

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**LE MOULAN****13014 MARSEILLE**

Le **mardi 16 juin 2026** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAIRIE 15EME ET 16EME LES AYGALADES 28 BD de la PADOUANE 13014 MARSEILLE

Copropriétaires présents et représentés:

ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101) - AGUENI IMMOBILIER (141) - AGUENI Nadir (96) - CATENACCIO Maria (105) - DIANALEX MR FRANCIS Cara (103) - EDDAB Adil (90) - HABBASSI MOHSEN (111) - HIMIDI HAMADA Hafifa Mme HIMIDI Halifa née H (96) - MECHOUCHE Fares (103) - MEYER EDWIGE (103) - NARDINO Frederic (96) - NOVELLI David (16) - OUYAHIA Akim (98) - PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90) - PINSON Amjad (88) - PINSON SAMICHA (88) représentant VITA Joseph (109) - SADELLI Aissa (101) - SOLIHA PACT ARIM 13 (569) - TALBI Hassen (103) -

**sont présents ou représentés : 20 / 94 copropriétaires, totalisant
2407 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

S.C.I. 2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88), S.D.C. 69 LE MOULAN (43), Monsieur ABEDI SABRI (90), Madame ABELLO Madalena (98), SCI ABONIM (294), Mr ou Mme AGOSTINI FRANCOIS USUFRUITIER (2), Société AJS IMMOBILIER SCI (88), Monsieur AZIZI Redouane (105), M. ou Mme BEN MABROUK MOHAMMED (8), Monsieur BENAZIZA Abdelkader (101), Madame BENMAZOUZ Zina Valerie (394), Monsieur BENNAFLA Bechir (2), Mr ou Mme BOUSSAFFIR Abdelkader (8), Madame BOUSSAFIR Latifa (103), Mr ou Mme BOUSSALEM Abdellah (103), Monsieur BOUTERRAI Salem (90), Madame BOUTIT Fariza (109), Madame BOUZID Leila (111), Monsieur BULLEN Marc (103), Mr ou Mme CARVALHO Americo (103), Mr ou Mme CHABALIER/CHASTEL Kelly (90), Monsieur DAVION Frederic (90), Monsieur DEGOYAN Michael (88), M. ou Mme DERARDJA ALI (101), Mr ou Mme DJEBALI (109), SCI DJENET MR Hasen GERANT (103), Mr ou Mme DUNDAR Fiket (8), Madame DUPLA Natacha (90), Indivision EL SAWAF / ROUXEL OSSEN ET MATHILDE (101), Monsieur EZZOUG ALI (98), M. et Mme FERRAIOLI Sebastien et PACE Nathalie (193), Succession de FERRERO Paul (98), SCI FIDS (127), Monsieur FRA Henri (88), Mr ou Mme GAILLARD Michel ou Anna née COCUSSE (88), Monsieur GHALEM Slimane (88), Monsieur GIORDANELLA (90), Monsieur GIRAUDO Jean Pierre (189), Madame GUERFI Fatima (90), M. et Mme HAMMAMI Walid et IKHERBANE Sakina (90), SCI HAMU (109), M. ou Mme HARKAT Miloud et Hafida (111), Madame HERBIVO Nathalie C/O Monsieur FASOLA Gerard (96), Monsieur HIDRI Karim (178), Madame HILMI Hassia (90), M. ou Mme ILIMAN Erhan (103), Mr ou Mme INIDJEL Mohamed (103), Succession de KADEM Said (101), SCI KENZO (212), Mr ou Mme KHEDIRI (103), Monsieur KHOUANI Abdelwaeb (204), Monsieur KOSEDAG Haktan (109), Monsieur LABIBES Abdelbasset (193), S.D.C. LE MOULAN (8), Indivision LBOUAZDA YANIS ET DJIBRIL (90), Mr ou Mme LEGER Pascal (90), Mr ou Mme LOMBARDO (111), Mr ou Mme MENDANI Nesrine (90), Madame MOUSSAOUI Sonia (103), Madame OUERTANI Saliha (90), Madame RIBAS Esperance (90), Madame RIBAS GOMEZ Claudine (101), Monsieur RODRIGUEZ Francis (103), Madame ROUX Erika (90), Madame SADOUNE Sarah (103), Mr ou Mme SARIER Suat (90), Monsieur SCHMUTZ Cyril (88), SCI SCI 08 (88), Société SPS FONCIERE SAS (103), Mr ou Mme TACHOUKAFT Mohand (103), M. ou Mme TIKHEMIRINE Omar et Dalila (90), M. et Mme TOUATI Mounir et Nadia (92), O VITA Christophe (8), Mr ou Mme ZOUBAIR Mohand (88),

**sont absents ou non représentés : 74 / 94 copropriétaires, totalisant
7593 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**- Election du président de séance.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de président de séance Madame PINSON SAMICHA.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **2309 / 2407** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **98 / 2407** tantièmes.
Ont voté contre : OUYAHIA Akim (98),

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

Question n° 02

- Election du ou des scrutateur(s).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de scrutateur Monsieur PINSON Amjad

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **2309 / 2407** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **98 / 2407** tantièmes.
Ont voté contre : OUYAHIA Akim (98),

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

Question n° 03

- Election du secrétaire de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **2309 / 2407** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **98 / 2407** tantièmes.
Ont voté contre : OUYAHIA Akim (98),

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

Question n° 04

- Décision à prendre pour : augmenter le fonds de roulement d'un montant de : 50 000 € afin de pallier le manque de trésorerie de la résidence.
- Retard actuelle : 165 323€. - Fond actuel = 100 000€.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au vu des retards de paiement de certains copropriétaires ainsi qu'aux paiements de grosses factures (exemple : l'assurance, l'eau froide, etc...) en début d'exercice, la trésorerie de début d'exercice ne permet pas le paiement des factures de la résidence, le syndicat des copropriétaires s'expose donc à des pénalités de retard de la part des fournisseurs de la copropriété.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
et après avoir délibéré
- décide de
- décide que le fond de roulement sera réparti sur la base des millièmes de la clé Charges Générales.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Appel de fonds en complément dans les mois 8 non concerne par les trimestres normaux.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1071 / 2391** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO Maria (105), MEYER EDWIGE (103), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90), SOLIHA PACT ARIM 13 (569), TALBI Hassen (103),

Vote(nt) **CONTRE** : **13** copropriétaire(s) totalisant **1320 / 2391** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : NOVELLI David (16),

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

Question n° 05

- À la suite de la carence par défaut de quorum, lors de la 1ère convocation du : **12/06/2025**, l'assemble est appelle à se prononcer sur toutes les questions n'ayant pas pu être vote à l'Article 25, pour défaut de présence, et devra se prononcer en seconde lecture à l'article 25.1.

Résolution non soumise à un vote.

Question n° 06

- **Désignation du syndic - GESPAC.**

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
et après avoir délibéré
- décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER

06Le syndic est nommé pour une durée de 36 qui commencera le : 17 / 06 /2026, pour se terminer le : 16 / 06 / 2029.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **2309 / 2407** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **98 / 2407** tantièmes.

Ont voté contre : OUYAHIA Akim (98),

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

Question n° 07

- Désignation des membres du conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Actuellement le conseil syndical est composé de : M. - Mme = LALIDJI - BOUTIT - HABASSI - KICHINE - CARVALHO.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est :
M. Mr PINSON MME PINSON MME HABASSI MR SADELLI

L'assemblée générale désigne pour une durée de 36 (meme durée que le mandat du syndic), comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus, M. - Mme = Mr PINSON MME PINSON MME HABASSI MR SADELLI

Le président du conseil syndical devra rédiger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

se presente : Mr PINSON MME PINSON MME HABASSI MR SADELLI

L'ASSEMBLEE DEMANDE UN VOTE GROUPE SUR LA COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **2221 / 2407** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **186 / 2407** tantièmes.

Ont voté contre : OUYAHIA Akim (98), PINSON Amjad (88),

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

Question n° 08

- Désignation des membres du conseil syndical.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale désigne pour une durée équivalente à celle du syndic, comme membres du conseil syndical : M / Mme =

Question n° 09

- Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 500 €.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
et après avoir délibéré

- décide de fixer à 500 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **2105 / 2201** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **96 / 2201** tantièmes.

Ont voté contre : NARDINO Frederic (96),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE Fares (103), MEYER EDWIGE (103),

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

Question n° 10

- Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU).

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1 000 €.

Bien entendu, en cas de travaux urgents appréciés par le syndic, cette résolution ne pourra être appliquée.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 2 000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **2007 / 2304** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **297 / 2304** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE Fares (103), NARDINO Frederic (96), OUYAHIA Akim (98),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER EDWIGE (103),

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

Question n° 11

Décision à prendre pour fixer le seuil à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée a fixé le montant à 5 000 €.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

Pour tous conseil syndical composé d'au moins 3 membres.

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'assemblée alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000 € TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

SR
Am
E

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du décret comptable du 14/03/2005, opéré par le conseil syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le conseil syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en oeuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine assemblée générale.

Il ne s'agit en aucun cas d'une rémunération du conseil syndical.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le seuil à 5 000 €.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **2103 / 2304** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **201 / 2304** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE Fares (103), OUYAHIA Akim (98),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER EDWIGE (103),

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

Question n° 12

- **Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur.**

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Suite à la loi CLIMAT RESILIENCE, plus précisément sur le nouvel article 14-2 de la loi 10 juillet 1965, le présent fonds est obligatoire pour toutes les résidences à destination partielle ou totale d'habitation ayant plus de 10 ans et sans aucune autre exception.

Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ou à 2,5 % du montant de la totalité des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Le fonds de travaux loi Alur ne pourra être utilisé que pour :

- L'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- L'élaboration du Diagnostic Technique Global (DTG)
- La réalisation des travaux inscrits dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ayant été adoptée en assemblée
- 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 par le PPT

Il s'agira de fixer le montant au delà du minimum légal de 5% du budget prévisionnel annuel ou au delà de 2,5 % du montant de la totalité des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Ce fonds de travaux annuel sera appelé en plus du budget prévisionnel sur 4 trimestres à tous les copropriétaires en charges générales.

Le fonds loi Alur pourra être suspendu sur décision d'assemblée générale quand il sera égal au budget prévisionnel ou égal à 50 % des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

Les copropriétaires votant par correspondance valideront le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le montant à 6 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1071 / 2391** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO Maria (105), DIANALEX MR FRANCIS Cara (103), MEYER EDWIGE (103), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

Vote(nt) **CONTRE** : **13** copropriétaire(s) totalisant **1320 / 2391** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : NOVELLI David (16),

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

Question n° 13

- A la suite du vote positif à la résolution 22, lors de la précédente AG du 12/05/2026, (loi ELAN), décision à prendre pour déléguer au conseil syndical le choix des devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 5 000 €

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer la mise en conformité du règlement de copropriété
- décide de déléguer au conseil le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 5 000 € pour les travaux défini précédemment
- En application du contrat de syndic en vigueur et conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale approuve les honoraires du syndic relatifs à la gestion financière, administrative et comptable des études.
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux
- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **1525 / 2391** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **866 / 2391** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE Fares (103), NARDINO Frederic (96), OUYAHIA Akim (98), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : NOVELLI David (16),

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

Question n° 14

- Décision à prendre sur le principe d'établir une convention gratuite pour l'installation d'une solution de recharge des véhicules électriques avec la société ENEDIS, ou Zeplug ou Bornederecharge.com ou ChargeGuru ou autre prestataire.

Pour les box uniquement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour les box uniquement.

Au vu de l'obligation du droit à la prise de tous les copropriétaires et de l'obligation de pose d'une borne de recharge dans la résidence depuis le 31/12/2022.

Sur le droit à la prise, il faut noter qu'un copropriétaire peut entreprendre des travaux en parties communes sans obligation d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale, c'est à dire qu'un copropriétaire peu sous couvert du droit à la prise obliger la résidence à faire évoluer l'installation commune électrique, en effet, dans le cas d'un branchement sur le réseau commun, dépasser quelques branchements de ce type l'installation commune sera insuffisante voir dangereuse pour la copropriété.

La question d'égalité entre les copropriétaires est également à prendre en compte, de ce fait, si une autorisation tacite est donnée à un copropriétaire, elle vaut pour tous les autres.

Le syndic ne pouvant annuler une demande de droit à la prise que judiciairement, nous conseillons la résidence à se positionner sur une solution collective afin de ne pas souffrir d'un danger quelconque.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 1910** tantièmes. Ont voté pour :
DIANALEX MR FRANCIS Cara (103), NOVELLI David (16), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant **1132 / 1910** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **497 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO Maria (105), EDDAB Adil (90), MEYER EDWIGE (103), NARDINO Frederic (96), TALBI Hassen (103),

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

Question n° 15

- En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix de l'opérateur et autorisation au syndic de signer la convention choisie.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'établir une convention gratuite pour l'installation d'une solution de recharge collective des véhicules électriques
- En application du contrat de syndic en vigueur et conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale approuve les honoraires du syndic relatifs à la gestion financière, administrative et comptable des études.
- décide de déléguer au conseil le choix de l'opérateur pour les travaux défini précédemment
- autorise le syndic à signer la convention choisi par le conseil syndical.

RESOLUTION DEVENU SANS OBJET SUITE AU REJET DE LA RESOLUTION PRECEDENTE

Question n° 16

- A la suite du vote positif à la résolution de principe n° 42 - 44 et 45, lors de la précédente AG du 12/05/2026, - Décision à prendre pour l'ensemble des travaux à réaliser pour la mise en sécurité et conformité de la copropriété, avec délégation au

conseil syndical pour le choix des devis et des entreprises, dans la limite budgétaire maximale de 30 000€.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférentes, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux et après avoir délibéré :
 - décide d'effectuer les travaux de :
 - décide de déléguer le choix des devis et des sociétés au CS, pour un cout maximal de 30 000. TTC
 - Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2.5% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux votés à la résolution précédente.
 - autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
 - autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
 -
- Appel de fond unique divisé en 10 mensualité - de la fin du trimestre en cours.

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **1804 / 2286** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **482 / 2286** tantièmes.

Ont voté contre : EDDAB Adil (90), MECHOUCHE Fares (103), MEYER EDWIGE (103), OUYAHIA Akim (98), PINSON Amjad (88),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **121 / 2407** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO Maria (105), NOVELLI David (16),

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

Question n° 17

- Point d'information.

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs doivent être assurés en propriétaire non occupant (PNO)
 - Vous trouverez ci joint le RIB de votre résidence.
 - La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifiée le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégâts des eaux et les incendies.
- Avec cette convention c'est la personne d'où la fuite pourrait provenir qui doit faire faire la recherche de fuite par un plombier en déclarant au préalable à son assureur, dès confirmation écrite de l'origine de la fuite :
1. Provient des parties communes : il faudra transmettre le rapport écrit et détaillé de la recherche de fuite au syndic afin que le plombier de la résidence répare la fuite.
 2. Provient des parties privatives : Les assureurs des parties privatives concernées devront être tenus au courant et se chargeront de la suite du dossier.
- Le télépaiement est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site www.gespac-immobilier.com
 - Information sur la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries, ainsi que les nouvelles obligations concernant les BIO DECHETS.
 - Aide pour le paiement des appels de fonds

- Aide au vote par correspondance

- Lettre Recommandée Electronique ou LRE, est devenue la norme depuis la loi du 09/04/2024, dans le cas où vous ne souhaitez pas recevoir en LRE, vous devrez nous faire un courrier (avec une confirmation de réception) qui devra notifier ce refus.

- La fiche de renseignement à compléter et à nous retourner.

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 7ème et 8ème 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h30.

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 2 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 1ère 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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Madame PINSON SAMICHA



Les scrutateurs

Monsieur PINSON Amjad



Le secrétaire

LE SYNDIC

