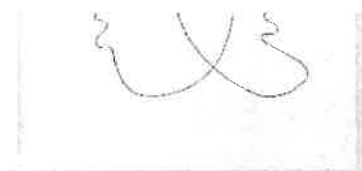


RESIDENCE
74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 10 mai 2023





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : FELDMANN ISABELLE
- ifeldmann@citya.com -

Comptable : ISSILAMOU MAISSARA
- missilamou@citya.com -

Assistante : WEBER MARILYN
- mweber@citya.com -

Négociateur Transaction : JUMELET RICHARD
rjumelet@citya.com - rjumelet@citya.com -

Le mercredi 10 mai 2023 à 16h00, les copropriétaires de la résidence 74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE se sont réunis **DANS NOS LOCAUX 66 AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA CASAL ET VILLEMMAIN, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA CASAL ET VILLEMMAIN est représenté par FELDMANN ISABELLE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **5 copropriétaires sur 8** sont présents ou valablement représentés et représentent **634 tantièmes / 1000 tantièmes**.

Mr ou Mme CAMBOUNET MATTHIEU (122) - Monsieur DANESI (94) - S.C.I. MARENGO (234) - Mr ou Mme REBAUDO (76) - Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE (108) -

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

Monsieur CONSTANTINIDES JEAN (116), Madame DIJOUX ANNE GAELLE (117), S.C.I. PRO THE IN (133),

représentant 366 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| - Le Président du Conseil Syndical : | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| - Un membre du Conseil Syndical : | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance : Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

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

Compte tenu du fait que seul M. SENECHAL est présent physiquement l'assemblée ne peut désigner de scrutateur

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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 8 294,21 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°04: 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

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

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 400 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 634 tantièmes.
MARENGO (234),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 400 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 11/10/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 6 200 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 8 595 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.



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

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 8 595 EUROS 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.

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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 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 remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel soit un montant de 429,7 EUROS.

ET

- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté), soit un montant de 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.
- 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 634 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Fixation de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété. Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. Article 24

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 1 432,5 EUROS 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 prend acte qu'un montant de 1 033,33 € a déjà été provisionné. Il convient donc d'appeler le delta d'un montant 399,17 €.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels entrimestre(s), X% soit.....EUROS exigible le.....X% soit.....EUROS exigible le.....

Si la présente résolution Fixation 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 400 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 634 tantièmes.
MARENGO (234),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 400 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°09: 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°10: 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, 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : DIJOUX, propriétaire du lot n°9.
- Débit : 2 629 €.
- Mesures prises par le syndic :

Commandement de payer demandé le 07/12/2022 et délivré le 15/12/2022 pour 1 300,44 € + 147,65 de coût d'acte.

Aucune suite donnée par la propriétaire à la suite de la mise en demeure nous demandons à l'avocat d'inscrire la dette à l'hypothèque.

Une audience aura lieu le 10.05.2023.

La propriétaire nous a demandé si elle pouvait régler 200€/ mois, nous attendons dans un premier temps le délibéré suite à l'audience.

L'assemblée générale accepte le principe d'un apurement de la dette à hauteur de 200 € par mois en plus des charges courantes.

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

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la maîtrise d'oeuvre de l'immeuble. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise : IMO.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants : maîtrise d'oeuvre de l'immeuble.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

IMO pour un montant de 5 520 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise IMO prévue pour un montant prévisionnel de 5 520 EUROS TTC.

L'assemblée prend note que lors de la dernière assemblée générale du 11/10/2022 un enveloppe d'un montant de 4 000 € a déjà été provisionné dans le but de financer cette maîtrise d'oeuvre. Il convient donc d'appeler le delta d'un montant de 1 520 EUROS.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 520 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 une fois : 100 % soit 1 520.EUROS exigible le 1^{er} juin.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionnée à l'article 24. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au conseil syndical à l'effet du choix de l'entreprise pour la reprise des canalisations suite aux passages caméras effectués.

Elle fixe àEUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....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 entrimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le..... X% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 400 tantièmes / 1000 tantièmes.
CAMBUNET MATTHIEU (122), DANESI (94), REBAUDO (76), SENECHAL MARC-ANTOINE (108),

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 1000 tantièmes.

MARENGO (234),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 400 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges). Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 192 EUROS TTC.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre soit le

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 634 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 634 tantièmes / 634 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence. Article 24

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

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 634 tantièmes.
MARENGO (234),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 400 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 400 tantièmes / 400 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence. Article 24

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

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre



moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 634 tantièmes.
MARENGO (234),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 634 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 400 tantièmes / 634 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 400 tantièmes / 400 tantièmes.

RESOLUTION N°18: 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 :

RESOLUTION N°19: 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 16h37.

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,

Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE



CITYA CASAL ET VILLEMMAIN

Directeur (trice),

PIERRE LACOTE

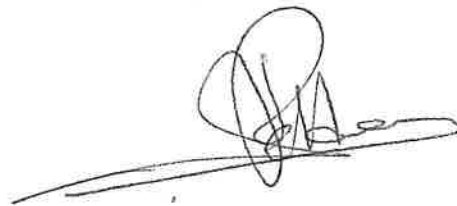


Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA CASAL ET VILLEMMAIN

Gestionnaire Copropriété,

FELDMANN ISABELLE





Contrat de mise à disposition d'une solution de visioconférence

Entre les soussignés :

La société **Q1C1**, S.A.S au capital de 10 000€, RCS TOURS 751 818 550, dont le siège est situé au 8, 10, 12 rue du Docteur HERPIN 37000 TOURS.
Représentée en la personne de son Directeur, Monsieur Dominique REUILLON.
Adhérente FNTC (Fédération des tiers de confiance du numérique).

Ci-après dénommée « **Q1C1** » ou « **Le prestataire** »,
D'une part,

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble : **74 MARENGO – 13006 MARSEILLE**
Pris en personne de son syndic,
Le cabinet **CITYA CASAL** au capital de 634 864 €, dont le siège social est situé 66, av du Prado – 13006 Marseille
Représenté par Monsieur Pierre LACOTE, en qualité de gérant.

Ci-après dénommée « Le syndicat des copropriétaires » ou « La copropriété »
D'autre part,

Préambule :

Le syndicat des copropriétaires a décidé de confier la mise à disposition d'un service de visioconférence professionnelle pour la réalisation des Conseils Syndicaux et Assemblées Générales.

De son côté, Q1C1 est une société de services informatiques intégrée et dédiée aux sociétés du Groupe immobilier ARCHE dont dépend également CITYA IMMOBILIER.

La société Q1C1 répond aux attentes du syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, quant aux prestations de mise à disposition d'une solution de visioconférence et d'audioconférence et ce conformément décret du 27 juin 2019 modificatif de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 13 du décret du 17 mars 1967.

Le syndic intervenant aux présentes reconnaît expressément agir au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires ci-dessus désigné, dont il a reçu mandat pour signer le présent contrat en son nom.

Il a été convenu ce qui suit :

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, confie au prestataire la mise en œuvre d'une solution de visioconférence pour la tenue des Conseils Syndicaux et Assemblées Générales nécessaires à la bonne gestion de l'immeuble.

1 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat concerne la mise à disposition d'une solution de visioconférence pour faciliter la tenue des Conseils Syndicaux et Assemblée générale de copropriété conformément au décret du 27 juin 2019 modificatif de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 13 du décret du 17 mars 1967.

2 – PRESTATIONS

Via le logiciel Zoom utilisé par le Syndic de copropriété, Q1C1 offre la possibilité aux membres du Conseil Syndical et aux copropriétaires d'accéder à la tenue de conseil syndicaux et d'assemblée générale en visioconférence ou audioconférence. Les prestations ne sauraient être réalisées sans mise à disposition d'un réseau internet de type Wi-Fi ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen **trois jours francs au plus tard** avant la réunion de l'assemblée générale.

Q1C1 conservera la preuve de réalisation de la tenue de visioconférence mentionnant la date, l'heure et les participants.

La tenue en visioconférence de conseil syndicaux et d'assemblée générale ne saurait dépassée et garantie au-delà de 500 participants.

Les éléments de connexions et d'identifications ne sauraient être cédés à des tiers par les membres du Conseil Syndical et les copropriétaires identifiés comme participants à la visioconférence.

3 – DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat, est conclu pour la même durée que le contrat de gestion de copropriété signé entre le syndic CITYA CASAL ET VILLEMMAIN et le syndicat des copropriétaires. Il prend effet à compter de sa date de signature.

De convention expresse entre les parties, en cas de résiliation du contrat de syndic CITYA CASAL ET VILLEMMAIN, le présent contrat est résilié de plein droit à la date de fin du mandat du Syndic CITYA CASAL ET VILLEMMAIN.

4 – CONDITIONS FINANCIERES

Le prix de la prestation est facturé 10 euros HT (dix euros) par mois. Il conviendra d'ajouter le taux de TVA en vigueur (20%), soit à ce jour 12 euros TTC (douze euros) par mois.

La facturation sera établie et adressée annuellement à terme d'avance par Q1C1 pour le compte du Syndicat des Copropriétaires représenté par son Syndic.

Le syndic est responsable et garant du règlement des factures émises au titre du présent contrat.

En cas de changement de syndic, le syndic signataire du présent contrat reste redevable envers le prestataire de toutes sommes dues antérieurement à la perte de mandat, qui n'auraient pas été payées dans les délais contractuels, les factures étant payable à réception, date de facture.

Tout retard de paiement, de tout ou partie d'une somme due à son échéance, portera conventionnellement intérêts au profit de Q1C1 au taux d'intérêt légal augmenté de 3 (trois) points.

De même Q1C1 pourra suspendre la prestation de plein droit tant que le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic sera en défaut de paiement.

5 – PAIEMENT

Suite à l'émission de la facture de la part de Q1C1, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble autorise Q1C1 à prélever la somme due au travers du mandat de prélèvement (à remplir en annexe).

6 – RESILIATION

En cas d'inexécution, par l'une des Parties de ses obligations le présent contrat pourra être résilié un mois après l'envoi d'une mise en demeure de s'exécuter, par lettre recommandée avec accusé réception, restée sans effet.

De convention expresse entre les parties, en cas de résiliation du contrat de syndic CITYA CASAL ET VILLEMMAIN, le présent contrat est résilié de plein droit à la date de fin du mandat du Syndic CITYA CITYA CASAL ET VILLEMMAIN.

7 – DONNEES PERSONNELLES

En parfait respect de la Loi informatique et Libertés ainsi qu'au régime de droit commun du Règlement Général sur la Protection des Données, Q1C1 confirme avoir mis en œuvre des mesures organisationnelles, techniques, logicielles et physique, en matière de sécurité du numérique pour protéger les données personnelles contre les altérations, destructions et accès non autorisés.

8- FORCE MAJEURE

Q1C1 ne pourra être tenu pour responsable si la non-exécution de la prestation ou le retard dans l'exécution de la prestation découle d'un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code Civil.

9- CONFIDENTIALITE

Les parties s'interdisent de communiquer à quiconque, directement ou indirectement des informations de toutes natures dont elles auraient eu connaissance à l'occasion de l'exécution du présent contrat.

10- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes ainsi que de leurs suites, les parties font respectivement élection de domiciles aux adresses indiquées en tête des présentes où toutes les notifications seront valablement reçues.

Fait à Marseille Le 12/05/2025

En deux exemplaires

Pour le Syndicat des copropriétaires



Pour Q1C1

Dominique REUILLON



