

RESIDENCE
74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du vendredi 11 juillet 2025





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : FELDMANN ISABELLE
- ifeldmann@citya.com -

Comptable : ISSILAMOU MAISSARA
- missilamou@citya.com -

Assistante : CENTOFANTI ALBANE
- acentofanti@citya.com -

Négociateur Transaction : PARISI PASCAL
- pparisi@citya.com -

Le vendredi 11 juillet 2025 à 16h00, les copropriétaires de la résidence 74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE se sont réunis EN NOS BUREAUX 66 AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE SALLE FRIOUL en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA PERIER IMMOBILIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PERIER IMMOBILIER est représenté par FELDMANN ISABELLE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 3 copropriétaires sur 8 sont présents ou valablement représentés et représentent 483 tantièmes / 1000 tantièmes.

S.C.I. MARENGO (234) - S.C.I. PRO THE IN (133) - Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE (116) -

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

Mr ou Mme CAMBUNET MATTHIEU (122), Indivision CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108), Monsieur DANESI (94), Madame DIJOUX ANNE GAELLE (117), SCI SPLY (76),

représentant 517 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| - Le Président du Conseil Syndical : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| - Un membre du Conseil Syndical : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance : Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" 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 / 483 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 483 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 483 tantièmes / 483 tantièmes.

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

Soit 483 tantièmes / 483 tantièmes.

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

Compte tenu de la seule présence de M. SENECHAL l'assemblée générale ne peut désigner de scrutateur.

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 / 483 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 483 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 483 tantièmes / 483 tantièmes.

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

Soit 483 tantièmes / 483 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 FELDMANN.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 483 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 483 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 483 tantièmes / 483 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 483 tantièmes / 483 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108) (16:30:00) -

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière 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 01/01/2024 au 31/12/2024, 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 22 810,82 EUROS TTC dont 13 684,32 EUROS de dépenses de fonctionnement et 9 126,50 EUROS de dépenses de travaux votés.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes

RESOLUTION N°05: 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 PERIER représenté par M. PIERRE LACOTE son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 1310 2015 000 002 829 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille Provence, Garantie Financière assurée par la société GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois et 18 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 12/07/2025 pour se terminer le 30/06/2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 865,00 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 Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7] 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 7/7] 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 / 591 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 458 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 591 tantièmes.
PRO THE IN (133),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 458 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2026 au 31/12/2026. Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2026 et finissant le 31/12/2026 arrêté à la somme de 10 000 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 / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical.

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.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Indivision CONSTANTINIDES / KATCHJIAN, Mr ou Mme CAMBUNET MATTHIEU, Monsieur SENECHAL.

Sont candidats:

M. CAMBUNET

M. CONSTANTINIDES

M. SENECHAL

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

RESOLUTION N°09: Election de M. CAMBUNET. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme M. CAMBUNET pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

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

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

ru


RESOLUTION N°09 b: Election de M. CONSTANTINIDES. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme M. CONSTANTINIDES pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 1000 tantièmes.
MARENGO (234),

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 357 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **357 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à³³³ 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.

RESOLUTION N°09 e: Election de M. SENECHAL. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme M. SENECHAL pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

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

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500,00 EUROS TTC.

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

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 000,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelle que 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 588,00 EUROS TTC. Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, X% soit.....EUROS,le....., X% soitEUROS le
- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré 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 : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°13: 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°14: 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 / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

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

Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- M. / MME. REBAUDO : n° 0001.
- Débit : 1 902,81 EUROS. IA SITUATION A ETE REGULARISEE

- MME. DIJOUX : n° 0008 et 0009.
- Débit : 9 952,54 EUROS.
- Mesures prises par le syndic : contentieux en cours. AUDIENCE D4oRIENTATION AU 09/09/25

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

RESOLUTION N°16: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Proposition de LEGIMETRIE. Article 24

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société LEGIMETRIE pour un montant de 2 340,00 EUROS TTC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 FOIS : 33% soit 780 EUROS exigible le 1 avril 2026 , 33% soit 780 EUROS exigible le 1 mai 33% soit 780 EUROS exigible le 1 juin

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Article 24

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au titre du suivi de l'étude technique précédemment votée, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT du diagnostic soit 117 EUROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit PPPT.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.**

RESOLUTION N°18: Délégation du pouvoir donnée 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 de trouver une entreprise qui réalise un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux.

Elle fixe à 2 340,00 EUROS 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 2 340,00 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°19: Décision d'effectuer les travaux sur la verrière. Article 24

Devis joint à la convocation des entreprises : TTSC.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : les travaux sur la verrière.

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

- Par TTSC pour un montant de 3 025,00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise TTSC prévue pour un montant prévisionnel de 3 025,00 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 3 025,00 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 QUATRE FOIS: 25% soit 756,25.EUROS exigible le 1ER SEPTEMBRE, 25% soit 756,25.EUROS exigible le 1ER OCTOBRE 25% soit 756,25.EUROS exigible le 1ER NOVEMBRE 25% soit 756,25.EUROS exigible le 1ER DECEMBRE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 224 tantièmes / 591 tantièmes.
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 367 tantièmes / 591 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 367 tantièmes / 591 tantièmes.**

RESOLUTION N°20: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : les travaux sur la verrière précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % HT du montant HT des travaux soit 99 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 18.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Délégation du pouvoir donnée 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 de trouver une entreprise qui réalise les travaux sur la verrière.
 Elle fixe à 3 025,00 EUROS 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 3 025,00 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 591 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le traitement des désordres en toiture. Proposition de TTSC. Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : TTSC et XIII ACCRO.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le traitement des désordres en toiture.

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

- Par TTSC pour un montant de 7 040,00 EUROS TTC
- Par XIII ACCRO pour un montant de 1 562,00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise TTSC prévue pour un montant prévisionnel de 7 040,00 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 7 040,00 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 / 591 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le traitement des désordres en toiture. Proposition de XIII ACCRO. Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : TTSC et XIII ACCRO.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le traitement des désordres en toiture.

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

- Par TTSC pour un montant de 7 040,00 EUROS TTC
- Par XIII ACCRO pour un montant de 1 562,00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise XIII ACCRO prévue pour un montant prévisionnel de 1 562,00 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 1 562,00 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 utiliser le fonds ALUR déjà constitué

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 224 tantièmes / 591 tantièmes.
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 367 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 367 tantièmes / 367 tantièmes.

RESOLUTION N°24: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : le traitement des désordres en toiture précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 51 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro.....

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°25: Point sur l'étude structurelle en cours et l'arrêté de phase contradictoire.

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

RESOLUTION N°26: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le traitement du réseau horizontal des eaux usées. Proposition de FARINA. Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : FARINA et GEP.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le traitement du réseau horizontal des eaux usées.

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

- Par FARINA pour un montant de 804,00 EUROS TTC pour un curage et un repérage du pied de chute
- Par GEP pour un montant de 8 960,00 EUROS TTC pour un chemisage

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise FARINA prévue pour un montant prévisionnel de 804,00 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 804,00 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 / 591 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 458 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 591 tantièmes.
PRO THE IN (133),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 458 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°27: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le traitement du réseau horizontal des eaux usées.
Proposition de GEP. Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : FARINA et GEP.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le traitement du réseau horizontal des eaux usées.

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

- Par FARINA pour un montant de 804,00 EUROS TTC pour un curage et un repérage du pied de chute
- Par GEP pour un montant de 8 960,00 EUROS TTC pour un chemisage

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise GEP prévue pour un montant prévisionnel de 8 960,00 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 8 960,00 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 10 FOIS : 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER SEPTEMBRE, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER OCTOBRE, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER NOVEMBRE, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER DECEMBRE, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER JANVIER, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER FEVRIER, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER MARS, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER AVRIL, 10 % soit 896 EUROS exigible le 1 ER MAI.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : le traitement du réseau horizontal des eaux usées précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 284 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro.....

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 591 tantièmes / 591 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 591 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°29: 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 458 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 591 tantièmes.
PRO THE IN (133),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 458 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°30: 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 458 tantièmes / 591 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 591 tantièmes.
PRO THE IN (133),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 458 tantièmes / 591 tantièmes.

RESOLUTION N°31: 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 :

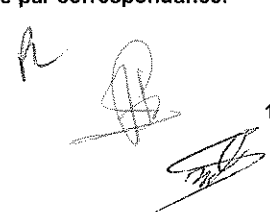
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. 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 **18h06**.

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 PERIER IMMOBILIER

Directeur (trice),

PIERRE LACOTE



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

CITYA PERIER IMMOBILIER

Gestionnaire Copropriété,

FELDMANN ISABELLE

