

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30/06/2025

BATIMENTS I - J & K
13003 MARSEILLE

L'an deux mille vingt-cinq, le trente juin à 17h30, les copropriétaires de la Résidence **SDC LES DOCKS LIBRES** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic COULANGE IMMOBILIER, se sont réunis en assemblée générale SALLE DOMITYS 13 BD MIRABEAU 13003 MARSEILLE.

Nous vous rappelons pour la bonne lecture du présent procès-verbal que le vote

- ***Non exprimé : copropriétaire qui est présent mais qui n'a pas pris part au vote***
- ***Opposant : copropriétaire qui est contre le résultat du vote.***

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



M. GOAREGUER DIDIER a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 17000 / 17000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 17000 / 17000 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



MME ISELIN a été élue scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 17000 / 17000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 17000 / 17000 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M. DAMECHE MEHDI (628), MME GUYOT CATHERINE (636)

La feuille de présence fait désormais référence à 18264 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 100000 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



MME CARAU Elodie a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 17903 / 17903 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 361 / 100000 tantièmes

Abstentionniste : MME NAVARRO KARINE (361/18264)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 17903 / 17903 tantièmes.

La séance est ouverte à : 18h03.

Présent(s) et représenté(s)	35 copropriétaire(s)	Représentant	17000 / 100000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	17 copropriétaire(s)	Représentant	6887 / 100000 tantièmes

Absent(s)	187 copropriétaire(s)	Représentant	83000 / 100000 tantièmes
-----------	-----------------------	--------------	--------------------------

Liste des absents

SCI 2M IMMOBILIER (39), M.&MME ABDIOGLU (579), M. ALLA JORDAN (723), M./MME ALLEGRE - TEYSSIER NICOLAS - MELANIE (39) représenté(e) par PURE-GESTION, M.&MME AMSELLEM David - Helcy (700), SCI AP3M (407) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. ARNOULD DAMIEN (493) représenté(e) par IMMOBILIERE PUJOL, M. AUGIER MATTHIEU (609), M. AVEILLAN Hadrien (38), M. AZLI MOHAMED (534) représenté(e) par FONCIA MARSEILLE, M. BARBIER ERICK (227) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. BARCLAY Mathieu (480), M. BARJOT Gael (410), M.&MME BARNIER MATHIEU (245) représenté(e) par NEXITY/LAMY, MM. BELLINO - WADOUX JULIEN - LAURENT (589), M.&MME BELTRANDO PIERRE - CHANTAL (376) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. BENDEROUICHE ALEXANDRE (245) représenté(e) par CABINET PAUL STEIN, MME BENSAAD SAMIRA (623) représenté(e) par UDAF 26, M. BERNON Louis (602), MME BISORDI-MANSIO VICTORIA (474), M. BLANC MATHIEU (682), M.&MME BLANCHOT OLIVIER - JACQUELINE (309) représenté(e) par FONCIA MARSEILLE, M. BOLLINI JEAN-MICHEL (217), M.&MME BONNEFOY Serge (408), M.&MME BOUAZIZI (43), M. BOUCHERIT FAOUZI (604), M./MME BOUGAREL - VIDAL OLVIIER - VIRGINIE (368) représenté(e) par NEXITY/LAMY, MME BOUKRI CHRISTIANE (336) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. BOULAIN VINCENT (420) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. BOURICHE CHEMS EDDINE (767), M. CASANOVA Martin (81), MME CHARPIN VERONIQUE (378) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME CHAZEE ERIC - PATRICIA (394) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME CHEVAL ROMAIN - LUCIE (367) représenté(e) par POULAIN LUCIE, M. CHOUADER KARIM (454), M. CHOUROU Bilel (39), M.&MME CHOUVELLON Stephane - Audrey (308) représenté(e) par IMMOBILIERE PUJOL, M.&MME CLAMENS REMI - HELENE (336) représenté(e) par ERA IMMOBILIER, M.&MME CLOUP LOIC - DENISSE (563), M. COMBO - OUSSINI Elcharkaoui (836), M. CONTE Pascal (408) représenté(e) par CITYA CASAL ET VILLEMAIN, M.&MME COQUET ERIC - SOPHIE (426), M.&MME CORNAGLIA Frederic - Chrystele (366), M.&MME DADOU (391) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. DAGRON CHRISTOPHE (620) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. DAMECHE MEHDI (628), M. DELMAS CEDRIC (415), M.&MME DEMON ANDRE - STEPHANIE (307) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME DENIAU OLIVIER - MARYSE (398) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M./MME DESCORPS - DECLERE ERIC - ELIZA (584) représenté(e) par LES TANNEURS, M. DESMYTTERE Guillaume (192) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME DIAB ABDELKRIM - CHAHRAZED (382), M. DIALLO Mamadou (320), MME DIDIER EVELYNE (338), INDIV DINCER - KOCASOY ERSIN ET AYSE (389) représenté(e) par CBT LAUGIER FINE, M. DJAIDER FATAH (684), M.&MME DUCOURANT Francois - Brigitte (529), INDIV EL GNAOUI - EL MOUJAHID MOURAD ET MEJDA (39), MME FADELALLAH Fatima (467), M./MME FARHI - VEZINET FABRICE - FLORENCE (280), M. FARNET LAURENT (465), MME FEDIDA Laura (187), M. FERACCI JEROME (228) représenté(e) par NEXITY/LAMY, MME FERDINAND Laurence (380) représenté(e) par C2 IMMO, M. FOUCAULT Erwann (252) représenté(e) par DAKEY'S IMMOBILIER, MME FOUQUET Charlotte (49), M.&MME FOURCIN - WATELET GREGORY - STEPHANIE (525), M./MME FREDERIC - BAZIN ROBERT - GILIANE (576), INDIV GACHON - SFAR JEANNE - MOHAMED (931), M. GARRETTAZ ROMAIN (533), M. GHARSALLI Yassine (379), M. GIRARDOT MICHAEL (316), M. GOMES BARBOSA EDSON (46), M. GOTTWALLES David (39), M. GOUTAL GEORGES (405), M./MME GROCCIA - SANCHEZ FABRICE - CAROLE (519) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. GUDEFIN PHILIPPE (583) représenté(e) par NEXITY/LAMY, MME GUILLLOU MARINE (808), MME GUYOT CATHERINE (636), M. HANNA Jean (490), M.&MME HARDY BERTRAND - ANNE CELINE (336) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. HARIRI MALIK (473), M.&MME ID BESSLAM SAID - ILHAM (40), M.&MME IGLI Adil - Asma (606), MME ISSAAD Ramia (55), M.&MME IVES-PIZZO LOIC (281), M. JOURDAN Edouard (407), MME KALI HADJIRA (39), M. KEDDIDECHE Mourad (531), M.&MME KHAZRI RAMZI (599), M. KRIL MATTHIEU (609), M./MME LAIR - CARIOU KEVIN - GWENAELE (604) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME LASSOUED Sebastien - Amel (983), M. LE FLECHER PATRICK (514), MME LE FUR LEA (44), M.&MME LEBKIL MOHAMED - CHAHRAZED (339), M. LEFEBVRE ANTHONY (267) représenté(e) par NEXITY/LAMY, MME LEGRAND Pauline (366), M.&MME LEMMOUCHI (1025), SCI LES ANGES (39), M. LETANG Yannick (366) représenté(e) par NEXITY/LAMY, SCI LEV (39), M. LOMBAERDE Vivian (688), MME LOUPPE VALENTINA (202) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M./MME MACHET - BOYADJIEV VINCENT - JOANNA (568) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M. MAGER Benjamin (627), M. MANA MEHDI (597), M./MME MANTE - DIEZ FRANCOIS - ELODIE (641), M./MME MAHOUSA - GARNIER Nicolas - Aline (288) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME MARTIN Didier - Fabienne (550), M. MASSE STEPHANE (385) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME MAYEN PAUL - JOELLE (333) représenté(e) par LAMY/NEXITY, M.&MME MEDJTOUH BRAHIM - SOUMIA (783), MME MENADJLIA SANDRA (503), M. MEZGHACHE ADLENE (348), M. MICHEL THOMAS (366) représenté(e) par NEXITY/LAMY, SCI MOMA (269), MME MONTES CELINE (782) représenté(e) par NEXITY/LAMY, M.&MME MOULOUA MOHAMED - FARIDA (730), M. MOULY Anthony (559), MME MOUSSA Myriam (539), M. NAVILLE ERIC (524), M. NOGRENI Nicolas (388), MME OUEGHRI HANEN (485), M./MME PAGUA - OLIVER JEAN-JACQUES - ABIGAIL (510), M./MME PALMA - DE LAS HERAS Francisco - Coralie (420), M. PARIENTE RALPH (341) représenté(e) par IMMOBILIERE PUJOL, M./MME

PEDON - VERRILLI Aurelie - Pascal (728), MME PEREIRA FERREIRA MARINE (416), MME PHILIPPON ALIX (588), M. PICHARD Romain (352), M. PIERRE THIERRY (566), M. PIERRE CHRISTOPHER (313), INDIV PINEAU - HAMELIN ALEXANDRE - JULIE (907) représenté(e) par HAMELIN Julie, M.&MME PINSON DENIS - ISABELLE (503) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M. POUJOL Julien (689), M./MME POUJOL - COLOMAR KEVIN - AURELIE (335) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M./MME POULAIN - CONIGLIO VALERE - CARINE (417), M. QUAIREL Francois (435), M. QUIQUE OLIVIER (349), M. RECEVEUR GILLES (462) représenté(e) par NEXITY /LAMY, MME REHILI MALIKA (694), M. REISER JACK (522) représenté(e) par FONCIA MARSEILLE, MME RIBAUD Cynthia (479), MME ROCHECOUSTE MAUD (353), M.&MME ROGER PIERRE - GHYSLAINE (569) représenté(e) par NEXITY /LAMY, MME ROUX CHRISTINE (418), M./MME ROUX - HUMLER Philippe - Laurence (998) représenté(e) par NEXITY /LAMY, SCI S-I-I (39), M.&MME SABBAGH FADI - INGRID (382), M. SAIGNE Stephane (764), MME SALCEDE ODILE (504), M. SAMMUT JEAN-LUC (400), M. SARDINHA FIGUEIREDO Yoan (392), M. SATURNI GILLES (510) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M./MME SCANO / TILHET-PRAT Fabien - Floriane (417), M./MME SCHMITTER - MARQUET AURELIEN - EMELINE (311) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M.&MME SEGHIR Mourad - Nabila (546), M. SIMEON PIERRE (389), M. SOKHNA Mor-Anna (412), M. SZABO ERIC (364) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M. TAESCH Julien (594), M. TAMURA Tomotsugu-Joseph (496), MME TAN SHANSHAN (484), M.&MME TAZIT Belkacem - Aicha (386), SCI THERIT (296), M.&MME THIBAUT PHILIPPE - CAROLE (472), M. TORRES SYLVAIN (422), M.&MME TREVIDIC Yves - Claudia (739), M./MME TSALIKIAN - POULARD FREDERIC - DEBORAH (866), MME VACHET SOPHIE (454), M.&MME VALENTIN CHRISTOPHE - SOPHIE (601), M. VALLIER CEDRIC (301), M./MME VALLIER - PALMA CEDRIC - FANNY (203), M. VANDEVILLE FANTZY (312) représenté(e) par NEXITY /LAMY, MME VENTRE ISABELLE (367) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M.&MME VERGHOTE EMMANUEL - NATHALIE (494) représenté(e) par NEXITY /LAMY, MME VLAD ADINA (594), M./MME WERKHAUSER - BIDOU GERALDINE - RENAUD (317), M. WETLEY Patrick (693), M. YASSINE Zakarya (439), M. YENBOU AMAR (509) représenté(e) par NEXITY /LAMY, M. YESSAD YACINE (624), M. ZAMOUM Noureddine (420), M./MME ZAOUCHE - BENZEAFA ACHOUR ET HALIMA (507), MME ZEGHOUBI MEBARKA (473), MME ZENDER AXELLE (574)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Sans Vote

Les copropriétaires en prennent acte.

Est arrivé en cours de séance : M.&MME KHAZRI RAMZI (599)

La feuille de présence fait désormais référence à 18863 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 100000 tantièmes.

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DU 31/12/2024 POUR :462.503,73 €

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic au 31/12/2024 arrêtés à la somme de **462.503,73 €**.

Il est précisé que le syndic devra se positionner sur la somme de 4674 € de SQUALE SECURITE qui a été réglé 2 fois.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 17972 / 17972 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 891 / 100000 tantièmes

Liste des abstentionnistes : MME N'DIAYE Aminata (337/18863), MME NAVARRO KARINE (361/18863), INDIV VIALA - PEPRATX PIERRE ET FLORENCE (193/18863)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 17972 / 17972 tantièmes.

RESOLUTION 6 : VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2026 au 31/12/2026 : 495 000 €

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de : 495 0000 €

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 16096 / 16982 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 886 / 16982 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 1425 / 99544 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire (Vote par correspondance)

Opposant : M./MME MAURIN - GRECH Yannick - Alexandra (886/16982)

Liste des abstentionnistes : MME N'DIAYE Aminata (337/18863), M.&MME NAUD Julien - Zainaba (534/18863), MME NAVARRO KARINE (361/18863), INDIV VIALA - PEPRATX PIERRE ET FLORENCE (193/18863)

Défaillant (vote par correspondance) :

Non exprimé : M. CHEVALLEREAU Pierre (456/18863)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 16096 / 16982 tantièmes.

RESOLUTION 7 : VOTE DE LA DOTATION FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Le syndic informe l'assemblée générale que la loi ALUR du 24 mars 2014 (art 58-1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} de la loi du 10 juillet 1965, art 10, 14-2 et 18) a introduit l'obligation pour toute copropriété d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation de constitution d'un fonds total de travaux, afin de faire face à la réalisation de travaux à venir.

Ce fonds pourra être utilisé pour financer les dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, voté en assemblée générale ou des travaux urgents.

Le montant de la cotisation annuelle doit être fixé au minimum à 5 % du montant du budget prévisionnel.

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de fixer le montant du fonds travaux, pour les exercices à venir à la somme de 5 % du budget prévisionnel de l'exercice en cours, qui sera exigible par trimestre, suivant la présente AG.

Rappel :

Le fonds travaux reste attaché au lot et définitivement acquis au syndicat des copropriétaires, aucun remboursement n'aura lieu au copropriétaire en cas de vente.

Lorsque le fonds de travaux sera supérieur au budget prévisionnel, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la question d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que celle de l'éventuelle suspension des cotisations.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 17609 / 100000 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 337 / 100000 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 361 / 100000 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire (Vote par correspondance)

Liste des opposants : MME ARMAND CELINE (603/100000), M.&MME BAILLY GILLES - PATRICIA (443/100000) représenté(e) par M.&MME GEORGES - PETITPIERRE PATRICK - ANNICK, M.&MME BASSOMPIERRE (491/100000), M.&MME BENAKILA (595/100000), M./MME BENAZA - LATIL Karim - Therese (604/100000) représenté(e) par M.&MME BRICMAN-ISELIN Thierry - Fabienne, M. BENHAMED Mehdi (379/100000), M. BERRAOUZ Bouziane (305/100000), M. BONNOIT FRANCK (350/100000), M.&MME BRICMAN-ISELIN Thierry - Fabienne (546/100000), M. CHEVALLEREAU Pierre (456/100000), M.&MME COSTES Michel - Viviane (363/100000) représenté(e) par QUAT'IMMO, M. DAMECHE MEHDI (628/100000), M. DELMON Kevin (802/100000), STE FONCIERE SOLIDAIRE TOIT A MOI (323/100000), M. GARCON MAURICE (355/100000), MME GASPAR PEREIRA MARIA DE FATIMA (39/100000), M.&MME GEORGES - PETITPIERRE PATRICK - ANNICK (982/100000), M. GIRARD Yves (769/100000) représenté(e) par M. GOAREGUER DIDIER, M. GOAREGUER DIDIER (732/100000), M.&MME GUILLERM ANNIE - OLIVIER (410/100000), MME GUYOT CATHERINE (636/100000), M. HADDAD Walid

(416/100000), M. HERHOUR RABAH (350/100000), M. HMAIDI Atef (746/100000) représenté(e) par M.&MME BRICMAN-ISELIN Thierry - Fabienne, M.&MME JACOBÉ ALAIN - ANNIE (587/100000), M.&MME KHAZRI RAMZI (599/100000), M. KRUCKER Noeh (446/100000), MME MACH EWA (666/100000), M./MME MAURIN - GRECH Yannick - Alexandra (886/100000), M.&MME NAUD Julien - Zainaba (534/100000), MME PROCIDA STEPHANIE (39/100000), M.&MME PULOCH HUBERT - ARMELLE (539/100000), MME RASTELLO BRIGITTE (415/100000), MME VALETTE VANESSA (382/100000), INDIV VIALA - PEPRATX PIERRE ET FLORENCE (193/100000)

Abstentionniste : MME NAVARRO KARINE (361/100000)

Défaillant (vote par correspondance) :

Non exprimé : M.&MME BOISSET - WIART YANN- ISABELLE (556/100000)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 17609 tantièmes.

RESOLUTION 8 : VOTE DE LA CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Pour une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'assemblée générale, après avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 18116 / 18453 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 337 / 18453 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire (Vote par correspondance)

Opposant : MME N'DIAYE Aminata (337/18453)

Défaillant (vote par correspondance) :

Non exprimé : M.&MME GUILLERM ANNIE - OLIVIER (410/18863)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 18116 / 18453 tantièmes.

RESOLUTION 9 : INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS

Majorité : SansVote

22015. SDC - SCN LES DOCKS LIBRES- DYSFONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'ECS

Sur conseil du cabinet PHARE AVOCAT, Coulange Immobilier a mandaté le Cabinet G2E pour effectuer un audit chaufferie ECS. L'audit a été transmis au cabinet PHARE AVOCAT.

66805-2 - ABDIOGLU – IMPAYES

Par jugement en date du 12/02/2024 le copropriétaire a été condamné à

- 10 255.25€ au titre des charges de copropriété exigibles au 9/9/2023 avec intérêts au taux légal
- 3650.10€ au titre des charges à échoir pour l'exercice en cours devenues immédiatement exigibles comprenant les provisions trimestrielles du 01/10/2023 au 31/12/2024
- 32 € au titre des frais de recouvrement
- 1000€ au titre de dommages et intérêts
- 1676€ au titre de l'article 700 du CPC + les dépens

Après avoir fait signifier, le syndic a demandé l'exécution et par courrier en date du 03/04/2024 Maître Mascret a indiqué demandé la saisie attribution

La saisie attribution étant sans succès une saisie immobilière est proposée au vote de cette assemblée générale.

Nous avons reçu un courrier de la banque de surendettement plaçant la copropriétaire en échéancier, nous avons signalé le problème engendré sur la copropriété. Ils ont indiqué que les copropriétaires allaient vendre leur bien

67050-2 BERRAOU - IMPAYES

Par jugement en date du 17/01/2024 le copropriétaire a été condamné à :

- 2670.29€ au titre des charges de copropriété exigibles au 10/7/2023 avec intérêts au taux légal
- 2043.25€ au titre des charges futures jusqu'au 01/10/2024
- 32 € au titre des frais de recouvrement nécessaires
- 800€ au titre de l'article 700 du CPC + les dépens

Après avoir fait signifier, le syndic a demandé l'exécution auprès de Maître Mascret.

Les sommes réglées par le copropriétaire sont insuffisantes, il est donc soumis au vote de la présente assemblée générale la saisie immobilière des lots.

67053-2 M/MME GOMEZ BARBOSA- IMPAYES

Le copropriétaire a été condamné par jugement en date du 27/09/2023, cependant la saisie attribution étant infructueuse nous avons fait voter la saisie immobilière du bien lors de la dernière AG.

Nous avons demandé à Maître CORNET de faire le nécessaire pour lancer la procédure de saisie immobilière. A réception le copropriétaire a régularisé sa dette mais pas les frais d'avocat, nous avons donc maintenues nos demandes pour ces frais.

67054-2 M/MME ISSAAD - IMPAYES

Le copropriétaire a été condamné par jugement en date du 27/09/2023, cependant la saisie attribution étant infructueuse nous avons fait voter la saisie immobilière du bien lors de la dernière AG.

Suite à la réception de la saisie immobilière la copropriétaire a commencé à faire des virements, par mail du 24/10/2024, nous lui avons indiqué qu'elle devait solder son compte à défaut, nous faisons la saisie. La copropriétaire nous a indiqué au mois de décembre qu'elle allait vendre son bien. Nous n'avons pas eu de nouvelles à ce jour et nous l'avons donc relancé.

67059-2 – M SOKHNA -IMPAYES

Par jugement en date du 19/02/2024 le tribunal a :

- 5075.47€ au titre des charges de copropriété exigibles au 1/10/2023 avec intérêts au taux légal
- 2362.57€ au titre des charges futures jusqu'au 01/10/2023
- 800€ au titre de l'article 700 du CPC + les dépens

Le copropriétaire a demandé un échéancier à la banque de France et nous ne pouvons pas faire exécuter la décision de ce fait.

67997-3-7– M.QUIQUE -IMPAYES

Par jugement en date du 28/01/2025 le tribunal a :

- 2643.85€ au titre des charges de copropriété exigibles au 1/10/2024 avec intérêts au taux légal
- 52€ au titre des frais nécessaires
- 500€ au titre de l'article 700 du CPC + les dépens

Nous avons fait signifier le jugement en date du 14/02/2025 et demandé l'exécution forcée du jugement.

Par courrier du 18/03/2025 Maître MASCRET a indiqué que les comptes du copropriétaire étaient créancier et qu'ils faisaient le nécessaire.

RESOLUTION 10 : AUTORISATION AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE D'UN LOT ET FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX À 20 000€

Majorité : Titre

RESOLUTION 10.1 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT N°6372

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de voter à l'encontre de M. BERRAoud propriétaire du lot n°6372 débiteur à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 28/04/2025, de la somme de 6172.73€ €, la vente du dit biens aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le Syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°6372 appartenant à M/MME BERRAoud

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 6887 / 8972 tantièmes

Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 2085 / 8972 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1955 / 100000 tantièmes

Liste des opposants : M. BENHAMED Mehdi (379/8972), M. BERRAOUZ Bouziane (305/8972), M. DELMON Kevin (802/8972), M.&MME KHAZRI RAMZI (599/8972)

Liste des abstentionnistes : M.&MME BENAKILA (595/18863), M. DAMECHE MEHDI (628/18863), M. GOAREGUER DIDIER (732/18863)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6887 / 8972 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 : FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX DE 20 000€

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 20 000€.

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

- Procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires.
- Rechercher un acquéreur pour ledit bien au prix de 20 000€, ses honoraires étant fixés pour cette mission à 7% T.T.C du prix de vente.
- Faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 14267 / 16908 tantièmes

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 2641 / 16908 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1955 / 100000 tantièmes

Liste des opposants : M. BENHAMED Mehdi (379/16908), M. BERRAOUZ Bouziane (305/16908), M.&MME BOISSET - WIART YANN- ISABELLE (556/16908), M. DELMON Kevin (802/16908), M.&MME KHAZRI RAMZI (599/16908)

Liste des abstentionnistes : M.&MME BENAKILA (595/18863), M. DAMECHE MEHDI (628/18863), M. GOAREGUER DIDIER (732/18863)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 14267 / 16908 tantièmes.

RESOLUTION 11 : AUTORISATION AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DES LOTS 6021 ET 6203 ET FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX À 35 000€

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 11.1 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DES LOTS 6021 ET 6203

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale après avoir délibéré décide de voter à l'encontre de M. ABDIOGLU propriétaire des lots n°6021 et 6203 débiteur à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires, à la date du 28/04/2025 de la somme de 18 168.81€, la vente du dit biens aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le Syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 6021 et 6203 appartenant à M/MME ABDIOGLU

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 18863 / 18863 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 18863 / 18863 tantièmes.

RESOLUTION 11.2 : FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX DE 35 000€

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 35 000 €.

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

- Procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires.
- Rechercher un acquéreur pour ledit bien au prix de 35 000 €, ses honoraires étant fixés pour cette mission à 7% T.T.C du prix de vente.
- Faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 18307 / 18863 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 556 / 18863 tantièmes

Opposant : M.&MME BOISSET - WIART YANN- ISABELLE (556/18863)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 18307 / 18863 tantièmes.

RESOLUTION 12 : INFORMATION RELATIVE A L'ENVOI DES DOCUMENTS DEMATERIALISES - LOI DU

09/04/2024

Majorité : Sans Vote

L'article 38 de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 introduit des modifications à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, stipulant ce qui suit : « *Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique. Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.*

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale ».

En résumé : L'utilisation du recommandé électronique peut se faire sans le consentement préalable des copropriétaires.

Cependant, chaque copropriétaire a le droit, à tout moment, de demander à recevoir les notifications par voie papier ou de revenir à ce mode de communication.

Dans ce cas, les syndics devront privilégier la Lettre Recommandée Avec Accusé de Réception papier (LRAR).

Si vous souhaitez conserver les envois par voie postale, nous vous remercions de nous renvoyer le bulletin ci-joint

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18h25.

Président
M. GOAREGUER

Secrétaire
MME CARAU

Scrutateur n°1
M.&MME BRICMAN-ISELIN

LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR , en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 4 : COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *Sans Vote*

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DU 31/12/2024 POUR :462.503,73 €

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 6 : VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2026 au 31/12/2026 : 495 000 €

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 7 : VOTE DE LA DOTATION FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 8 : VOTE DE LA CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 9 : INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 10 : AUTORISATION AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE D'UN LOT ET FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX À 20 000€

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 10.1 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT N°6372

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 10.2 : FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX DE 20 000€

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 11 : AUTORISATION AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DES LOTS 6021 ET 6203 ET FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX À 35 000€

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 11.1 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE PROCÉDER À LA SAISIE IMMOBILIÈRE DES LOTS 6021 ET 6203

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 11.2 : FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX DE 35 000€

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 12 : INFORMATION RELATIVE A L'ENVOI DES DOCUMENTS DEMATERIALISES - LOI DU 09/04/2024

Majorité : *Sans Vote*