

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE MOULAN LE MOULAN 29 BOULEVARD ALPHONSE ALLAIS 13014 MARSEILLE

Le **mercredi 20 novembre 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAIRIE 13EME ET 14EME CA SAINT JOSEPH 72 RUE PAUL COXE 13014 MARSEILLE

Copropriétaires présents et représentés:

ABELLO Madalena (98) - ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101) - AGUENI IMMOBILIER (109) représentant GUERIN (90) - AGUENI Nadir (96) - AZIZI Redouane (105) - BOUTERRAI Salem (90) - BOUTIT Fariza (109) - CARVALHO Americo (103) - CATENACCIO Maria (105) - DEGOYAN Michael (88) - DJEBALI (109) - EDDAB Adil (90) - FERRERO Paul (98) - FIDS (127) - FRA Henri (88) - HABBASSI M (111) - HILMI Hassia (90) - KHOUANI Abdelwaeb (204) - KICHINE Habib (178) représenté(e) par LADIDJI - KICHINE Sam Wahyd (98) représenté(e) par LADIDJI - LEGER Pascal (90) - LOMBARDO (111) - MECHOUCHE Fares (103) - MEYER Georges (103) - MOUSSAOUI Sonia (103) - NARDINO Frederic (96) - PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90) - RIBAS Esperance (90) - RODRIGUEZ Francis (103) représentant GIORDANELLA (90) - SADELLI Aissa (101) - SADOUNE Sarah (103) représentant GIORDANELLA CHRISTIAN (32) - TACHOUKFT Mohand (103) - VITA Joseph (109) représentant VITA Christophe (8) , VITA Ghislaine (101) -

**sont présents ou représentés : 38 / 96 copropriétaires, totalisant
3823 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88), 69 LE MOULAN (43), ABONIM (294), AGOSTINI FRANCOIS USUFRUITIER (2), AJS IMMOBILIER SCI (88), BEN MABROUK MOHAMMED (8), BENAZIZA Abdelkader (101), BENMAZOUZ Zina Valerie (394), BENNAFLA Bechir (2), BLANC Remi (88), BOUSSAFFIR Abdelkader (8), BOUSSAFIR Latifa (103), BOUSSALEM Abdellah (103), BOUZID/CRESCENTE Leila (111), BULLEN Marc (103), CHABALIER/CHASTEL Kelly (90), DAVION Frederic (90), DIANALEX MR FRANCIS Cara (103), DJENET MR Hasen GERANT (103), DUNDAR Fiket (8), DUPLA Natacha (90), FERRAIOLI Sebastien et PACE Nathalie (193), GAILLARD Michel ou Anna née COCUSSE (88), GHALEM Slimane (88), GIRAUDO Jean Pierre (189), GUERFI Fatima (90), HAMAMI Walid et IKHERBANE Sakina (90), HAMU (109), HARKAT Miloud et Hafida (111), HERBIVO Nathalie C/O Monsieur FASOLA Gerard (96), HIDRI Karim (90), ILIMAN Erhan (103), INIDJEL Mohamed (103), KADEM Said (101), KENZO (212), KHEDIRI (103), KOSEDAG Haktan (109), LABIBES Abdelbasset (103), LE MOULAN (8), LBOUAZDA Rachid (90), MENDANI Nesrine (90), NOVELLI David (16), OUERTANI Saliha (90), OUYAHIA Akim (98), PINSON Amjad (88), RIBAS GOMEZ Claudine (101), ROUX Erika (90), SANIA Mme HIMIDI Halifa née HAMADA (96), SARIER Suat (90), SCHMUTZ Cyril (88), SCI 08 (88), SOLIHA PACT ARIM 13 (569), SPS FONCIERE SAS (103), TALBI Hassen (103), TEYSSIER Romain (101), TIKHEMIRINE Omar et Dalila (90), TOUATI Mounir et Nadia (92), ZOUBAIRE Mohand (88),

**sont absents ou non représentés : 58 / 96 copropriétaires, totalisant
6177 / 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 MR LALIDIJ

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **2624 / 2624** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 2714** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90),

CHP

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 MME SADOUNE

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant **2521 / 2521** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **193 / 2714** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), MECHOUCHE Fares (103),

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** : 27 copropriétaire(s) totalisant **2521 / 2521** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **193 / 2714** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), MECHOUCHE Fares (103),

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

Question n° 04

Modalités de contrôle des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée vote et approuve conformément à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965, que les copropriétaires ont eu la possibilité avant la tenue de la présente assemblée de consulter les comptes à notre siège social durant la journée du 14-11-2024 de 10h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, en prenant préalablement rendez-vous avec le comptable.

Le contrôle des factures et des comptes de la copropriété ne pourra pas être effectué le jour de l'assemblée générale pour des raisons de durée et d'efficacité.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **2714 / 2714** tantièmes.

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

Question n° 05

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les comptes ont été contrôlés par le conseil syndical lors d'une réunion préalable avec le comptable du cabinet GESPAC Immobilier.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01-01-2023 au 31-12-2023 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **768 / 2714** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO Maria (105), DEGOYAN Michael (88), EDDAB Adil (90), FRA Henri (88), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 21 copropriétaire(s) totalisant **1946 / 2714** tantièmes.

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

Question n° 06

Décision à prendre pour créer un fonds de roulement d'un montant de 30.000 € afin de palier au manque de trésorerie de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au vu des retards de paiements 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.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **371 / 2418** tantièmes. Ont voté pour : CATENACCIO Maria (105), DEGOYAN Michael (88), FRA Henri (88), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 22 copropriétaire(s) totalisant **2047 / 2418** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **296 / 2714** tantièmes.

Se sont abstenus : EDDAB Adil (90), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

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

Question n° 07

Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N (exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de voter le budget prévisionnel de l'exercice en cours pour un montant global de 150.000 €.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **26** copropriétaire(s) totalisant **2431 / 2611** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **180 / 2611** tantièmes.
Ont voté contre : BOUTERRAI Salem (90), EDDAB Adil (90),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 2714** tantièmes.
Se sont abstenus : MECHOUCHE Fares (103),

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

Question n° 08

Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (160.000 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie suivant la clôture de l'exercice en cours.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2714** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **180 / 2714** tantièmes.
Ont voté contre : BOUTERRAI Salem (90), EDDAB Adil (90),

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

Question n° 09

Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2 (exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (160.000 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie suivant la clôture de l'exercice en cours.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2624** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 2624** tantièmes.
Ont voté contre : BOUTERRAI Salem (90),

CHP

67

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **90 / 2714** tantièmes.
Se sont abstenus : EDDAB Adil (90),

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

Question n° 10

Décision à prendre pour autoriser le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel de toutes charges non prévues par le budget

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **384 / 2343** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO Maria (105), DEGOYAN Michael (88), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 21 copropriétaire(s) totalisant **1959 / 2343** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **371 / 2714** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), EDDAB Adil (90), FRA Henri (88), MECHOUCHE Fares (103),

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

Question n° 11

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la 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.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 27-11-2024 pour se terminer le 26-05-2026.

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.

Arrivent en cours de résolution : AZIZI Redouane (105) (18:59:00) - CARVALHO Americo (103) (18:42:00) - FIDS (127) (18:52:00) - KHOUANI Abdelwaeb (204) (18:55:00) - LADIDJI (0) (18:51:00) représentant KICHINE Habib (178) (18:51:00), KICHINE Sam Wahyd (98) (18:51:00) - MOUSSAOUI Sonia (103) (18:52:00) - RIBAS Esperance (90) (19:12:00) - SADELLI Aissa (101) (19:07:00) -

Vote(nt) **POUR** : 37 copropriétaire(s) totalisant **3733 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **90 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : EDDAB Adil (90),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3733 / 3733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : EDDAB Adil (90),

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

Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Actuellement le conseil syndical est composé de M. LEGER, Mme HABASSI, M. LALIDJI fils de Mme BOUTIT, M. KICHINE SAM, M. TACHOUKAFT.

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est :

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus, M.

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.

Mr LEGER, M. TACHOUKAFT. ne se representent pas.

Se Represente Mme HABASSI, M. LALIDJI fils de Mme BOUTIT, M. KICHINE SAM,

Mme CARVALHO se presente

L assemblée demande un vote groupé sur la composition du conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3733 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3733 / 3733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90),

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

Question n° 13

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

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1.000,00 €.

Les copropriétaires votant par correspondance validerons 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 500.00 €, 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** : 36 copropriétaire(s) totalisant 3617 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 206 / 10000 tantièmes.

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

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 36 copropriétaire(s) totalisant 3617 / 3617 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 206 / 3823 tantièmes.

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

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

Question n° 14

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

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1.000,00 €.

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

Les copropriétaires votant par correspondance validerons 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 1 000.00 €, 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** : 36 copropriétaire(s) totalisant 3617 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 206 / 10000 tantièmes.

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

clp

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3617 / 3617** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 3823** tantièmes.
Se sont abstenus : MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

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

Question n° 15

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

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1.000,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 5 000.00 €, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

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

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3527 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **296 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3527 / 3527** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **296 / 3823** tantièmes.
Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

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

Question n° 16

Autorisation permanente accordée à la police municipale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3823 / 3823** tantièmes.

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

Question n° 17

Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la 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 adopté 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 PPPT.

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** : **5** copropriétaire(s) totalisant **472 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), BOUTERRAI Salem (90), DEGOYAN Michael (88), MECHOUCHE Fares (103), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90),

Vote(nt) **CONTRE** : **31** copropriétaire(s) totalisant **3158 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **193 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO Maria (105), FRA Henri (88),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Question n° 18

Autorisation à donner au syndic d'imputer sur le compte du ou des copropriétaire(s) responsable(s) de l'aggravation des charges

Conditions de majorité de l'Article 24.

Tout copropriétaire ou ses ayants droits, qui de son fait ou de sa négligence aggraverait les charges communes de la copropriété, supportera seul le montant correspondant aux aggravations de charge.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3542 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3645** tantièmes.

Ont voté contre : MEYER Georges (103),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.
Se sont abstenus : EDDAB Adil (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 19

Décision à prendre sur le principe de réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la loi n°2021-1104 du 22/08/2021 publiée le 24/08/2021 dite LOI CLIMAT RESILIENCE, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans (suivant la livraison des parties communes) auront l'obligation de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux dans les temps suivants :

D'ici le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux

D'ici le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux

D'ici le 01/01/2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE COLLECTIF et d'un DTG. En effet, sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le Diagnostic Technique Global (DTG) indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il va contenir :

- La liste des travaux 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'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;

- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre)

- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;

- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (Classe A) à l'extrêmement peu performant (Classe G). Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi CLIMAT RESILIENCE, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 01/01/2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdit à la location, à partir du 01/01/2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 01/01/2034 ce seront les logements en E / F et G.

A partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT aux notaires pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan, du moins le DPE contenu dans ce document, servira à la réalisation des DPE individuelles.

En cas de non réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département, etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis à vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrit dans ce PPPT.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide :



Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3347 / 3450** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3450** tantièmes.

Ont voté contre : MEYER Georges (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **373 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), CATENACCIO Maria (105), EDDAB Adil (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 20

En cas de vote positif à la résolution précédente, Décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 20.000 € pour la réalisation du PPPT/DTG et DPE collectif

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3347 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **193 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **283 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), CATENACCIO Maria (105), FRA Henri (88),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3347 / 3540** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **193 / 3540** tantièmes.

Ont voté contre : EDDAB Adil (90), MEYER Georges (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **283 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), CATENACCIO Maria (105), FRA Henri (88),

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

Question n° 21

Décision à prendre sur le financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de financer sur le fonds Alur

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3347 / 3540** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **193 / 3540** tantièmes.

Ont voté contre : EDDAB Adil (90), MEYER Georges (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **283 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), CATENACCIO Maria (105), FRA Henri (88),

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

Question n° 22

A la demande du conseil syndical, décision à prendre sur le principe de faire couper les branches des arbres côté parking

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de reporter à la prochaine assemblée générale

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3639 / 3735** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **96 / 3735** tantièmes.

Ont voté contre : NARDINO Frederic (96),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **88 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : DEGOYAN Michael (88),

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

Question n° 23

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic, dans une limite budgétaire maximale de 5.000 €.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

suite au report de la résolution N°22, cette résolution devient sans objet.

Question n° 24

Décision à prendre sur le financement

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

suite au report de la résolution N°22, cette résolution devient sans objet.

Question n° 25

A la demande du conseil syndical, décision à prendre sur le principe de fermer à clé les locaux vide ordure.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe l'assemblée générale que la campagne de travaux pour la condamnation des vides ordures est terminé. Il convient à présent de fermer ces locaux à clé, laissant l'accès uniquement aux professionnels car des compteurs et canalisations communes y sont présents.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3630 / 3733** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3733** tantièmes.

Ont voté contre : MEYER Georges (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90),

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

Question n° 26

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic, dans une limite budgétaire maximale de 5.000 €.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3540 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), EDDAB Adil (90),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3540 / 3643** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3643** tantièmes.

Ont voté contre : MEYER Georges (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **180 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), EDDAB Adil (90),

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

Question n° 27

Décision à prendre sur le financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de financer ses travaux sur les provisions déjà appelées sur la condamnation des V-O

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3437 / 3540** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3540** tantièmes.

Ont voté contre : MEYER Georges (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **283 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), EDDAB Adil (90), MECHOUCHE Fares (103),

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

Question n° 28

En cas de vote positif à la résolution de principe précédente, à la demande du conseil syndical, décision à prendre pour réaliser des travaux de création d'un local poubelle entre le bâtiment B4 et le bâtiment C3 sur l'emplacement matérialisé sur le plan cadastral ci-joint.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **976 / 3645** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO Maria (105), DEGOYAN Michael (88), EDDAB Adil (90), GIORDANELLA (90), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90), RODRIGUEZ Francis (103), TACHOUKAF Mohand (103),

Vote(nt) **CONTRE** : **26** copropriétaire(s) totalisant **2669 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 29

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic dans une limite budgétaire maximale de 5.000 €.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

Suite au vote negatif de la resoltution N*28 celle ci devient sans objet.

Question n° 30

Décision à prendre sur le financement

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

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

Suite au vote negatif de la resoltution N*28 celle ci devient sans objet.

Question n° 31

A la demande du conseil syndical, décision à prendre sur le principe de faire boucher les trous de rats sur les trottoirs des entrées côté jardins

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **577 / 3645** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO Maria (105), EDDAB Adil (90), FRA Henri (88), MECHOUCHE Fares (103), PERIS NGF MR PERIS Jean Manuel (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3068 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), DEGOYAN Michael (88),

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

Question n° 32

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic dans une limite budgétaire maximale de 5.000 €.

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

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

Suite au vote negatif de la resoltution N*31 celle ci devient sans objet.

Question n° 33

Décision à prendre sur le financement

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

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

Suite au vote negatif de la resoltution N*31 celle ci devient sans objet.



Question n° 34

SAISIE IMMOBILIERE : MME BENMAZOUZ ZINA VALERIE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la MME BENMAZOUZ ZINA VALERIE propriétaire des lots n°91, 78, 80, 118, 93, 132, 178, 179, 220 et n°234 de l'état descriptif de division.

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 58.429,91 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndic, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndic des copropriétaires, majorées de tous les frais de recouvrement et de saisie, soit 90.000 €.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndic des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné ainsi que tous les frais de recouvrement et de saisie. La somme de 5.000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de la création de cette provision pour créance douteuse et autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3645 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 35

SAISIE IMMOBILIERE : M. AZIZI REDOUANE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la M. AZIZI REDOUANE propriétaire des lots n°89, 265 et 266 de l'état descriptif de division.

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 12.156,62 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndic, l'assemblée décide de faire

procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution. L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées de tous les frais de recouvrement et de saisie, soit 20.000 €.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné ainsi que tous les frais de recouvrement et de saisie. La somme de 5.000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de la création de cette provision pour créance douteuse et autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3645 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 36

SAISIE IMMOBILIERE : M. GAILLARD MICHEL et MME COCUSSE ANNA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la M. GAILLARD MICHEL et MME COCUSSE ANNA propriétaires du lot n°140 de l'état descriptif de division.

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 22.110,32 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées de tous les frais de recouvrement et de saisie, soit 30.000 €.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné ainsi que tous les frais de recouvrement et de saisie. La somme de 5.000 €

est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de la création de cette provision pour créance douteuse et autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3645 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 37

SAISIE IMMOBILIERE : MME HILMI HASSIA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la MME HILMI HASSIA propriétaire des lots n°158 et n°286 de l'état descriptif de division.

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 8.170,76 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées de tous les frais de recouvrement et de saisie, soit 20.000 €.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné ainsi que tous les frais de recouvrement et de saisie. La somme de 5.000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de la création de cette provision pour créance douteuse et autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3645 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 38

SAISIE IMMOBILIERE : M. SCHMUTZ CYRIL

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la M. SCHMUTZ CYRIL propriétaire du lot n°69 de l'état descriptif de division.
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 6.799,85 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées de tous les frais de recouvrement et de saisie, soit 20.000 €.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné ainsi que tous les frais de recouvrement et de saisie. La somme de 5.000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de la création de cette provision pour créance douteuse et autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3645 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 39

SAISIE IMMOBILIERE : MME MOUSSAOUI SONIA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de la

MME MOUSSAOUI SONIA propriétaire des lots n°39 et n°251 de l'état descriptif de division.

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 3.293,53 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

En considération de ce qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées de tous les frais de recouvrement et de saisie, soit 10.000 €.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné ainsi que tous les frais de recouvrement et de saisie. La somme de 5.000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de la création de cette provision pour créance douteuse et autorise le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3645 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **178 / 3823** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUTERRAI Salem (90), FRA Henri (88),

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

Question n° 40

Information sur les procédures en cours

Résolution non soumise à un vote.

1°) Procédure SDC LE MOULAN C/ SIGA.

2°) Procédure SDC LE MOULAN C/ LE VIEUX MOULIN.

Vous trouverez ci-joint le courrier de l'avocat représentant la résidence faisant état de l'avancement des procédures en cours.

Question n° 41

Décision à prendre sur la demande de l'agence de la Comtesse selon courrier ci-joint (réalisation de travaux d'isolation des combles et des murs par l'extérieur du bâtiment B.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe que seul le bâtiment B peut voter cette résolution.

En cas de vote positif à cette résolution, le syndic informe l'assemblée générale qu'une assemblée générale extraordinaire devra avoir lieu ultérieurement pour se prononcer afin de recourir à une mission de maîtrise d'œuvre complète obligatoire, accompagnée des intervenants nécessaires et d'une assurance dommage ouvrage.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **CONTRE** : **12** copropriétaire(s) totalisant **188 / 188** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 42

Décision à prendre sur la demande de M. AZIZ ADDA-BENATIA selon courrier ci-joint (Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble B 9 + remplacement des boîtes aux lettres)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe que seul le bâtiment B 9 peut voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 290** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA Aziz MANDATAIRE DE L INDIVISION (101),

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **189 / 290** tantièmes.

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

Question n° 43

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic dans une limite budgétaire maximale de 10.000 €.

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe que seul le bâtiment B 9 peut voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Suite au vote négatif de la résolution N°42 celle-ci devient sans objet.

Question n° 44

Décision à prendre sur le financement

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe que seul le bâtiment B 9 peut voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Suite au vote négatif de la résolution N°42 celle-ci devient sans objet.

Question n° 45

Décision à prendre sur la demande de M. ALI EZZOUG selon courrier ci-joint (Proposition d'achat du local de réunion situé au rez-chaussée du bâtiment C3 avec 2 emplacements de parking devant pour un montant total de 11.000 €)

Conditions de majorité de l'Article 26.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en cas d'accord, il sera nécessaire de recourir à un géomètre expert pour la création du nouveau lot de copropriété, et à un notaire pour la rédaction de l'acte modificatif au règlement de copropriété.

Il faudra aussi voter dans une prochaine assemblée générale la création de ce nouveau lot et donner mandat au syndic pour la signature de l'acte de vente et du modificatif au règlement de copropriété, moyennant des honoraires d'un montant de 600,00 € TTC pour la vacation. Le tout aux frais du demandeur.

L'assemblée générale après avoir :

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

Faute de quorum cette résolution ne peut être votée.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **195 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :

CATENACCIO Maria (105), EDDAB Adil (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **281 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **382 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DEGOYAN Michael (88), FRA Henri (88), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 29 totalisant 2965 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : ABELLO Madalena (98), AGUENI IMMOBILIER (109), AGUENI Nadir (96), AZIZI Redouane (105), BOUTIT Fariza (109), CARVALHO Americo (103), DJEBALI (109), FERRERO Paul (98), FIDS (127), GIORDANELLA (90), GIORDANELLA CHRISTIAN (32), GUERIN (90), HABBASSI M (111), HILMI Hassia (90), KHOUANI Abdelwaeb (204), KICHINE Habib (178), KICHINE Sam Wahyd (98), LEGER Pascal (90), LOMBARDO (111), MOUSSAOUI Sonia (103), NARDINO Frederic (96), RIBAS Esperance (90), RODRIGUEZ Francis (103), SADELLI Aissa (101), SADOUNE Sarah (103), TACHOUKFT Mohand (103), VITA Christophe (8), VITA Ghislaine (101), VITA Joseph (109),

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.

Question n° 46

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre sur la demande de M. ALI EZZOUG selon courrier ci-joint (changement de destination du local précité)

Conditions de majorité de l'Article 26.

L'assemblée générale après avoir :

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

Faute de quorum cette résolution ne peut être votée.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **195 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :

CATENACCIO Maria (105), EDDAB Adil (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **281 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **382 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DEGOYAN Michael (88), FRA Henri (88), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 29 totalisant 2965 tantièmes

CHP

87

N'ont pas pris part au vote : ABELLO Madalena (98), AGUENI IMMOBILIER (109), AGUENI Nadir (96), AZIZI Redouane (105), BOUTIT Fariza (109), CARVALHO Americo (103), DJEBALI (109), FERRERO Paul (98), FIDS (127), GIORDANELLA (90), GIORDANELLA CHRISTIAN (32), GUERIN (90), HABBASSI M (111), HILMI Hassia (90), KHOUANI Abdelwaeb (204), KICHINE Habib (178), KICHINE Sam Wahyd (98), LEGER Pascal (90), LOMBARDO (111), MOUSSAOUI Sonia (103), NARDINO Frederic (96), RIBAS Esperance (90), RODRIGUEZ Francis (103), SADELLI Aissa (101), SADOUNE Sarah (103), TACHOUKAFI Mohand (103), VITA Christophe (8), VITA Ghislaine (101), VITA Joseph (109),

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.

Question n° 47

Décision à prendre sur la demande de M. SAM KICHINE selon mail ci-joint (Achat du local de réunion au rez-chaussée du bâtiment C3 pour un montant de 10.000 €)

Conditions de majorité de l'Article 26.

Le syndic informe l'assemblée générale qu'en cas d'accord, il sera nécessaire de recourir à un géomètre expert pour la création du nouveau lot de copropriété, et à un notaire pour la rédaction de l'acte modificatif au règlement de copropriété.

Il faudra aussi voter dans une prochaine assemblée générale la création de ce nouveau lot et donner mandat au syndic pour la signature de l'acte de vente et du modificatif au règlement de copropriété, moyennant des honoraires d'un montant de 600,00 € TTC pour la vacation. Le tout aux frais du demandeur.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

Faute de quorum cette résolution ne peut être votée.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **90 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : EDDAB Adil (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **281 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **487 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO Maria (105), DEGOYAN Michael (88), FRA Henri (88), MECHOUCHE Fares (103), MEYER Georges (103),

Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 29 totalisant 2965 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : ABELLO Madalena (98), AGUENI IMMOBILIER (109), AGUENI Nadir (96), AZIZI Redouane (105), BOUTIT Fariza (109), CARVALHO Americo (103), DJEBALI (109), FERRERO Paul (98), FIDS (127), GIORDANELLA (90), GIORDANELLA CHRISTIAN (32), GUERIN (90), HABBASSI M (111), HILMI Hassia (90), KHOUANI Abdelwaeb (204), KICHINE Habib (178), KICHINE Sam Wahyd (98), LEGER Pascal (90), LOMBARDO (111), MOUSSAOUI Sonia (103), NARDINO Frederic (96), RIBAS Esperance (90), RODRIGUEZ Francis (103), SADELLI Aissa (101), SADOUNE Sarah (103), TACHOUKAFI Mohand (103), VITA Christophe (8), VITA Ghislaine (101), VITA Joseph (109),

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.

Question n° 48

Décision à prendre sur la demande de M. AMJAD PINSON selon courrier et photos ci-joints (travaux de réfection de son appui de fenêtre)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe que seul le bâtiment C 3 peut voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide


cHp



Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **101 / 391** tantièmes. Ont voté pour :
CATENACCIO Maria (101),
Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **290 / 391** tantièmes.

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

Question n° 49

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic dans une limite budgétaire maximale de 1.000 €.

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe que seul le bâtiment C 3 peut voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Cette résolution est sans objet suite au vote négatif de la résolution N°48

Question n° 50

Décision à prendre sur le financement

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe que seul le bâtiment C 3 peut voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Cette résolution est sans objet suite au vote négatif de la résolution N°48

Question n° 51

RAPPEL DES REGLES DE CIVISME

Résolution non soumise à un vote.

Nous vous rappelons les règles pour le respect du civisme, savoir :

- Tous dépôts volontaires d'objets, ordures ménagères ou matériels en parties communes ou locaux à poubelles hors des containers ou vide-ordures prévus à cet effet ne peuvent être tolérés et sont interdits (EN PARTICULIER TOUS OBJETS ENCOMBRANTS ENTRAVANT LA LIBRE CIRCULATION DES PERSONNES ET NOTAMMENT DES POMPIERS LORS D'OPERATIONS D'URGENCE TELS QUE LES INCENDIES OU LES INONDATIONS PEUVENT FAIRE L'OBJET DE MISE EN DEMEURE AUX FRAIS DU CONTREVENANT).

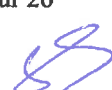
Nous vous rappelons que pour tous objets encombrants, vous devez appeler les Services Techniques (voir note ci-jointe).

- Toutes dégradations en parties communes aggravent systématiquement le coût des charges d'entretien et tout copropriétaire responsable ou locataire en supportera la charge exclusive.

- Toutes installations non conformes (format, coloris) à l'aspect et à l'harmonie des façades (parasols, tentes, bâches) ne peuvent être tolérées pour des raisons d'esthétique.

- Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes ou leur aspect devra en faire la demande et devra avoir ainsi obtenu impérativement au préalable l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; dans le cas contraire celui-ci s'exposerait à des poursuites judiciaires du Syndicat.

Les travaux d'origine professionnelle sont soumis à restriction horaire : 7h - 20h du lundi au samedi inclus. Les travaux de nuit sont strictement interdits sauf dérogation spéciale accordée par la mairie.


eHp 

En cas de nuisances sonores constatées hors de ces horaires, vous pouvez le signaler au centre d'appels Allô Mairie au 3013 (appel gratuit).

Les travaux non professionnels (bricolage, jardinage...) sont également soumis à des horaires restrictifs de 8h à 12h et de 14h à 20h, du lundi au samedi et de 10h à 12h le dimanche et les jours fériés.

- Nous vous rappelons également qu'il est formellement interdit de procéder à toutes sortes de sous-locations dans la résidence comme des locations saisonnières (type AIRBNB par exemple) ou non saisonnière (baux précaires ou sans titre d'occupation). Tous contrevants s'exposeraient à des poursuites judiciaires de la part du syndicat des copropriétaires.

NOUS VOUS RAPPELONS QUE LES PROPRIETAIRES BAILLEURS, EN LEUR QUALITE DE COPROPRIETAIRES DEMEURENT PLEINEMENT RESPONSABLES DU COMPORTEMENT DE LEURS LOCATAIRES RESPECTIFS.

PAR CONSEQUENT, IL EST DEMANDE AUX COPROPRIETAIRES BAILLEURS DE REPERCUTER CES REGLES DE CIVISME A LEURS LOCATAIRES SUR TOUS CES POINTS, ET LEUR FAIRE PARVENIR UNE COPIE DU PRESENT PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE.

Nous comptons sur le civisme et la diligence de chacun afin de respecter ces règles.

Question n° 52

Point d'information

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)
- 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 paiement par carte bleue est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site www.gespac-immobilier.com

- Information la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries.

- Lettre Recommandée Electronique ou LRE, nous vous joignons un formulaire à remplir et nous retourner signé si vous souhaitez y adhérer.

Cette LRE vous permettra de faire des économies de charges étant donné que le coût du RAR est moins important, elle vous fera gagner du temps (attente au guichet de la poste) et évitera toute perte de courrier.

- La fiche de renseignement à compléter et 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.

C HP

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. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. 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, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h50.

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 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

Mr LADIDJI

Les scrutateurs

Madame SADOUNE Sarah

Le secrétaire

LE SYNDIC

*LS
20/11/24*

*[Signature]
20/11/24*

SAS GESPAC IMMOBILIER
95 rue Bords OS 10030
13417 MARSEILLE CEDEX 8
Tél.: 04 91 61 24 24
Siret : 810 100 149 00022

[Signature]