



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du lundi 19 juin 2023



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

SARL au capital de 258960,00 € - 352590616 Marseille Carte professionnelle: 131 0201500090263B délivré
par C.C.I. Marseille Provence - Garanties financières : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS :
14002961



CityaQualité
05 61 12 92 16
qualitecitya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

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

Assistante : CHOQUE Justine
- jchoque@citya.com -

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

Le **lundi 19 juin 2023 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 **Vanessa MARIOTTO**

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **4 copropriétaires sur 7** sont présents ou valablement représentés et représentent **487 tantièmes / 1000 tantièmes**.

S.A.R.L CCL (211) - Indivision RUSSO SCHUCK (115) - Indivision UNG AGUZZI (67) - Monsieur UNG Mickael (94) -

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

M. ou Mme ABOU Robert (321), Monsieur BLANC Anthony (104), Indivision SCOLAN LEROY (88),

représentant 513 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 : Monsieur RUSSO

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

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

Soit 487 tantièmes / 487 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 : Monsieur AGUZZI

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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

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

Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N-1 du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler 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 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 13752,70 EUROS TTC.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

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

Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler 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, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 17200,31 EUROS TTC.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

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

Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 Article 24

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+1 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 24 400 EUROS TTC.

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024. Article 24

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+1 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 24 980 EUROS TTC.

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

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Désignation à nouveau 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 Madame MARIOTTO Vanessa sa gérante, titulaire de la carte professionnelle gestion

immobilière CPI 1310 2015 000 002 838, délivrée le 30/11/2018 par la Préfecture des Bouches du Rhône. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 11 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 19/06/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1980 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 pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **487 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°08: 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°09: 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 :

Indivision RUSSO SCHUCK (115)
Indivision UNG AGUZZI (67)
Monsieur UNG Mickael (94)

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

RESOLUTION N°10: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1. Vote en faveur de Indivision RUSSO SCHUCK (115)

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Sont candidats:

Indivision RUSSO SCHUCK (115)
Indivision UNG AGUZZI (67)
Monsieur UNG Mickael (94)

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an et 11 jours en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Indivision RUSSO SCHUCK (115)

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **487 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°10a: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1. Vote en faveur de Indivision UNG AGUZZI (67)

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an et 11 jours en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Indivision UNG AGUZZI (67)

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **487 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°10b: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1. Vote en faveur de Monsieur UNG Mickael (94)

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an et 11 jours en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Monsieur UNG Mickael (94)

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **487 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°15: 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Point sur les procédures contentieuses.

L'assemblée générale prend acte des informations transmises par le syndic concernant les procédures contentieuses.

RESOLUTION N°17: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots N° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 25 (parking) et des lots n°13, 14, 37, 38 (locaux) et de Monsieur ou Madame ABBOU pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de Monsieur ou Madame ABBOU, propriétaire des lots, à savoir N° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 25 (parking) et des lots n°13, 14, 37, 38 (locaux) , débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 11/05/2023, de la somme de 12 307,14 euros, et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots N° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 25 (parking) et des lots n°13, 14, 37, 38 (locaux) appartenant à Monsieur ou Madame ABBOU.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Fixation de la mise à prix. Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 60 000 EUROS.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :
- 100 % soit 60 000 EUROS exigible au moment de la vente.
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic et, après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 11 000,00 EUROS.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 487 tantièmes / 487 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 487 tantièmes / 487 tantièmes.

RESOLUTION N°26: Décision de souscrire un emprunt à taux fixe auprès du CATP par l'intermédiaire d'API FINANCEMENT. Article 24

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 276 tantièmes / 487 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 211 tantièmes / 487 tantièmes.
CCL (211),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 276 tantièmes / 487 tantièmes.**

RESOLUTION N°27: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

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 12 h 00

DISPOSITIONS LEGALES :

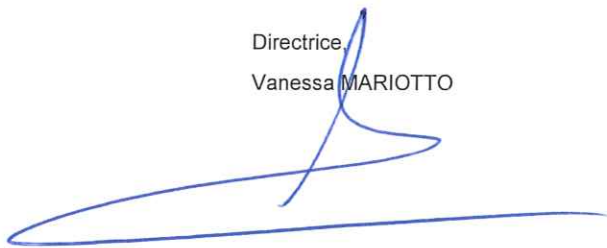
- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des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



Directrice,
Vanessa MARIOTTO



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

