**PROCES VERBAL**
**ASSEMBLEE DU 12/01/2026**

**A rappeler impérativement**
**N/Réf. : 8066/AG5458**
**A.G du 12/01/2026**

**Syndicat des Copropriétaires**
**COOPERATION F**

Marseille 13e Arrondissement, le 12/01/2026.

# PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
# COOPERATION F
# 5 A 7 IMPASSE RAPHAEL
# 13013 - MARSEILLE

**L'AN DEUX MILLEVINGT-SIX, LE DOUZE JANVIER A 17H30**
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale,
Chez M. SAMMOUR 5/7 Impasse Raphaël - 13013 Marseille 13e Arrondissement , sur convocation adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE PROVENCE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION 1 : Election du président de séance**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 5 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice en cours**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 7 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 8 : Désignation du syndic**
Majorité *: Majorité absolue* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical**
**RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 12 : Autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre d'accéder aux parties communes**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 13 : Clause d'aggravation des charges**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 14 : Adoption du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
**RESOLUTION 15 : Mise en conformité du règlement de copropriété**
**RESOLUTION 16 : Décision à prendre concernant le remplacement de 3 colonnes cuisines côté cour**

**RESOLUTION 17 : Décision à prendre concernant le remplacement de colonne cuisine côté rue**
**RESOLUTION 18 : Décision à prendre concernant le changement du tronçon de l'évacuation en cave**
**RESOLUTION 19 : Décision à prendre concernant la purge et la restructuration de certains éclats dangereux en façade**
**RESOLUTION 20 : Information sur les procédures en cours**

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Sont présents et représentés Soit 9 copropriétaire(s) représentant 4168 / 10000 tantièmes.**

**Sont absents** M./MME AUBERT JOEL (338), M.&MME BLIEK PATRICK (98), STE BOREAL DU SUD C/O M. HADDAD (1960), AGENCE CANOU (565), SARL CHABERT (158), SDC COOPERATION F (277), M.&MME COPPA CHARLES (403), M. FERAUD WILLIAM (222), MME GHERNAIA SANDRA (314), MME GUEDJ NATHALIE (523), INDIV MARTIN / MAIGNOT (158), INDIV MASSELIN / GIORGINI (410), SCI MIRABEL JEAN-PIERRE (338), MME TRIOLET CLAUDINE (34) représenté(e) par MSG IMMO 13 , M. VARDANYAN GEVORG (34)

**Soit 15 copropriétaire(s) absents représentant 5832 / 10000 tantièmes.**

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : Election du président de séance**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
M.&MME HALIMI FREDERIC a été élu(e) président de séance.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
M. SAMMOUR JONATHAN a été élu(e) scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
M. VILO Alexandre a été élu(e) secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 5 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice en cours**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, prend acte de la nécessité d'ajuster le budget prévisionnel de l'exercice en cours et en conséquence approuve le nouveau montant de 49 500 €.
L'actualisation ainsi décidée sera répartie sur les appels trimestriels non encore échus.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 54 500 €.

Le budget est exigible, pour 25% de son montant annuel, au premier jour de chaque trimestre.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

Le fonds travaux obligatoire constitué par le syndicat des copropriétaires conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 - article 14-2-II de la loi du 10 juillet 1965, représente à ce jour un montant de 9213.90 €.

Il est rappelé que ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel (avec les appels trimestriels de charges).

Le taux de cotisation sur l'année en cours a été fixé à 5 % et il ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement annuel. Ce taux annuel représente la somme de 2725 € qui sera appelée avec les appels de fonds trimestriels restant à échoir et répartie en « charges communes générales ».

En accord avec le conseil syndical, il est proposé de l'ajuster afin de l'adapter aux besoins de travaux futurs à prévoir dans la copropriété et de le porter à …%, soit, pour ….

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 10000 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 8 : Désignation du syndic**
Majorité *: Majorité absolue* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, IMMO DE FRANCE PROVENCE, représentée par Madame BOYER, société au capital de 2 426 000 €, dont le siège social est 165 Avenue du Prado 13008 Marseille, immatriculée au RCS de MARSEILLE, sous le numéro 528 359 474, garantie par GENERALI IARD, 2 rue Pillet-Will 75009 PARIS, titulaire de la carte professionnelle n° CPI13102024000000111, et ce pour une durée de 1 ans, à compter du 26/06/2026 jusqu'au 25/06/2027

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, et donne mandat au Président de séance, Mme HALIMI, pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 10000 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 9 : Désignation du conseil syndical**
Majorité *: Titre*
**Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :**

JONATHAN SAMMOUR, FREDERIC HALIMI

**RESOLUTION 9.1 : Désignation du conseil syndical : M. JONATHAN SAMMOUR**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale désigne JONATHAN SAMMOUR en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 9.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9.3 : Désignation du conseil syndical : Mme HALIMI**
Majorité *: Majorité absolue* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale désigne Mme HALIMI en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 9.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9.5 : Désignation du conseil syndical : M.MASSELIN**
Majorité *: Majorité absolue* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale désigne M.MASSELIN en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an..

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 9.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de fixer à 500 € H.T. le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical par le syndic est obligatoire.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire**
Majorité *: Article25* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de fixer à 1000 € H.T. le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision**.
L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12 : Autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre d'accéder aux parties communes**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale autorise de façon permanente, les forces de l'ordre à pénétrer dans les parties communes.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 13 : Clause d'aggravation des charges**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale accepte que tout copropriétaire ou ses ayants cause qui pour une raison quelconque aggraverait les charges communes de la copropriété, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges. En particulier, tous frais ou honoraires engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 14 : Adoption du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

Historique :

L'article 171 de la Loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 rend obligatoire **pour toutes les copropriétés à usage total ou partiel d'habitation de plus de 15 ans** la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Et cela aux échéances suivantes :

- 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots,
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots,

Ce PPPT comprend :

- 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, basé sur un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif de l'immeuble, que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre,
- 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 dix prochaines années,

La réalisation d'un DPE COLLECTIF (diagnostic de performance énergétique) étant impérative pour la réalisation de ce PPPT, les offres qui vous sont proposées incluent ce DPE.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 15 : Mise en conformité du règlement de copropriété**
Majorité *: Titre*
Historique :

La loi ELAN du 23/11/2018, par ces nouveaux articles 6-2 et suivants qu'elle ajoute à la loi du 10/07/1965, impose aux copropriétés une mise en conformité de leur règlement de copropriété avec les textes législatifs et réglementaires les plus récents.

Cette nouvelle obligation vise dans un premier temps à procéder à un réel "toilettage" des règlements de copropriété en supprimant leurs clauses obsolètes ou rendues illicites par la jurisprudence. Au-delà de cette mise en conformité indispensable, ces nouveaux articles donnent une définition légale des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative. Le sort des lots transitoires est également traité (partie privative non encore édifiée constituée d'un droit de construire précis).

L'objectif de cette mise en conformité est de recenser l'intégralité des lots concernés et de sécuriser les copropriétaires, notamment en cas de vente.

Ainsi, afin de protéger les copropriétaires et remplir nos obligations, nous allons dans un premier temps faire auditer votre règlement de copropriété par la société NOMAD PROCESS qui aura également la charge de vous assurer que votre règlement de copropriété comporte l'ensemble des modificatifs qui s'imposent à lui. L'expérience montre qu'il en manque très souvent aux syndics qui parfois ce succèdent.

Le montant de cet audit est de 456 € et est effectué par juristes et avocats. Si un modificatif venait à manquer, sa recherche et obtention serait facturée en sus (332 €). Nous ne prenons pour notre part aucun honoraire sur cette prestation pour notre travail en amont.

Une fois l'audit reçu, si votre copropriété est concernée, la mise à jour partielle de votre règlement de copropriété vous serait proposée au vote en AG pour 990 € TTC. Si une réécriture complète s'avérait nécessaire, cette prestation vous serait soumise au vote pour 3.300 € TTC.

**RESOLUTION 15.1 : Vote de principe et financement**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide de faire procéder à l'audit de son règlement de copropriété par la Société NOMAD PROCESS, préalable nécessaire à la mise en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi ELAN du 23/11/2018 (art.6-2 et s)
Elle retient pour cela la proposition d'audit de NOMAD PROCESS d'un montant de 456 € TTC + 332 € en cas de manquement d'un modificatif de règlement de copropriété (chose probable) soit une somme de 788 € TTC (montant prévisionnel).
Ce montant sera appelé en charges communes générales pour la totalité de la somme le 01/03/2025

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

**RESOLUTION 16 : Décision à prendre concernant le remplacement de 3 colonnes cuisines côté cour**
Majorité *: Titre*

Les devis suivants sont joints à la convocation :

- MC-TAMINIAUX 11 764,50 € TTC
- DIDIER ENTREPRISE 6 847,50 € TTC

---

**RESOLUTION 16.1 : Vote de principe**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : remplacement de 3 colonnes cuisines côté cour

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 16.2 : Choix de l'entreprise : MC-Taminiaux**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise MC TAMINIAUX prévue pour un montant de 11 764,50 € TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 16.3 : Choix de l'entreprise : Didier entreprise**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise DIDIER ENTREPRISE prévue pour un montant de 6 847,50 € TTC

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 16.4 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des **travaux de**

**remplacement de 3 colonnes cuisines côté cour**, à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 16.5 : Utilisation du Fonds de Travaux ALUR**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du Fonds de Travaux ALUR rattaché.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**
**Est arrivé en cours de séance** : INDIV MASSELIN / GIORGINI (410)
*La feuille de présence fait désormais référence à 4578 tantièmes présents ou représentés sur 10000 tantièmes.*

---

**RESOLUTION 16.6 : Financement**
Majorité *: Majorité simple* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide que le coût des travaux de changement de colonnes ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CCG
- Appels de fonds (nombre, montant, date d'exigibilité de chaque appel) : 01/04/26

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 17 : Décision à prendre concernant le remplacement de colonne cuisine côté rue**
Majorité *: Titre*

Les devis suivants sont joints à la convocation :

- MC TAMINIAUX 3 976,50 € TTC
- DIDIER ENTREPRISE 2 736,80 € TTC

---

**RESOLUTION 17.1 : Vote de principe**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : le remplacement de colonne cuisine côté rue

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

**RESOLUTION 17.2 : Choix de l'entreprise : MC-TAMINIAUX**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise MC TAMINIAUX prévue pour un montant de 3 976,50 € TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 17.3 : Choix de l'entreprise : DIDIER ENTREPRISE**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise DIDIER ENTREPRISE prévue pour un montant de 2 736,800 € TTC

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 17.4 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des **travaux de remplacement de colonne cuisine côté rue** , à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 17.5 : Utilisation du Fonds de Travaux ALUR**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du Fonds de Travaux ALUR rattaché.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 17.6 : Financement**
Majorité *: Majorité simple* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide que le coût des travaux de remplacement de colonne cuisine côté rue ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CCG

- Appels de fonds (nombre, montant, date d'exigibilité de chaque appel) : 01/04/26

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 18 : Décision à prendre concernant le changement du tronçon de l'évacuation en cave**
Majorité *: Titre*
Les devis suivants sont joints à la convocation :

- MC TAMINIAUX 643,50 € TTC
- DIDIER ENTREPRISE 928,40 € TTC

---

**RESOLUTION 18.1 : Vote de principe**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : le changement du tronçon de d'évacuation en cave

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 18.2 : Choix de l'entreprise : MC-TAMINIAUX**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise MC TAMINIAUX prévue pour un montant de 643,50€ TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.3 : Choix de l'entreprise : DIDIER ENTREPRISE**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise DIDIER ENTREPRISE prévue pour un montant de 928,40€ TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.4 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des **travaux changement du tronçon de d'évacuation en cave** , à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.5 : Utilisation du Fonds de Travaux ALUR**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du Fonds de Travaux ALUR rattaché.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.6 : Financement**
Majorité *: Majorité simple* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide que le coût des travaux de remplacement du tronçon de l'évacuation en cave ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CCG
- Appels de fonds (nombre, montant, date d'exigibilité de chaque appel) : 01/05/26

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

**RESOLUTION 19 : Décision à prendre concernant la purge et la restructuration de certains éclats dangereux en façade**
Majorité *: Titre*
Les devis suivants sont joints à la convocation :

- TAM 2.794,00 € TTC
- MV2 2.582,72 € TTC
- SMTA 1.650,00 € TTC

---

**RESOLUTION 19.1 : Vote de principe :**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : purge et restructuration de certains éclats dangereux en façade.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4578 tantièmes
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4545 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19.2 : Choix de l'entreprise : TAM**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise TAM prévue pour un montant de 2 794 € TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19.3 : Choix de l'entreprise : MV2**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise MV2 prévue pour un montant de 2 582,72 € TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté contre** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19.4 : Choix de l'entreprise : SMTA**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise SMTA prévue pour un montant de 1 650 € TTC.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19.5 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux de purge et restructuration de certains éclats dangereux en façade , à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19.6 : Utilisation du Fonds de Travaux ALUR**
Majorité *: Article24* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du Fonds de Travaux ALUR rattaché.

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 10 copropriétaires représentant 4578 / 4578 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4578 / 4578 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19.7 : Financement**
Majorité *: Majorité simple* – Base de répartition *: CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide que le coût des travaux de purge et restructuration de certains éclats dangereux en façade ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CCG
- Appels de fonds (nombre, montant, date d'exigibilité de chaque appel) : 01/05/26

**Résultat du vote :**
**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 4545 / 4545 tantièmes
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 33 / 4578 tantièmes
M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4545 / 4545 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 20 : Information sur les procédures en cours**
Majorité *: SansVote*
Le syndic informe l'assemblée générale de l'état d'avancement des procédures en cours.

**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20H24**
**COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL**

| **Président** | **Secrétaire** | **Scrutateur n°1** |
|---|---|---|
| M.&MME HALIMI | M. VILO | M. SAMMOUR |

LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant « l'article. 42. et les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. ».