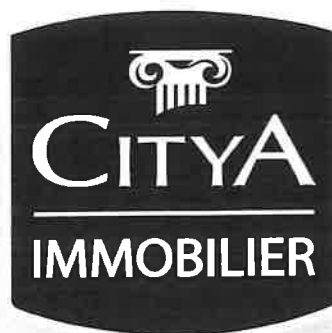


RESIDENCE
74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 06 août 2026





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 : PLESSIS MARION
- mplessis@citya.com -

Le jeudi 06 août 2026 à 15h00, les copropriétaires de la résidence **74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE** se sont réunis **EN NOS BUREAUX 66 AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA PERIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA PERIER** est représenté par **FELDMANN ISABELLE**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **6 copropriétaires sur 8** sont présents ou valablement représentés et représentent **789 tantièmes / 1000 tantièmes**.

Mr ou Mme CAMBOUNET MATTHIEU (122) - Indivision CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108) - S.C.I. MARENGO (234) - S.C.I. PRO THE IN (133) - Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE (116) - SCI SPLY (76) -

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

Monsieur DANESI (94), Madame DIJOUX ANNE GAELE (117),

représentant 211 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 :

☐ OUI

☒ NON

- Un membre du Conseil Syndical :

☐ OUI

☐ NON

- Le Président de séance : Indivision CONSTANTINIDES

☐ OUI

☐ 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(e) de séance, l'assemblée générale élit : Indivision CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 789 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de la scrutatrice de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de la scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit : S.C.I. MARENGO

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 789 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.

EC

FM

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 : Sarah BENOLIEL

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 789 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

L'assemblée générale 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 01/01/2025 au 31/12/2025, 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 13 134.19 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 789 tantièmes.
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 681 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 681 tantièmes / 789 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 10 mois et 24 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 06/08/2026 pour se terminer le 30/06/2027.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 3 010.00 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 Indivision CONSTANTINIDES pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 1000 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

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

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 1000 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 122 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : CAMBUNET MATTHIEU (122),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 551 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°05 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 673 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.

RESOLUTION N°06: 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

Le Syndic présente à l'assemblée générale les caractéristiques du contrat CITYA ASSISTANCE 24/7 , le service d'intervention d'urgence pour votre copropriété en cas de sinistre ou de panne dans les parties communes du bâtiment durant les heures de fermeture de l'agence (la nuit, le week-end et les jours fériés)

Les avantages de ce service :

- L'intervention rapide d'un prestataire qualifié
- Un coût d'intervention maîtrisé
- Aucun frais à avancer
- Les parties communes préservées

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, 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.

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

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 789 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 540 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 789 tantièmes.
PRO THE IN (133),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 540 tantièmes / 673 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 11/07/2025 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 10 000.00 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 et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le fixer au montant de 12 035.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026.

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.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de 2 005.83 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 713 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2027 au 31/12/2027. Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2027 et finissant le 31/12/2027 arrêté à la somme de 12 035.00 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 / 789 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 789 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°09: 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, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

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

Sont candidats:

M. CAMBOUNET

M. CONSTANTINIDES

M. SENECHAL

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

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

L'assemblée générale nomme M. CAMBOUNET 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 789 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°09 b: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 789 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°09 c: 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 : 3 copropriétaire(s) représentant 371 tantièmes / 1000 tantièmes.
CAMBOUNET MATTHIEU (122), PRO THE IN (133), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 418 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **418 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à
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 d: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 371 tantièmes / 789 tantièmes.
CAMBOUNET MATTHIEU (122), PRO THE IN (133), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 418 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 418 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°09 e: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 371 tantièmes / 789 tantièmes.
CAMBOUNET MATTHIEU (122), PRO THE IN (133), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 418 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 418 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°09 f: 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 1000 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

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

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 673 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°09 g: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 673 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 673 tantièmes / 673 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 789 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°10 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 789 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 789 tantièmes / 789 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 : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 789 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°11 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 789 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 789 tantièmes / 789 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 601.75 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 1000 tantièmes.
SPLY (76),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 713 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 713 tantièmes / 789 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 / 789 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 713 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24

EC MM

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 / 789 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 789 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 789 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- CONSTANTINIDES : n° 0006.
- Débit : 4 257.55 EUROS.
- Mesures prises par le syndic : courrier envoyé à l'avocat de 19/03/2026.

- DIJOUX : n° 0008 et n° 0009.
- Débit : 19 778.08 EUROS.
- Mesures prises par le syndic : audience d'adjudication fixée au 09/09/2026.

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

RESOLUTION N°16: Point d'information concernant la proposition d'annulation des résolutions n°4, n°4a, n°7 et n°7a de l'assemblée générale du 13/01/2026.

Suite à l'assignation en annulation de l'assemblée générale du 13/01/2026 délivrée le 02/03/2026 à l'initiative de M. CONSTANTINIDES, il est proposé d'annuler les résolutions n°4 et n°4a correspondant à la réalisation d'une étude de sol par l'entreprise MERIDION ainsi que les résolutions n°7 et n°7a correspondant à la réalisation de sondages par l'entreprise COTE CONSTRUCTION SUD et de rembourser aux copropriétaires les sommes appelées.

De nouveaux devis seront soumis au vote.

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

RESOLUTION N°17: Décision d'annuler les résolutions n°4 et n°4a de l'assemblée générale du 13/01/2026. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'annuler les résolutions n°4 et n°4a de l'assemblée générale du 13/01/2026 correspondant à la réalisation d'une étude de sol par l'entreprise MERIDION.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 789 tantièmes.
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 122 tantièmes / 789 tantièmes.
CAMBOUNET MATTHIEU (122),

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 551 tantièmes / 673 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Décision de rembourser aux copropriétaires les sommes appelées. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de rembourser aux copropriétaires la somme de 5 837.50 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 122 tantièmes / 789 tantièmes.

EC M U

CAMBOUNET MATTHIEU (122),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 667 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 667 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Décision d'annuler les résolutions n°7 et n°7a de l'assemblée générale du 13/01/2026. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'annuler les résolutions n°7 et n°7a de l'assemblée générale du 13/01/2026 correspondant à la réalisation de sondages par l'entreprise COTE CONSTRUCTION SUD.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 238 tantièmes / 789 tantièmes.
CAMBOUNET MATTHIEU (122), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 551 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Décision de rembourser aux copropriétaires les sommes appelées. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de rembourser aux copropriétaires la somme de 9 309.25 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 122 tantièmes / 789 tantièmes.
CAMBOUNET MATTHIEU (122),

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 667 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 667 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réalisation d'une étude de sol. Article 24

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

- Entreprise MERIDION : réalisation d'une étude de sol pour un montant total de 5 604.00 EUROS TTC
- Entreprise GIA INGENIERIE : réalisation d'une étude de sol pour un montant total de 6 480.00 EUROS TTC

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 713 tantièmes / 713 tantièmes.

RESOLUTION N°21 a: Proposition de MERIDION. Article 24

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 de réaliser une étude de sol.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MERIDION prévue pour un montant prévisionnel de 5 604.00 EUROS TTC.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 336.24 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 5 940.24 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

M. M.

EC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 fois

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 184 tantièmes / 789 tantièmes.
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108), SPLY (76),

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 605 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 605 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°21 b: Proposition de GIA INGENIERIE. Article 24

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 de réaliser une étude de sol.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise GIA INGENIERIE prévue pour un montant prévisionnel de 6 480.00 EUROS TTC.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 324.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 6 804.00 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) :

-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 713 tantièmes / 789 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réalisation de sondages. Article 24

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

- Entreprise MJ2B : réalisation de sondages pour un montant total de 9 794.95 EUROS TTC
- Entreprise BATIMAIX : réalisation de sondages pour un montant total de 10 240.18 EUROS TTC
- Entreprise COTE CONSTRUCTION SUD : réalisation de sondages pour un montant total de 8 904.50 EUROS TTC

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 713 tantièmes / 713 tantièmes.

RESOLUTION N°22 a: Proposition de MJ2B. Article 24



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 de réaliser des sondages.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MJ2B prévue pour un montant prévisionnel de 9 794.95 EUROS TTC.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 534.27 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 10 329.22 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) :

-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 713 tantièmes / 713 tantièmes.

RESOLUTION N°22 b: Proposition de BATIMAIX. Article 24

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 de réaliser des sondages.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BATIMAIX prévue pour un montant prévisionnel de 10 240.18 EUROS TTC.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 558.55 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 10 798.73 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) :

-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....
-% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 789 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 789

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 713 tantièmes / 713 tantièmes.

RESOLUTION N°22 c: Proposition de COTE CONSTRUCTION SUD. Article 24

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 de réaliser des sondages.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise COTE CONSTRUCTION SUD prévue pour un montant prévisionnel de 8 904.50 EUROS TTC.

EC

MH

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 485.70 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 9 390.20 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 1 fois au 15/08/2026

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 76 tantièmes / 789 tantièmes.
SPLY (76),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 789 tantièmes.
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 605 tantièmes / 789 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 605 tantièmes / 713 tantièmes.

RESOLUTION N°23: 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.

Madame MAUREAU Marie souhaite avoir les coordonnées téléphoniques du conseil syndical, une demande sera adressée aux membres du conseil syndical pour obtenir une validation concernant cette demande de communication.

Il est demandé au syndic de faire établir des devis pour la prochaine assemblée générale pour les entretiens des parties communes

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

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **Art.26-1** : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même

assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h15.

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

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

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

Président(e) de séance,
Indivision CONSTANTINIDES

CITYA PERIER
Directeur (trice),
PIERRE LACOTTE



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,
S.C.I. MARENGO

CITYA PERIER
Gestionnaire Copropriété,
FELDMANN ISABELLE

