

**RESIDENCE**  
**74 RUE MARENGO - 13006 MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**  
**Du lundi 03 juin 2024**





# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : FELDMANN ISABELLE**  
- ifeldmann@citya.com -

**Comptable : ISSILAMOU MAISSARA**  
- missilamou@citya.com -

**Assistante : JEANJEAN ROXANE**  
- rjeanjean@citya.com -

**Négociateur Transaction : HAMOT ADRIEN**  
- ahamot@citya.com -

Le **lundi 03 juin 2024 à 17h00**, 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 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 **6 copropriétaires sur 8** sont présents ou valablement représentés et représentent **807 tantièmes / 1000 tantièmes**.

**CAMBOUNET MATTHIEU (122) - CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108) - DANESI (94) - MARENGO (234) - PRO THE IN (133) - SENECHAL MARC-ANTOINE (116) -**

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

Madame **DIJOUX ANNE GAELLE (117)**, Mr ou Mme **REBAUDO (76)**,

**représentant 193 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 :**  OUI  **NON**
- **Un membre du Conseil Syndical :**  OUI  **NON**
- **Le Président de séance : Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE**  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 de séance, l'assemblée générale élit : **Monsieur SENECHAL MARC-ANTOINE**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 807 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°02: Election de scrutateur de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : **l'indivision CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC**

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 / 807 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 807 tantièmes / 807 tantièmes.**

EC  




**RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (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 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 01/01/2023 au 31/12/2023, 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 8 509.73 EUROS TTC.

Monsieur CONSTANTINIDES demande à ce que la consommation d'eau qui lui est facturée soit revue en fonction de l'index qu'il ne manquera pas de communiquer au syndic.

Il est demandé au syndic de faire des photos des index d'eau lors de sa visite d'immeuble.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 807 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Candidature de CITYA PERIER IMMOBILIER. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes : CITYA PERIER IMMOBILIER .

Candidature du cabinet CITYA PERIER IMMOBILIER:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA représenté par M. Pierre LACOTE (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1310 2015 000 0002 délivrée par la Chambre de Commerce de MARSEILLE PROVENCE, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 MOIS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29/06/2024 pour se terminer le 30/11/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 675 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 M.CONSTANTINIDES pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 224 tantièmes / 1000 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes pour :** 4 copropriétaire(s) représentant 583 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 583 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Candidature de IMMOBILIERE DE LA PAIX. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Candidature du cabinet IMMOBILIERE DE LA PAIX:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet IMMOBILIERE DE LA PAIX représenté par M. / MME ..... titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 13102015000002492 délivrée par la Chambre de commerce des Bouches du Rhône Garantie Financière assurée par SOCAF.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/06/2024 pour se terminer le 30/11/2025.

EC 

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1 250 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 M. / MME ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 1000 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Votes contre** : 4 copropriétaire(s) représentant 566 tantièmes / 1000 tantièmes.  
CAMBOUNET MATTHIEU (122), DANESI (94), MARENGO (234), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 1000 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 566 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Candidature du Cabinet FERGAN. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Candidature du cabinet FERGAN:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet FERGAN représenté par M. FERGAND, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 13102016000009503 délivrée par la Chambre de commerce de MARSEILLE-PROVENCE Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/06/2024 pour se terminer le 30/11/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1 500 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 M. / MME ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 1000 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Votes contre** : 5 copropriétaire(s) représentant 674 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 674 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Candidature du cabinet LES TANNEURS Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Candidature du cabinet LES TANNEURS:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet LES TANNEURS représenté par M. BOURELLY, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1310202100000012 délivrée par la Chambre de commerce de MARSEILLE PROVENCE Garantie Financière assurée par la CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/06/2024 pour se terminer le 30/11/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 700 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 M. / MME ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 1000 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Votes contre** : 5 copropriétaire(s) représentant 674 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 674 tantièmes / 1000 tantièmes.**

EC  




**RESOLUTION N°08: 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 / 807 tantièmes.

**Votes contre** : 5 copropriétaire(s) représentant 674 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 807 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 674 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 10/05/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 8 595 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 porter ou le ramener à la somme de 8 970 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 375 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 / 807 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 699 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 699 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025. 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 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 8 970 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** : 1 copropriétaire(s) représentant 94 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.

EC  


CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 605 tantièmes / 807 tantièmes.

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

**RESOLUTION N°11: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

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 3 ans sont :

Indivision CONSTANTINIDES/ KATCHJIAN et Mr SENECHAL

Sont candidats:

M SENECHAL

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

Mr SENECHAL

**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 807 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 807 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 807 tantièmes.

**Soit 807 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11 b: Election du conseil syndical. Article 24**

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 3 ans sont :

Indivision CONSTANTINIDES/ KATCHJIAN et Mr SENECHAL

Sont candidats:

M. CAMBOUNET

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

M. CAMBOUNET

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

Ec  


Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 807 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 807 tantièmes / 807 tantièmes.

**RESOLUTION N°12: 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 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 807 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 807 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°13: 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 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 807 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 807 tantièmes / 1000 tantièmes.

**RESOLUTION N°14: 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 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

ET

- du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté), soit un montant de 448 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. 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% soit .....EUROS le ..... (voir nombre de trimestres),
- 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** : 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 807 tantièmes / 1000 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°15: 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** : 1 copropriétaire(s) représentant 94 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 713 tantièmes / 807 tantièmes.

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

#### **RESOLUTION N°16: 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 / 807 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 807 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 807 tantièmes / 807 tantièmes.**

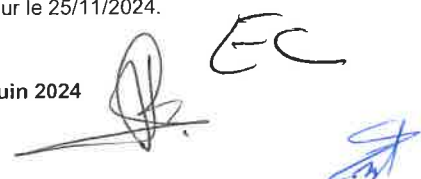
#### **RESOLUTION N°17: Point sur les procédures contentieuses.**

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : Mme DIJOUX - lot n°9
- Débit : 7 066.75 EUROS
- Mesures prises par le syndic : Saisie immobilière.

Nom du copropriétaire : SUCCESSION CONSTATINIDES- lot n°6

- Débit : 4 403.45 €
- Mesures prises par le syndic : Prise d'hypothèque le 25/05/2024 + audience pour le 25/11/2024.



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

**RESOLUTION N°18: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière du lot n°9 de MME DIJOUX pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de Mme DIJOUX, propriétaire du lot n°9, à savoir, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 29/04/2024, de la somme de 12 791.99 euros soit :

- 7066.75 EUROS de dette
- 2 125.24 EUROS de deux ans d'appels de fond
- 1 800 EUROS d'avocat
- 1 800 EUROS de contentieux

et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre le dit biens et droit immobilier aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°9 appartenant à MME DIJOUX.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 699 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 699 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19: Fixation de la mise à prix. Article 24**

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 10 666.75 EUROS.

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

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

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :

- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER août 2024
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER septembre 2024
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER octobre 2024
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER novembre 2024
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER décembre 2024
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER janvier 2025
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER février 2025
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER mars 2025
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER avril 2025
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER mai 2025
- 10. % soit 1 067 EUROS exigible le 1ER juin 2025

- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 699 tantièmes / 807 tantièmes.

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



Soit 699 tantièmes / 807 tantièmes.

**RESOLUTION N°20: Point sur les procédures contentieuses.**

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : Indivision CONSTANTINIDES/ KATCHJIAN - lot n° 6
- Débit : 4 403.45 EUROS
- Mesures prises par le syndic : Saisie immobilière.

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

**RESOLUTION N°21: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière du lot n°6 de l'indivision CONSTANTINIDES/ KATJIAN pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de l'indivision CONSTANTINIDES/ KATJIAN , propriétaire du lot n°6, à savoir, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 29/04/2024, de la somme de 10 039.61 euros soit :

- 4 403.45 EUROS de dette
- 2 036.16 EUROS de deux ans d'appels de fond
- 1 800 EUROS d'avocat
- 1 800 EUROS de contentieux

et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre le dit biens et droit immobilier aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°6 appartenant à l'indivision CONSTANTINIDES/ KATJIAN.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 807 tantièmes.  
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour :** 4 copropriétaire(s) représentant 583 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 583 tantièmes / 691 tantièmes.**

**RESOLUTION N°22: Fixation de la mise à prix. Article 24**

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 8 003.45 EUROS.

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

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

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er juin 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er juillet 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er août 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er septembre 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er octobre 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er novembre 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er décembre 2025
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er janvier 2026
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er février 2026
- 10 % soit 803.40 EUROS exigible le 1er mars 2026



faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 807 tantièmes.  
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 489 tantièmes / 807 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 94 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : DANESI (94),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 489 tantièmes / 597 tantièmes.**

**RESOLUTION N°23: Décision à prendre concernant l'annulation de la résolution n°23 du PV d'AG du 10/11/2022. Article 24**

L'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°23 du PV d'AG du 11/10/2022 concernant la délégation à donner au syndic pour choisir une entreprise afin de remplacer de l'interphone de l'immeuble ainsi que les appels de fonds d'un montant de 1 500 EUROS TTC.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 328 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94), MARENGO (234),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 363 tantièmes / 807 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 116 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 363 tantièmes / 363 tantièmes.**

**RESOLUTION N°24: Décision à prendre quant au remboursement de l'appel de fonds correspondant à la délégation pour choisir l'entreprise afin de changer l'interphone de l'immeuble d'un montant de 1 500 EUROS. Article 24**

L'assemblée générale décide de rembourser les appels de fonds correspondants à la délégation pour choisir l'entreprise afin de changer l'interphone de l'immeuble d'un montant de 1 500 EUROS en date du 04/06/2024.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 444 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94), MARENGO (234), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 363 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 363 tantièmes / 363 tantièmes.**

**RESOLUTION N°25: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement de l'interphone de l'immeuble. Proposition de NFCA. Article 24**

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

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 remplacement de l'interphone de l'immeuble.

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

NFCA pour un montant de 2 233 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise NFCA prévue pour un montant prévisionnel de 2 233 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 2 233 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges cage escaliers.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en deux fois : 1 500 € le 04/06/2024 et le solde soit 722.33 .EUROS exigible le 1er juillet

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 350 tantièmes / 807 tantièmes.

MARENGO (234), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 349 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 349 tantièmes / 457 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°26: 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 changement d'interphone de l'immeuble précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 101 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 24.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 444 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94), MARENGO (234), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 255 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 255 tantièmes / 363 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°27: 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 de produire plusieurs devis pour le remplacement de la platine de rue pour le 1er septembre.

Elle fixe à 2233..EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 924 tantièmes.  
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 94 tantièmes / 924 tantièmes.  
DANESI (94),

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 597 tantièmes / 924 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 597 tantièmes / 924 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°28: Recherche de plomb dans les parties communes d'un immeuble en copropriété affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (Art.L. 1334-1 et R. 1334-1 et suivants du code de la santé publique). Article 24**

L'assemblée générale :

- reconnaît avoir été informée de l'obligation de réaliser un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les parties communes de tout immeuble collectif affecté en tout ou partie à usage d'habitation, construit avant le 1er janvier 1949 et ce, avant le 12 août 2008 ; un appel d'offre étant actuellement en cours pour l'ensemble des immeubles administrés par le cabinet CITYA. La proposition vous sera communiquée lors de l'assemblée générale.

L'assemblée autorise le syndic à passer commande ; prend acte que le coût du CREP sera réparti au prorata des tantièmes généraux dans le cadre du budget prévisionnel.

Les copropriétaires ont pris bonne note que, dans l'hypothèse où, lors de l'établissement du constat de risque d'exposition au plomb (CREP), il apparaît que le seuil admissible est dépassé, le diagnostiqueur transmet un exemplaire de son rapport à la DDASS et le syndic informera les occupants de l'immeuble et convoquera une assemblée générale en vue de l'approbation des travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 807 tantièmes.  
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 94 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94),

**Votes pour :** 4 copropriétaire(s) représentant 597 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 597 tantièmes / 691 tantièmes.**

**RESOLUTION N°29: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. 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 BATISANTE pour un montant de 11 861 EUROS TTC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) : X% soit..... EUROS exigible le....., X% soit..... EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes contre :** 4 copropriétaire(s) représentant 440 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 367 tantièmes / 807 tantièmes.  
MARENGO (234), PRO THE IN (133),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 440 tantièmes / 807 tantièmes.**

**RESOLUTION N°30: 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 494 EUROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit PPPT.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 234 tantièmes / 807 tantièmes.  
MARENGO (234),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 255 tantièmes / 807 tantièmes.  
CAMBONNET MATTHIEU (122), PRO THE IN (133),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 318 tantièmes / 573 tantièmes.**

**RESOLUTION N°31: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. 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 EUROS TTC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) : X% soit..... EUROS exigible le....., X% soit..... EUROS exigible le..... (voir nombre de trimestres).

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 350 tantièmes / 807 tantièmes.  
MARENGO (234), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 324 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 807 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 324 tantièmes / 457 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°32: 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 97 EUROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit PPPT.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 350 tantièmes / 807 tantièmes.  
MARENGO (234), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 324 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 807 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 324 tantièmes / 457 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°33: 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** : 2 copropriétaire(s) représentant 328 tantièmes / 583 tantièmes.  
DANESI (94), MARENGO (234),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 583 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 255 tantièmes / 583 tantièmes.

**Soit 255 tantièmes / 255 tantièmes.**

**RESOLUTION N°34: 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 240 EUROS.

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

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 210 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 464 tantièmes / 807 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 807 tantièmes.  
PRO THE IN (133),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 464 tantièmes / 597 tantièmes.**

**RESOLUTION N°35: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24**

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

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

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 116 tantièmes / 807 tantièmes.  
SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 108 tantièmes / 807 tantièmes.  
CONSTANTINIDES / KATCHJIAN THEODORA ET ERIC (108),

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 583 tantièmes / 807 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 583 tantièmes / 691 tantièmes.**

**RESOLUTION N°36: 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 :

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

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

**RESOLUTION N°37: Annulation de l'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**

L'assemblée générale a voté lors de la réunion d'assemblée générale du 10/05/2023 la convention pour autoriser la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence. Les copropriétaires souhaitent annuler cette autorisation.

L'assemblée générale prend acte et annule l'autorisation cette convention jointe.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 210 tantièmes / 807 tantièmes.  
DANESI (94), SENECHAL MARC-ANTOINE (116),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 133 tantièmes / 807 tantièmes.  
PRO THE IN (133),



16/18

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 464 tantièmes / 807 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 464 tantièmes / 597 tantièmes.

**RESOLUTION N°38: 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<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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 18h47.

#### 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<sup>ère</sup> 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,

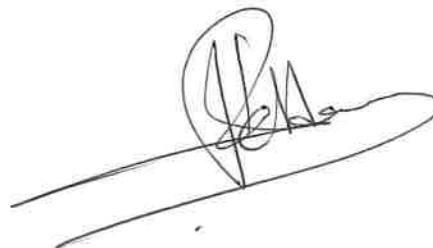
Indivision CONSTANTINIDES ERIC



CITYA PERIER IMMOBILIER

Gestionnaire Copropriété,

FELDMANN ISABELLE





DATE: 04/06/24

### TRAVAUX

MODE DE FINANCEMENT:

- Appel de fonds
- Fonds de travaux ALUR

RESIDENCE: 76 Javenp CODE: 1431  
 REFERENCE ASSEMBLEE GENERALE DU: 03196124  
 LIBELLE DES TRAVAUX: Remp interphone Res 25  
 CLE(S) DE REPARTITION: 006 - REBAND = charge Escalier  
 CODE(S) COMPTABILITE : \_\_\_\_\_  
 CALENDRIER D'APPEL(S) : ADF de 1100 € le 04/06  
- u u 722,33 le 01/07

ENTREPRISES	MONTANT HT €uros	TVA 5,5% - 10% ou 20%	MONTANT TTC €uros
<u>NECA</u>			<u>233</u>
HONORAIRES CABINET (taux % commission)			<u>101 €</u>
<b>TOTAL A REPARTIR</b>			<u>2336 -</u>

### FACTURE D'HONORAIRES TRAVAUX

MONTANT TTC DES TRAVAUX: \_\_\_\_\_

	HT	TVA	TTC
MONTANT HONORAIRES:	_____	_____	_____
INTERVENTION SERVICE TRAVAUX :		OUI	NON
DATE DEBUT TRAVAUX PREVUE LE:	_____		
REGLEMENT LE:	_____		
COMPTABILISE LE:	_____		

VISA SERVICE TRAVAUX CONTROLE

VISA COMPTABILITE

VISA NOM DU GESTIONNAIRE



# INF CONTROLE D'ACCES

SAS au capital de 100 000 €  
93 BD DE LA VALBARELLE  
Village industriel Lot 540  
13011 MARSEILLE

Téléphone : 04 91 01 8000

E-mail:

Tel : 79779504400016 APE: 8299Z

Intracom : FR63797795044

## DEVIS

<b>PROJET</b>
DEVIS INTERPHONE TELEPHONIQUE A BOUTONS

<b>SDC 74 MARENGO</b> CITYA PRADO 66 AVENUE DU PRADO  13006 MARSEILLE
---

Devis N°	Date	Référence client	Mode de règlement	Devis
404-03039	28/04/2024	001497 / 01001497	par VIREMENT à réception	EUROS

Référence	Désignation	Quantité	P.U. HT	Montant HT
	TRAVAUX REALISES : - Dépose de l'ancien système de sonnettes existant - Mise en place d'une plaque de propreté pour boucher les trous de l'ancienne platine - Installation d'un interphone téléphonique à boutons INTRATONE - Raccordement à la porte et au système de verrouillage existant conservé en l'état - Réglages et mise en service			
TTELBOUT	INTERPHONE TELEPHONIQUE INTRATONE A 8 BOUTONS Platine de rue à 8 boutons - écran digital des noms permettant un changement à distance - lecteur de badge mains-libres intégré sans clavier codé	1.00	1355.00	1355.00
IM12	ALIMENTATION MODULAIRE 12V CONTINU	1.00	75.00	75.00
AQALUPROP	PLAQUE EN ALUMINIUM DE PROPRETE Plaque coupée sur mesure pour boucher les trous de l'ancienne platine de rue	1.00	60.00	60.00
CA	FORFAIT MATERIEL DIVERS CONTROLE D'ACCES (Câbles, goulottes, boites dérivation..)	1.00	80.00	80.00
EPLA2	FORFAIT DEPLACEMENT EN ZONE D'ACCES ET	1.00	60.00	60.00
NSTAL	FORFAIT DEPLACEMENT EN ZONE D'ACCES ET	1.00	400.00	400.00
EBI	FORFAIT INSTALLATION DE L'ENSEMBLE			
	BADGE Programmable INTRATONE Type Vigik		13.00	
OCOGELEC	ABONNEMENT COGELEC/INTRATONE Abonnement ANNUEL pour 8 LOGEMENTS		36.00	

**A reporter ..... 2030.00**

# NF CONTRÔLE D'ACCÈS

SAS au capital de 100 000 €  
 93 BD DE LA VALBARELLE  
 Village industriel Lot 540  
 13011 MARSEILLE



Téléphone : 04 91 01 8000

E-mail:

Directeur : 79779504400016 APE : 8299Z

N° Intracom : FR63797795044

## DEVIS

**SDC 74 MARENGO**  
 CITYA PRADO  
 66 AVENUE DU PRADO  
  
 13006 MARSEILLE

### PROJET

DEVIS INTERPHONE TELEPHONIQUE A BOUTONS

Devis N°	Date	Référence client	Mode de règlement	Devise
404-03039	28/04/2024	001497 / 01001497	par VIREMENT à réception	EUROS

Référence	Désignation	Quantité	P.U. HT	Montant HT
ANTAGEINTRA	<p><b>REPORT.....</b>                      Abonnement donnant droit à des communications illimitées - permettant la gestion des changements de noms et numéros de téléphone à distance - abonnement conclu pour une période de 1 an reconductible - TVA 20%</p> <p>LES AVANTAGES DE LA SOLUTION INTRATONE D'INTERPHONE TELEPHONIQUE                      Cette solution d'interphonie téléphonique répond à la norme handicapé (loi en vigueur depuis mai 2003)</p> <p>Cette solution présente de nombreux avantages économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle ne nécessite aucun tirage de câble dans les parties communes et vers les appartements</li> <li>- Un temps d'installation réduit</li> <li>- Une gestion des changements de noms à distance et en temps réel sans frais de déplacement</li> <li>- Moins de frais de maintenance</li> </ul> <p>Cette solution permet également de ne plus déranger les résidents car il n'est plus nécessaire d'accéder aux appartements pour poser les combinés</p> <p>Nous, soussignés, Syndic représentant la copropriété ci dessus référencée, atteste qu'il s'agit d'un immeuble de plus de 2 ans, affecté à plus de 50% en usage d'habitation et pouvant bénéficier de l'application du taux de TVA à 10%.</p> <p>Date :                      Signature du représentant de la copropriété :</p>	1.00		2030.00

aux VA	Montant HT	Port & Embal.	Montant TVA	
.00	2030.00		203.00	Total HT <span style="float: right;">2030.00</span>  Total TVA <span style="float: right;">203.00</span> Total TTC <span style="float: right;">2233.00</span>

**Bon pour accord**

**Devis valable 90 Jours**

**Net à payer en EUROS 2233.00**

Pas d'escompte pour paiement anticipé, passée la date d'échéance, tout paiement différé entraîne l'application d'une pénalité de 3 fois le taux d'intérêt légal. (Loi 2008-776 du 04/08/2008) ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros (Décret 2012-1115 du 02/10/2012)







DATE: 02/06/20

### TRAVAUX

MODE DE FINANCEMENT:

- Appel de fonds
- Fonds de travaux ALUR

RESIDENCE: Fl Greenis CODE: M31  
 REFERENCE ASSEMBLEE GENERALE DU: 02/06/20  
 LIBELLE DES TRAVAUX: Remboursement ADF selon interface  
 CLE(S) DE REPARTITION: CCG  
 CODE(S) COMPTABILITE : \_\_\_\_\_  
 CALENDRIER D'APPEL(S) : \_\_\_\_\_

ENTREPRISES	MONTANT HT Euros	TVA 5,5% - 10% ou 20%	MONTANT TTC Euros
<u>Δ il faut annuler l'ADF comme il a été payé : CCG</u>			
HONORAIRES CABINET (taux % commission)			
<b>TOTAL A REPARTIR</b>			

### FACTURE D'HONORAIRES TRAVAUX

MONTANT TTC DES TRAVAUX: \_\_\_\_\_

	HT	TVA	TTC
MONTANT HONORAIRES:	_____	_____	_____
INTERVENTION SERVICE TRAVAUX :		OUI	NON
DATE DEBUT TRAVAUX PREVUE LE:	_____		
REGLEMENT LE:	_____		
COMPTABILISE LE:	_____		

VISA SERVICE TRAVAUX CONTROLE

VISA COMPTABILITE

VISA NOM DU GESTIONNAIRE