 05 juin 2026 à 11h00, 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 **7 copropriétaires sur 7** sont présents ou valablement représentés et représentent **1000 tantièmes / 1000 tantièmes**.

ABBOU Robert (321) - CCL (211) - RUSSO SCHUCK DEBORAH ET AURELIEN (115) représentant **BLANC Anthony (104) - UNG AGUZZI (67)** représentant **SCOLAN LEROY (88), UNG Mickael (94) -**

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **S.A.R.L CCL M. CHAUMOITRE**.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 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 AGUZZI et .**

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 contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 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 Aurore, Gestionnaire Copropriété CITYA PARADIS.**

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025 (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 01/01/2025 au 31/12/2025, 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 19 296,75 € TTC

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.01.2027 au 31.12.2027 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 01.01.2027 au 31.12.2027 pour un montant total de 31 360,00 € 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 contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321).

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°07: 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 _____ EUROS ET à 5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté,
- Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- 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 contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321).

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°07 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 321 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 321 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 321

Non VOTANT : copropriétaire(s) 6 totalisant 679 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BLANC Anthony (104), CCL (211), RUSSO SCHUCK DEBORAH ET AURELIEN (115), SCOLAN LEROY (88), UNG AGUZZI (67), UNG Mickael (94),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ..
Soit 321 tantièmes / 321 tantièmes.

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

Considérant que l'état daté réclamé par le notaire, à la demande du vendeur, dans le cadre de son obligation d'information envers son acquéreur, est à ce titre établi principalement dans l'intérêt du vendeur, l'assemblée générale décide que les frais de mutation et le coût de l'état daté prévus par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de mandat de syndic, peuvent être recouverts 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 contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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°09: 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 contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: 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 contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 679 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Ratification des travaux ayant pour objet la maîtrise d'oeuvre pour les travaux sur l'ascenseur passé auprès de la société ACCEO. Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis validé, décide de ratifier les travaux suivants : la maîtrise d'oeuvre pour les travaux sur l'ascenseur passé auprès de la société ACCEO.

L'assemblée générale ratifie le bon de commande passé auprès de l'entreprise ACCEO pour un montant de 1 260,00 EUROS 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 1 260,00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ascenseurs.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % le 01/07/2026, 50% le 01/10/2026.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 188 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (188),

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 812 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 812 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Souscription du contrat de location et relève des compteurs d'eau froide individuels. Article 24

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- ABBOU : 42 666,38 € = Procédure de saisie immobilière mise en suspens car une déclaration d'appel a été faite par le copropriétaire. L'affaire a été renvoyée à l'audience du 24/09 prochain.

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

RESOLUTION N°14: Autorisation d'ester en justice. Article 24

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Information sur les liens capitalistiques et juridiques existants entre ARCHE et la société CITYA ASSURANCES pour la souscription de l'assurance Dommages Ouvrage. Article 24

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet Réparation et / ou mise en conformité de tous les désordres constatés lors de la livraison des parties communes réalisée le 06/06/2025. Article 24

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet Réparation et / ou mise en conformité de tous les désordres constatés lors de la livraison des parties communes réalisée le 06/06/2025. Article 24

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1000 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Autorisation à donner à la société SARL CCL copropriétaire des lots de l'état descriptif de division d'effectuer les travaux ayant pour objet Réparation et / ou mise en conformité de tous les désordres constatés lors de la livraison des parties communes réalisée le 06/06/2025 affectant les parties communes de l'immeuble. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du descriptif des travaux projetés joint à la convocation et après en avoir délibéré, décide d'autoriser la société SARL CCL copropriétaire des lots de l'état descriptif de division d'effectuer les travaux ayant pour objet Réparation et / ou mise en conformité de tous les désordres constatés lors de la livraison des parties communes réalisée le 06/06/2025 affectant les parties communes de l'immeuble.

L'assemblée générale subordonne son autorisation au strict respect des obligations suivantes :

- Lesdits travaux ne doivent pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- Ils doivent être conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte des actes instituant de la copropriété, notamment de son règlement ;
- Ils ne doivent pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

En conséquence la société demanderesse s'oblige à :

- Missionner un Bureau d'Études Techniques (Ingénieur béton) à l'effet de fournir un schéma de réalisation dont une copie sera transmise au syndic en exercice.
- Consulter et choisir une entreprise ayant les qualifications autorisant les assurances décennales garantissant ce type de travaux, avec le concours d'un architecte DE-HMONP pour la constitution du dossier et le suivi des travaux.
- Souscrire préalablement une assurance dommages ouvrage garantissant les travaux et dont elle fournira au syndic en exercice à minima la note de couverture.

- Réaliser un repérage amiante avant travaux devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019, et à transmettre le rapport au syndic pour mise à jour du diagnostic technique amiante des parties communes. en
- A faire établir au préalable un état des lieux par huissier de justice aux fins de faire constater la présence éventuelle de dégâts apparents dans les parties communes et dans les locaux privatifs, adjacents aux lieux siège des travaux projetés.

Il est entendu que les frais avancés par la SARL CCL au titre des travaux de mise en conformité de tous les désordres constatés lors de la livraison des parties communes pourront être récupérés en cas de vente des lots.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 321 tantièmes / 1000 tantièmes.
ABBOU Robert (321),

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

Relancer les demandes de devis pour le remplacement de la porte d'entrée

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 12h15.

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

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

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

Président de séance,
S.A.R.L CCL M. CHAUMOITRE

Scrutatrice de séance,
Mme UNG AGUZZI

CITYA PARADIS

Directeur,

TUBERT Gabriel



CITYA PARADIS

Gestionnaire Copropriété,

DELEDDA Aurore