



**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 26/11/2024**

**A rappeler impérativement
N/Réf. : 8066/AG4988
A.G du 26/11/2024**

**Syndicat des Copropriétaires
COOPERATION F**

Marseille 13e Arrondissement, le
26/11/2024.

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

L'AN DEUX MILLEVINGT-QUATRE, LE VINGT-SIX NOVEMBRE À 18H00

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale,
Chez M. SAMMOUR 5-7 Impasse Raphael - 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 31/12/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 6 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic IMMO DE FRANCE

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 8 : Désignation du conseil syndical

RESOLUTION 9 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 11 : Autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre d'accéder aux parties communes

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 12 : Clause d'aggravation des charges

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 13 : Mise en conformité du règlement de copropriété

RESOLUTION 14 : Décision à prendre pour le licenciement de l'employée d'immeuble pour motif économique

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 15 : Décision à prendre sur le mandat confier à IMMO DE FRANCE pour le licenciement de l'employée d'immeuble

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 16 : Décision à prendre sur la convention d'honoraire du cabinet d'avocat pour la procédure de licenciement économique de l'employée d'immeuble.

RESOLUTION 17 : Économie pour votre copropriété : la lettre recommandée électronique

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée 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 8 copropriétaire(s) représentant 4019 / 10000 tantièmes.

Sont absents M. AMAR-HUYNH VAN THIENG JACQUES (526), 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), SCI MIRABEL (338), M.&MME SERVOSA C/MAITRE BEAUME FRANCOIS (34), M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33), MME TRIOLET CLAUDINE (34) représenté(e) par MSG IMMO 13

Soit 16 copropriétaire(s) absents représentant 5981 / 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. SAMMOUR JONATHAN a été élu(e) président de séance.



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 4019 / 4019 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4019 / 4019 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M.&MME HALIMI FREDERIC a été élu(e) scrutateur de séance.



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 4019 / 4019 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4019 / 4019 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 : 8 copropriétaires représentant 4019 / 4019 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4019 / 4019 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023

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 31/12/2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 4019 / 4019 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4019 / 4019 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M. AMAR-HUYNH VAN THIENG JACQUES (526), M.&MME COPPA CHARLES (403), MME GUEDJ NATHALIE (523)

La feuille de présence fait désormais référence à 5471 tantièmes présents ou représentés sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité : *Article 24* – 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 01/01/2025 au 31/12/2025 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 : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"

Majorité : *Article 25* – 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 6 398,71 €.

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 2.725 € 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 : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic IMMO DE FRANCE

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° CPI13102015000002917, et ce pour une durée de 18 mois, à compter du 26/11/2024 jusqu'au 25/05/2026

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Désignation du conseil syndical

Majorité : *Titre*

Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :

DUBOIS / ATHELE, JONATHAN SAMMOUR, SOPHIE HALIMI

RESOLUTION 8.1 : Désignation du conseil syndical : ind. DUBOIS / ATHELE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale désigne ind. DUBOIS / ATHELE en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8.2 : 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 18 mois.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8.3 : Désignation du conseil syndical : SOPHIE HALIMI

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale désigne FREDERIC HALIMI en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 18 mois.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8.4 : Désignation du conseil syndical :

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 18 mois.



Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité : *Article 25* – 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 : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : *Article 25* – 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 : 11 copropriétaires représentant 5471 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5471 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre d'accéder aux parties communes

Majorité : *Article 24* – 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 : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Clause d'aggravation des charges

Majorité : *Article 24* – 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 : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 13 : 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 "toiletage" 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 syndicats qui parfois ce succède.

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 13.1 : Vote de principe et financementMajorité : *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 02/01/2025

Résultat du vote :

Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Décision à prendre pour le licenciement de l'employée d'immeuble pour motif économiqueMajorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES***Historique :**

Le syndic souhaiter alerter le syndicat des copropriétaires d'une situation préoccupante concernant l'employé d'immeuble en charge de l'entretien des parties commune.

La copropriété ne dispose pas de son contrat de travail et il semble qu'elle ne l'ait pas non plus.

Cette situation perdure depuis plusieurs années, malgré les changements répétés de syndic, sans qu'aucune évolution notable ne soit constatée.

Malgré nos efforts répétés, incluant plusieurs entretiens et courriers pour lui faire signer un nouveau contrat, rien n'a pu être finalisé. De plus, l'employée n'ai plus rémunérée depuis décembre 2021.

Afin de résoudre ce problème persistant, nous demandons au syndicat des copropriétaires de prendre une décision en se prononçant sur le licenciement de cet employé d'immeuble.

Projet de résolution :

L'assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et délibérée, décide le licenciement économique de l'employée d'immeuble

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Décision à prendre sur le mandat confier à IMMO DE FRANCE pour le licenciement de l'employée d'immeubleMajorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de donner mandat au syndic Immo de France dans la gestion de la suppression et le licenciement économique de l'employée d'immeuble.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Décision à prendre sur la convention d'honoraire du cabinet d'avocat pour la procédure de licenciement économique de l'employée d'immeuble.

Majorité : *Titre*

- Cabinet SFEG 1.380 EUROS TTC

RESOLUTION 16.1 : Vote de principe

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après avoir :

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

Décide de vote: **la convention d'honoraire du cabinet d'avocat pour la procédure de licenciement économique de l'employée d'immeuble.**

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 16.2 : Financement

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale décide que le coût de la convention d'honoraire du cabinet d'avocat pour la procédure de licenciement économique de l'employée d'immeuble ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : Charges communes générales
- Appels de fonds (nombre, montant, date d'exigibilité de chaque appel)
le 02/01/2025 pour la totalité du montant

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 5471 / 5471 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5471 / 5471 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Économie pour votre copropriété : la lettre recommandée électronique

Majorité : *Sans Vote*

Conformément aux articles 64-5 et 64-8 du décret du 17 mars 1967, nous vous proposons de vous envoyer vos convocations et procès-verbal d'assemblée générale par lettre recommandée électronique (LRE). Concrètement, vous recevrez un mail vous invitant à avoir accès à votre convocation ou procès-verbal en ligne ce qui vaudra notification du document.

Ce choix appartient individuellement à chaque copropriétaire qui doit y adhérer.

Cette solution représente de multiples avantages pour vous et votre copropriété :

1 / **ECONOMIQUE** : Pour une convocation type de 70 pages, le montant facturé par la poste est de 9,20 €. Pour une LRE, peu importe le nombre de page, le montant est de 4,20 €.

2 / **PRATIQUE** : Vous vous libérez de la contrainte du déplacement à la poste pour récupération de votre courrier recommandé. Il vous est envoyé par mail en toute simplicité. Vous pouvez simplement enregistrer le document sur ordinateur et ainsi l'archiver comme bon vous semble.

3 / **ECOLOGIQUE** : Moins de papier pour un démarche plus écoresponsable.

Pour vous faciliter l'adhésion à la LRE, vous trouverez en fin de convocation un formulaire à détacher de votre convocation et à compléter, dater et signer puis à nous remettre en fin d'assemblée générale. Nous enregistrerons ensuite votre choix qui sera bien pris en compte par nos services pour l'avenir.

**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 19H37
COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL**

Président
M. SAMMOUR

Secrétaire
M. VILO

Scrutateur n°1
MME HALIMI

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. ».