



# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : MASSONI FLORIAN**  
- [fmassoni@citya.com](mailto:fmassoni@citya.com) -

**Comptable : TULASNE Eva**  
- [etulasne@citya.com](mailto:etulasne@citya.com) -

**Assistante : TRONCON CLEMENCE**  
- [cltroncon@citya.com](mailto:cltroncon@citya.com) -

**Négociateur Transaction : JUMELET RICHARD**  
[rjumelet@citya.com](mailto:rjumelet@citya.com) - [rjumelet@citya.com](mailto:rjumelet@citya.com)



# PROCÈS-VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : MASSONI FLORIAN**  
- fmassoni@citya.com -

**Comptable : TULASNE Eva**  
- etulasne@citya.com -

**Assistante : TRONCON CLEMENCE**  
- cltroncon@citya.com -

**Négociateur Transaction : JUMELET RICHARD**  
rjumelet@citya.com - rjumelet@citya.com -

Le lundi 04 juillet 2022 à 14h00, les copropriétaires de la résidence 13 RUE KLEBER - 13003 MARSEILLE se sont réunis **DANS NOS LOCAUX 66 AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA CASAL & VILLEMMAIN, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA CASAL & VILLEMMAIN** est représenté par **MASSONI FLORIAN**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **6 copropriétaires sur 10** sont présents ou valablement représentés et représentent **693 tantièmes / 1000 tantièmes**.

AYNETO FRANCIS chez MME AYNETO ROSETTE (95) - BOUAZA ALI OU MME VALOT (286) représenté par M. LENORMAND - COURT LUCETTE (90) - HERNANDEZ MATHIEU (86) - MASSEGLIA DENIS (66) - MONTCHOVET SERAPHIN (70) -

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

Monsieur BOURIAHI SALAH (74), Monsieur MOHAMED ALI SAIDINA (79), Monsieur SAME DRISS (74), Madame THOMAS PAULETTE (80),

**représentant 307 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.**

**Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :**

- Le Président du Conseil Syndical :	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
- Un membre du Conseil Syndical :	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
- Le Président de séance : Monsieur AYNETO FRANCIS chez MME AYNETO ROSETTE	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON

**Subdélégation:** Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

**RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur AYNETO FRANCIS chez MME AYNETO ROSETTE.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit **693 tantièmes / 693 tantièmes**.

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit :

Monsieur MASSEGLIA DENIS.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit **693 tantièmes / 693 tantièmes**.

**RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 28 924.06 EUROS TTC (dont 20 348.46 EUROS TTC de dépense de fonctionnement et 8 575.60 EUROS TTC de travaux votés).

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA CASAL & VILLEMAIN représenté par M. LACOTE son Directeur, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 13102015000002829 délivrée par la CCI Marseille Provence, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2022 pour se terminer le 30/06/2023

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 460 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Monsieur AYNETO FRANCIS chez MME AYNETO ROSETTE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes.**

L'assemblée générale souhaite obtenir une remise sur les honoraires de syndic.

**RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 24/08/2021 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 12 000 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le ramener à la somme de 6 050 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 14 500 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Candidature de M. AYNETO Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

M. AYNETO

M. MONTCHOVET

Est candidat :

M. AYNETO

L'assemblée générale nomme pour une durée de 12 mois en qualité de membre du conseil syndical :

M. AYNETO

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Candidature de M. MONTCHOVET Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

M. AYNETO

M. MONTCHOVET

Est candidat :

M. MONTCHOVET

L'assemblée générale nomme pour une durée de 12 mois en qualité de membre du conseil syndical :

M. MONTCHOVET

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 725 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 725 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes**

**RESOLUTION N°12: Clause d'aggravation des charges. Article 24**

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24**

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Point sur les procédures contentieuses.**

L'assemblée générale prend acte qu'aucune procédure contentieuse au titre du recouvrement des charges n'est en cours sur la copropriété.

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

**RESOLUTION N°15: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refection planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure. Choix de l'entreprise PROTECH. Article 24**

Devis joints à la convocation des entreprises : ACM - SPOT - PROTECH

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refection planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure

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

Entreprise PROTECH pour un montant de 129 629,50 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise PROTECH prévue pour un montant prévisionnel de 129 629,50 EUROS TTC

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 2 200 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 131 829,5 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 mois : 33,33% soit 43 943,17 EUROS exigible le 15/07/2022, 33,33% soit 43 943,17 EUROS exigible le 15/08/2022, 33,33% soit 43 943,17 EUROS exigible le 15/09/2022.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refection planchers,- renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure. Choix de l'entreprise SPOT. Article 24**

Devis joints à la convocation des entreprises : ACM - SPOT - PROTECH

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refection planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure

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

Entreprise SPOT pour un montant de 138 506,50 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SPOT prévue pour un montant prévisionnel de 138 506,50 EUROS TTC

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 2 200 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

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

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refection planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure. Choix de l'entreprise ACM. Article 24**

Devis joints à la convocation des entreprises : ACM - SPOT - PROTECH

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refection planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure

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

Entreprise ACM pour un montant de 145 678,50 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ACM prévue pour un montant prévisionnel de 145 678,50 EUROS TTC

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 2 200 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

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

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**



**RESOLUTION N°18: Délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir aux membres du conseil syndical à l'effet de choisir une entreprise pour des travaux de renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refecton planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure

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

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

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

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

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 447 tantièmes / 1000 tantièmes.

AYNETO FRANCIS chez MME AYNETO ROSETTE (95), BOUAZA ALI OU MME VALOT (286), MASSEGLIA DENIS (66),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 246 tantièmes / 1000 tantièmes.

COURT LUCETTE (90), HERNANDEZ MATHIEU (86), MONTCHOVET SERAPHIN (70),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**Soit 447 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : le renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refecton planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 2 357 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 15.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

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

**Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Décision de souscrire un emprunt à taux fixe auprès du CATP par l'intermédiaire d'API FINANCEMENT. Article 24**

L'Assemblée Générale confère à CITYA CASAL & VILLEMMAIN, Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, tous pouvoirs à l'effet de :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- Recenser les copropriétaires qui consentent à souscrire à l'emprunt auprès de l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT dûment mandatée à cet effet. Le syndicat des copropriétaires retient l'offre d'une durée de 10 années au taux TAEG (Taux Annuel Effectif Global) de 2.43% et donne tout pouvoir au syndic pour la signature du mandat avec API FINANCEMENT,
- Transmettre par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT à l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU toutes informations nécessaires à l'envoi d'une proposition commerciale,
- Déléguer à l'organisme prêteur l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.
- Solliciter par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT un prêt auprès du CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des dépenses liées aux travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, L'acceptation du financement est subordonnée à une étude de solvabilité réalisée par le CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU.
- Souscrire à un acte de cautionnement auprès du CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU afin que le syndicat n'ait pas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt,
- Subroger, d'ores et déjà le CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,

- Souscrire et accepter les conditions particulières et générales du contrat de prêt, d'en exécuter toutes les obligations, de déléguer au Crédit Agricole Touraine Poitou, établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement étant précisé que le remboursement se fera par prélèvement automatique sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, pour le seul montant de leur quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 693 tantièmes.  
COURT LUCETTE (90),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 603 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 603 tantièmes / 603 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°21: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT Article 24**

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'assemblée générale des copropriétaires est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 90 tantièmes / 693 tantièmes.  
COURT LUCETTE (90),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 603 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 603 tantièmes / 603 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°22: Mandat à donner au syndic à l'effet de déposer le dossier de subvention destinées au remboursement d'une partie des travaux de renforcement plancher haut caves - confortement poutres - refecton planchers - renforcement cage d'escalier - réparation courette intérieure et de tout autres travaux suite à la demande de la Ville de Marseille auprès l'Agence Nationale de l'Habitat ou de tout autre organisme dédié Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue le pouvoir au syndic conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967 à l'effet de déposer le dossier de subventions destiné au remboursement d'une partie des travaux de structure du bâtiment 25 Dominicaines et de tous les travaux effectués suite à la demande de la Ville de Marseille, auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat ou de tout autre organisme dédié.

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 693 tantièmes / 1000 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°23: Equipement de l'immeuble en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Article 24**

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndicat des copropriétaires n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et conformément à l'article 24-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par l'article 114 de la loi du 06/08/2015 :

- prend connaissance de la proposition de l'opérateur (identification) d'installer à ses frais des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble, dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques (CPCE),

- accepte les termes de la convention, jointe à la convocation, dont elle a pris connaissance et qui doit être signée entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires en application de l'article L. 33-6 du CPCE.

Cette convention prévoit en particulier que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique se font aux frais de l'opérateur.

Cependant, le syndicat devra prendre en charge le repérage amiante avant travaux devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ORANGE prévue pour un montant prévisionnel de 0 EUROS TTC. Elle fixe la date de travaux d'installation, qui doivent s'achever au plus tard dans les six mois à compter de sa signature.

Elle autorise également l'utilisation par d'autres opérateurs de toute infrastructure d'accueil de câbles de communications électroniques éventuellement établie par l'opérateur, dans la limite des capacités disponibles et dans les conditions qui ne portent pas atteinte au service fourni par l'opérateur. Elle ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

Cette convention ne peut subordonner l'installation ou l'utilisation, par les opérateurs, des lignes de communications électroniques en fibre optique en vue de fournir des services de communications électroniques, à une contrepartie financière ou à la fourniture de services autres que de communications électroniques et de communication audiovisuelle.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 693 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 693 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 693 tantièmes / 693 tantièmes.**

**RESOLUTION N°24: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

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

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du 1 de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
1. 5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h10.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,  
Monsieur AYNETO FRANCIS

CITYA CASAL & VILLEMMAIN

Directeur

PIERRE LACOTE



Scrutateur de séance,  
Monsieur MASSEGLIA DENIS

CITYA CASAL & VILLEMMAIN

Gestionnaire Copropriété,

MASSONI FLORIAN

