

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

VAL DES PINS

13013 MARSEILLE

Le **lundi 01 juillet 2024** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis ASSOCIATION CONSCIENCE 11 chemin de chateau gombert 13013 Marseille

Copropriétaires présents et représentés:

AILLAUD Michèle (41) - ALOUI Kheira (41) représenté par M. SANCHEZ CAPOROS - ANEMIS (52) - AUER PATRICE (58) - AYARI Moktar (69) - BENARD Jerome (69) - BENZAID Melha (52) représenté par M. SANCHEZ CAPOROS - BERTOLOTTA / REULA (58) - BERTOLOTTA Francois (58) représentant VERVISCH Jeanne (64) - BOREAU Patrice (52) - BOUCHELAGHEM Aicha (41) représentant ARIAS Anthony (52), BERTRAND Frédérique (52), GHALI Abdelmadji (41) - BOUCHEZ Béatrice (41) - BRUXELLES Odile (6) représentant BRUXELLES Francois (52), MANOUELIAN Jacqueline (52) - BUTREAU Jessica (58) - CANTONE Alfonsa (52) représentant MONG THE CAO (69), SOUABNI Mohamed (58) - CASTILLO Jean (41) - CEREZUELA Sylvie (52) - CHIKHAR Medhi (52) - DIMEGLIO Shannon (58) - DRAICCHIO Jean-Marc (58) - FACON Micheline (41) représentant CONSTANTATOS Christian (58), GRECH Catherine (52), KECHMANIAN Guillaume (47), MADAEI/MR NONROY Jerome (93), MOREAU Claude (52), SIMON-GILLET Delphine (52) - FERRUS Karine (41) - FORTE Stéphane (52) - FRANCESCU Eloise (41) - G.D.R IMMOBILIERS Gueddouar (58) - GARABETIAN Diana (41) - GIMENEZ DE PINA Anais (52) - GRESSET Elisabeth (53) - HAYALIAN Christophe (52) - HERNANDEZ Mathieu (41) - JULIAN Gilbert (41) représentant BRUNET Pierre (52) - MESSAOUDENE Salah (58) - MICHEL Paulette (52) - MORISSE Mariam (75) - MULLER Patrick (41) - NASRI FERROUDJIA Souad (52) représenté par M. SANCHEZ CAPOROS - NOUI Mohamed (52) - OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41) - PINATEL Melanie (69) - PISTOL Frédéric (52) - ROUABAH Nordine (52) représentant CARRATERO (52), TROZZOLI Anna (58) - SEINTURIER-DAUMAS / MME. PELUSO (58) - SIVALIANT Jean (52) - SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6) - SIVALIANT Levon (110) - SIVALIANT Levon (52) - TETEFORT Frederic (58) - TOUATI Lahouari et Jolanta (41) - UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220) - ZIAN Mimoun (52) - ZIANI Abdelkrim (52) représenté par M. ZIANI NORDINE - ZIDANE NAJOUA-EI Hadi (69) -

sont présents ou représentés : 69 / 198 copropriétaires, totalisant 3792 / 10000 tantièmes généraux.

C.A.

M.F.

G.

Copropriétaires absents ou non représentés :

SCI 2D IMMO DAHAN Loic (52), Mr et Mme ABDOU Rachid (52), Indivision AGHADDA/KHATTABI Houria (64), Société ALISSON - STACY Marc CARRATERO (64), Monsieur ARNOUX Jean Michel (41), Madame AROUI Dounia (41), Madame ASSANTE Anne Caroline (52), Mr ou Mme ASSOUMANI Hafidhou (69), Madame AUDIFREDI B. (6), S.C.I. AUROBE (37), S.A.R.L. AXIBAT (58), Mr ou Mme BALLATORE Paul (41), Madame BANNAIS Colette (58), Mr ou Mme BARRACO Henry (104), Monsieur BARTOLO Jean-Claude (58), Succession de BELL SUONG Chez BELL NGOC Mai (58), Madame BELLOUZE Hadjira (52), Mr ou Mme BEN HAMOUDA Hichem (58), M. ou Mme BENZAMOUCHE Yazid (58), Indivision BERNARD et BOGGIO Romain et Cynthia (69), Mr et Mme BIRGIN Serge (52), Mr ou Mme BOI Robert (6), Mr et Mme BONNET Gerard (58), Monsieur BOSCARRECCI Laurent (41), Madame BOUAKSA Sabrina (41), M. ou Mme BOUKOULT Madjid (41), Monsieur BOUKOULT Wassim (41), Madame BUFFARD Pierrette (41), Monsieur CAFAGNA Michel (41), Madame CAILLOL Joelle (47), Mr et Mme CAMPO Jonathan (69), Mr ou Mme CAPRETTI Enrico (41), Madame CASUBOLO Adeline (52), Monsieur CAVAGNARA Philippe (47), SCI CDCI M. COUYOUMDJIAN Jean (GERANT) (41), Mlle CHABAN Guylaine (52), Mr ou Mme CHERGANI Roger (6), Monsieur COLCELLINI Alexandre (52), M. ou Mme DAADOUA Noui (41), Madame DECONINCK Suzel (138), Madame DESMAISON Corinne (58), SCI DIAPAZON Antoniadis (52), Monsieur DONCARLI Bastien (52), Monsieur DOUHAIRET Cyril (58), Mr ou Mme ESCALERE Jean-Louis (41), Monsieur FALZON Valentin (52), Mr ou Mme FELIU-BADALO Alain C/O G&R IM (41), Monsieur FERRARA Stéphane (52), M. ou Mme FOLINI Gerald (52), Mr ou Mme FRILOUX (52), M. et Mme GHOLLAMALLAH Mohammed (52), Madame GHOURECHIDIAN Asmik (41), Madame GIANNINI Lucienne (47), Monsieur GIORDANI CHRISTOPHE (6), Mlle GIUDICELLI DE MERCURY Elisabeth (6), Mlle GOUDJIL Linda (52), Mr ou Mme GOZZOLI Elie (52), Monsieur GRESSET Frederic (12), Monsieur GRIECO Jean-Jacques (6), Mr ou Mme GUESSOUM Arab (52), Monsieur GUILLAUME Yan (41), M. et Mme GUIMS Albert et ERTUS Prisca (41), Succession de GUY Claude (82), Mr ou Mme HAMDY Lofti (52), Succession de HANNA Elias (52), Mlle HASSAN Josiane (52), Monsieur HIMEUR Karim (58), Madame HONNORAT Irène (58), Monsieur ISACCHI Régis Pierre (58), S.C.I. JESSEDDY Badri Nasser (74), M. ou Mme JOFRE Eric (52), Monsieur KAUFMANN Rémi (41), Madame KAZGANDJIAN Marie Aravni (52), Monsieur KEBBA Hocine (6), Mr ou Mme KINDERSTUH Marc (6), Mlle KLAI Rim (41), SCI LA BRUNETTE MR FALCONNIER (41), SCI LA COLLINE 13 (41), Madame LEFEVRE Celine (41), Mr ou Mme MANSOURI Abdelmajid (52), M. ou Melle MARCELLI P. OU GAUDRE S (52), Mlle MASUCCO Mélanie (52), SCI MDL INVESTISSEMENTS Monsieur LAMBOUR (41), Madame MEDKOUR Sabrina (52), M. et Mme MEGUENNI-TANI Nicolas et CAPOLINO Lucie (52), Société MERLET SCI (93), Monsieur MEZZOMO Jean Marc (59), M. ou Mme MOKRANE Mohand-Arezki (52), Mr ou Mme NAKACHIAN Henri (52), Mlle NGUYEN TU CHUC Ngoc-Ha (69), Mme NUBRET Magali (58), M. ou Mme ODICH Robert (52), M. ou Mme OUALI Zidane (6), Mr ou Mme PARENA CAILLOL (41), Madame PASCUITO Georgette CABINET BORDAT RIVIERE (6), Monsieur PEDINIELLI Etienne (41), Mr ou Mme PIERRE Michel Guy (58), Madame POLDIAN Marie - Christine (41), Madame PONA Christelle (41), Monsieur PORZIO Michel (41), Monsieur PUTZKI Germain (41), Mr ou Mme RALLI Hervé (41), Mr ou Mme RAYNAUD Christophe (6), Madame REBIBO ANCRI Monick (58), Melle RESTANI Imene (41), M. ou Mme ROUSSET Johan (58), M. ou Mme SAHAKIAN Eric Nadine (41), Madame SARIO Michelle (41), M. ou Melle SBRAGGIA C. ou CROPO E. (41), Monsieur SCARDINA Kevin (41), Mr ou Mme SEBAN Jacques (95), Monsieur SENEGAS Francis (58), S.C.I. SIBOU C/O MME Cecile GRAVIER (41), Monsieur SIMIDIAN Bedros CHEZ MME NAGARD MOKHTARIA (52), Madame SORIA Sonia (52), Mr ou Mme SOULI Allaoua (52), S.C.I. SUJUMI - MR TRUCHOT François (58), Madame TARIK Kheira (69), Mlle TEIXEIRA CAVACO Nancy (6), M. et Mme TENON Anthony et DIGIOVANNI Emma (58), Monsieur TOCHE Michel (41), Mr ou Mme TORIKIAN Jacques (41), Mr ou Mme TOROSSIAN / HOURS (41), Mr ou Mme TRINH QUANG DAT (64), M. et Mme VINCENT Jeremy et JUILLIARD Cecile (69), Monsieur YAGIRIAN Achod (58), Monsieur YOLLA Francois (52), Mr ou Mme YOUSFI Said (58), Madame ZARAGOZA Nathalie (58),

sont absents ou non représentés : 129 / 198 copropriétaires, totalisant 6208 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis avec la convocation.

C.A. M.F

G.

Question n° 02

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de président de séance Mme CANTONE.

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant 3548 / 3548 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant 244 / 3792 tantièmes.

Se sont abstenus : CASTILLO Jean (41), GIMENEZ DE PINA Anais (52), HERNANDEZ Mathieu (41), PISTOL Frédéric (52), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 03

Election du ou des scrutateur(s)

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de scrutateur Mme FACON

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant 3548 / 3548 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant 244 / 3792 tantièmes.

Se sont abstenus : CASTILLO Jean (41), GIMENEZ DE PINA Anais (52), HERNANDEZ Mathieu (41), PISTOL Frédéric (52), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 04

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de secrétaire de séance M. MOLINARI ANTHONY représentant le syndic GESPAC IMMOBILIER.

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant 3548 / 3548 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant 244 / 3792 tantièmes.

Se sont abstenus : CASTILLO Jean (41), GIMENEZ DE PINA Anais (52), HERNANDEZ Mathieu (41), PISTOL Frédéric (52), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 05

Modalités de contrôle des comptes

C.A. M.F. G

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée vote et approuve conformément à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965, que les copropriétaires ont eu la possibilité avant la tenue de la présente assemblée de consulter les comptes à notre siège social durant la journée du MARDI 25 JUIN 2024 de 10h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, en prenant préalablement rendez-vous avec le comptable.

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

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **3531 / 3572** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 3572** tantièmes.

Ont voté contre : OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **220 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : BUTREAU Jessica (58), GIMENEZ DE PINA Anais (52), TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 06

Décision à prendre pour réitérer l'imputation du montant de 4 556,50 euros correspondant au dépassement de budget sur les provisions des excédents des années précédentes.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de réitérer l'imputation du montant de 4 556,50 euros correspondant au dépassement de budget sur les provisions des excédents des années précédentes.

Vote(nt) **POUR** : **62** copropriétaire(s) totalisant **3444 / 3485** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 3485** tantièmes.

Ont voté contre : OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **307 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : BUTREAU Jessica (58), FORTE Stéphane (52), GIMENEZ DE PINA Anais (52), HERNANDEZ Mathieu (41), ZIAN Mimoun (52), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 07

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

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

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **3600 / 3641** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 3641** tantièmes.

C.A.

M.P.

G.

Ont voté contre : OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **151 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : HERNANDEZ Mathieu (41), TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 08

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc porté à un montant global de 268 000,00 €.

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

Vote(nt) **POUR** : 54 copropriétaire(s) totalisant **2957 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 13 copropriétaire(s) totalisant **725 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : ANEMIS (52), CASTILLO Jean (41), DIMEGLIO Shannon (58), FRANCESCU Eloise (41), GARABETIAN Diana (41), MICHEL Paulette (52), MORISSE Mariam (75), NOUI Mohamed (52), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), PISTOL Frédéric (52), SIVALIANT Levon (110), SIVALIANT Levon (52), TETEFORT Frederic (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **110 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : BUTREAU Jessica (58), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 09

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (270 000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

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

Vote(nt) **POUR** : 65 copropriétaire(s) totalisant **3583 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **99 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), TETEFORT Frederic (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **110 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : BUTREAU Jessica (58), ZIANI Abdelkrim (52),

C. A

M. F.

G.

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

Question n° 10

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (270 000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

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

Vote(nt) **POUR** : **60** copropriétaire(s) totalisant **3356 / 3589** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **233 / 3589** tantièmes.

Ont voté contre : ARIAS Anthony (52), BOUCHELAGHEM Aicha (41), GHALI Abdelmadji (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), TETEFORT Frederic (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **203 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BUTREAU Jessica (58), CHIKHAR Medhi (52), ZIAN Mimoun (52),

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

Question n° 11

Désignation du syndic

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 18 MOIS qui commencera le 01 JUILLET 2024 pour se terminer le 30 DECEMBRE 2025.

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

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

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

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **3559 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **192 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

C.A

M.F.

G.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 11 a

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale après avoir :

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

Le syndic est nommé pour une durée de 18 MOIS qui commencera le 01 JUILLET 2024 pour se terminer le 30 DECEMBRE 2025.

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

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

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

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **3559 / 3600** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 3600** tantièmes.

Ont voté contre : GARABETIAN Diana (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **192 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41),
TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical.

Les copropriétaires qui votent par correspondance éliront les membres du conseil syndical qui seront nommés lors de l'assemblée générale en présentiel.

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

Actuellement le conseil syndical est composé de Mme FACON, Mme CANTONE, M. MESSAOUDENE, M. CONSTANTATOS, M. SEBAN, Mme CEREUZELA, Mme JULIAN, M. DAADOUA, Mme GOODJIL, M. ROUABAH, Mme BERTOLOTO, M. KECHMANIAN.

Cette résolution concerne la désignation de membres supplémentaires en plus de ceux susvisés (: qui ont encore un mandat de 12 MOIS). Ces nouveaux membres feront candidature lors de l'assemblée générale qui aura lieu en présentiel.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 12 mois comme membre du conseil syndical en plus de ceux susvisés : M. ZIANI.

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

C. A .

M. F .

G .

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **3652 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **140 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), HERNANDEZ Mathieu (41), TETEFORT Frederic (58),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 12 a

Désignation des membres du conseil syndical.

Les copropriétaires qui votent par correspondance éliront les membres du conseil syndical qui seront nommés lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Actuellement le conseil syndical est composé de Mme FACON, Mme CANTONE, M. MESSAOUDENE, M. CONSTANTATOS, M. SEBAN, Mme CERZUELA, Mme JULIAN, M. DAADOUA, Mme GOODJIL, M. ROUABAH, Mme BERTOLOTO, M. KECHMANIAN.

Cette résolution concerne la désignation de membres supplémentaires en plus de ceux susvisés (: qui ont encore un mandat de 12 MOIS). Ces nouveaux membres feront candidature lors de l'assemblée générale qui aura lieu en présentiel.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 12 mois comme membre du conseil syndical en plus de ceux susvisés : M. ZIANI.

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

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **3652 / 3652** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **140 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), HERNANDEZ Mathieu (41), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 13

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

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

C. A

M. F.

C. .

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.
La dernière assemblée générale a fixé le montant de 750,00 € HT.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de fixer à 750,00 € HT, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **3693 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **99 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), TETEFORT Frederic (58),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 13 a

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

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

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 750,00 € HT.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de fixer à 750,00 € HT, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **3693 / 3693** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **99 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 14

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

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

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

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 750,00 € HT.

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

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de fixer à 750,00 € HT , toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **3641 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **151 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 14 a

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

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

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 750,00 € HT.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 750,00 € HT , toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **3641 / 3641** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **151 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 15

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

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

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

La dernière assemblée a fixé le montant à 5 000,00 € avec un seuil de 2 500,00 euros par action.

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

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

Dans ce cadre, l'assemblée alloue au conseil syndical un montant maximum de 10 000,00 € TTC annuel avec un seuil de 2 500,00 euros par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour

C.A. , M.P. G.

fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

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

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

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

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 10 000,00 € avec un seuil de 2 500,00 euros par action.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **2760 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : AUER PATRICE (58), BENARD Jerome (69), BERTOLOTTI Francois (58), BOREAU Patrice (52), BOUCHEZ Béatrice (41), BRUNET Pierre (52), CANTONE Alfonsa (52), CARRATERO (52), CASTILLO Jean (41), CERZUELA Sylvie (52), CHIKHAR Medhi (52), CONSTANTATOS Christian (58), DIMEGLIO Shannon (58), FACON Micheline (41), FERRUS Karine (41), FORTE Stéphane (52), FRANCESCU Eloise (41), G.D.R IMMOBILIERS Gueddouar (58), GARABETIAN Diana (41), GRECH Catherine (52), GRESSET Elisabeth (53), JULIAN Gilbert (41), KECHMANIAN Guillaume (47), MADAEL/MR NONROY Jerome (93), MESSAOUDENE Salah (58), MICHEL Paulette (52), MONG THE CAO (69), MOREAU Claude (52), MORISSE Mariam (75), MULLER Patrick (41), NOUI Mohamed (52), OUZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), PINATEL Melanie (69), PISTOL Frédéric (52), ROUABAH Nordine (52), SEINTURIER-DAUMAS / Mlle. PELUSO (58), SIMON-GILLET Delphine (52), SIVALIANT Jean (52), SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6), SIVALIANT Levon (110), SIVALIANT Levon (52), SOUABNI Mohamed (58), TOUATI Lahouari et Jolanta (41), TROZZOLI Anna (58), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220), VERVISCH Jeanne (64), ZIAN Mimoun (52), ZIDANE NAJOUA-EI Hadi (69),

Vote(nt) **CONTRE** : **17** copropriétaire(s) totalisant **823 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **209 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BUTREAU Jessica (58), TETEFORT Frederic (58), ZIANI Abdelkrim (52),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Question n° 16

Autorisation permanente accordée à la police municipale

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

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

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **3710 / 3710** tantièmes.

C.A.

M.F.G.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **82 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41),

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

Question n° 17

Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur

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

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

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

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

- L'élaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- L'élaboration du Diagnostic Technique Global (DTG)
- La réalisation des travaux inscrits dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ayant été adoptée en assemblée
- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus par le PPT

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

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

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le montant à 6 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **POUR** : 21 copropriétaire(s) totalisant **1286 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : BENARD Jerome (69), BOREAU Patrice (52), CASTILLO Jean (41), CEREZUELA Sylvie (52), DIMEGLIO Shannon (58), FORTE Stéphane (52), FRANCESCO Eloise (41), G.D.R IMMOBILIERS Gueddouar (58), HERNANDEZ Mathieu (41), MICHEL Paulette (52), MORISSE Mariam (75), MULLER Patrick (41), NOUI Mohamed (52), PISTOL Frédéric (52), SEINTURIER-DAUMAS / MLLE. PELUSO (58), SIVALIANT Jean (52), SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6), SIVALIANT Levon (110), SIVALIANT Levon (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220), ZIAN Mimoun (52),

Vote(nt) **CONTRE** : 44 copropriétaire(s) totalisant **2297 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **209 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOUCHEZ Béatrice (41), BUTREAU Jessica (58), PINATEL Melanie (69),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

C. A

M. F.

Question n° 18

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **3611 / 3652** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 3652** tantièmes.

Ont voté contre : OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **140 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOUCHEZ Béatrice (41), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 19

Décision à prendre sur le principe de réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) et sur le choix du devis pour la réalisation de ces diagnostics, selon devis joints en annexes. Ainsi que le financement de ces diagnostics.

Les copropriétaires qui votent par correspondance, voteront pour les devis et le financement qui seront retenus lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

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

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

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

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

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

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

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre)
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

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

C. A

M. F. G. Page 13 sur 30

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

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

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

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

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

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

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

Pour information, sont joints en annexes les devis suivants pour la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) :

- Devis de la société CSDE pour un coût global de 22 800,00 euros TTC.
- Devis de la société CITEMETRIE pour un coût global de 23 820,00 euros TTC (sous réserve du maintien du prix proposé).
- Devis de la société ACCEO pur un coût global de 26 022,00 euros TTC.

L'assemblée générale après avoir :

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

et après avoir délibéré

- décide de voter pour le principe de réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) et choisit de retenir le devis de la société : CSDE pour un coût de : 22 800,00 euros TTC, pour la réalisation de ces diagnostics.

De plus, l'assemblée générale décide que le coût de ces diagnostics ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront imputés sur le fonds loi ALUR (Ce que conseille le Conseil syndical).

Vote(nt) **POUR** : **61** copropriétaire(s) totalisant **3363 / 3635** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **272 / 3635** tantièmes.

Ont voté contre : BENARD Jerome (69), CHIKHAR Medhi (52), GARABETIAN Diana (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **157 / 3792** tantièmes.

C.A

M.F.

C.S.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), G.D.R IMMOBILIERS Gueddouar (58), TETEFORT Frederic (58),

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

Question n° 20

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment A1.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment A1.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **134 / 186** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 186** tantièmes.

Ont voté contre : CHIKHAR Medhi (52),

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

Question n° 21

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment A2.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment A2.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 104** tantièmes. Ont voté pour : ZIAN Mimoun (52),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 104** tantièmes.

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

Question n° 22

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment A3.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment A3.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **151 / 289** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **138 / 289** tantièmes.

C. A

M.F. C

Ont voté contre : AYARI Moktar (69), BENARD Jerome (69),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **69 / 358** tantièmes.
Se sont abstenus : MONG THE CAO (69),

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

Question n° 23

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment B2.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment B2.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **162 / 220** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **58 / 220** tantièmes.

Ont voté contre : TETEFORT Frederic (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **58 / 278** tantièmes.

Se sont abstenus : SOUABNI Mohamed (58),

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

Question n° 24

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment D1.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment D1.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 93** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **41 / 93** tantièmes.

Ont voté contre : GARABETIAN Diana (41),

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

Question n° 25

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment E1.

Les copropriétaires qui votent par correspondance, voteront pour les devis et le financement qui seront retenus lors de l'assemblée générale en présentiel.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment E1.

C.A

M.F. G.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **93 / 227** tantièmes. Ont voté pour : FERRUS Karine (41), PISTOL Frédéric (52),
Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **134 / 227** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **41 / 268** tantièmes.
Se sont abstenus : BOUCHEZ Béatrice (41),

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

Question n° 26

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment E2.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment E2.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 290** tantièmes. Ont voté pour : SIVALIANT Levon (52),

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **238 / 290** tantièmes.

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

Question n° 27

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment F1.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment F1.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 156** tantièmes. Ont voté pour : CERZUELA Sylvie (52),

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **104 / 156** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **52 / 208** tantièmes.

Se sont abstenus : FORTE Stéphane (52),

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

Question n° 28

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment F2.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

C. V

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment F2.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **226 / 226** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **58 / 284** tantièmes.

Se sont abstenus : BUTREAU Jessica (58),

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

Question n° 29

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment F3.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment F3.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **69 / 69** tantièmes.

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

Question n° 30

Décision à prendre sur le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment H2.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de voter le principe des travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC du bâtiment H2.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **162 / 162** tantièmes.

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

Question n° 31

Décision à prendre sur le choix du devis à retenir concernant les travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC pour les bâtiments votés aux résolutions précédentes. (Selon propositions jointes en annexes). Ainsi que les honoraires travaux du syndic et le financement de ces travaux.

Les copropriétaires qui votent par correspondance, voteront pour le devis et le financement qui seront retenus lors de l'assemblée générale en présentiel.

Résolution non soumise à un vote.

Pour information, joints en annexes les devis suivants :

- La proposition de la société BSP HYDRO selon devis joints en annexes qui prévoit également une variante avec système FRIAPHON.

C.A

M.F. C

- La proposition de la société BUSCEMI selon devis joints en annexes. (relancer pour avoir devis)
- La proposition de la société PLOMBERIE BIANCO selon devis joints en annexes qui prévoit des colonnes types FRIAPHON.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- choisit de retenir concernant les travaux de remplacement des colonnes verticales d'eaux usées des salles de bains / WC pour les bâtiments votés aux résolutions précédentes, le devis de la société : selon coût : euros TTC, pour la réalisation de ces travaux.

- Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndicat en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndicat pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2.5% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux votés.

De plus, l'assemblée générale décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisie pour le vote de ces frais.

- autorise le syndicat à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : en acomptes égaux appelés les :
- autorise le syndicat à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.

L'assemblée générale demande le report du vote de cette résolution à une assemblée générale ultérieure

Question n° 32

Décision à prendre sur le maintien du poste d'employé d'immeuble

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de voter le maintien du poste d'employé d'immeuble.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **1206 / 3311** tantièmes. Ont voté pour : BOREAU Patrice (52), BOUCHEZ Béatrice (41), BUTREAU Jessica (58), CASTILLO Jean (41), CEREZUELA Sylvie (52), DIMEGLIO Shannon (58), FRANCESCU Eloise (41), G.D.R IMMOBILIERS Gueddouar (58), GARABETIAN Diana (41), GIMENEZ DE PINA Anais (52), HERNANDEZ Mathieu (41), MICHEL Paulette (52), MORISSE Mariam (75), MULLER Patrick (41), NOUI Mohamed (52), PINATEL Melanie (69), PISTOL Frédéric (52), SEINTURIER-DAUMAS / Mlle. PELUSO (58), SIVALIANT Levon (110), SIVALIANT Levon (52), TETEFORT Frederic (58), ZIAN Mimoun (52),

Vote(nt) **CONTRE** : **40** copropriétaire(s) totalisant **2105 / 3311** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **481 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BENARD Jerome (69), FORTE Stéphane (52), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), SIVALIANT Jean (52), SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 33

En cas de vote négatif à la résolution N°32, décision à prendre afin d'entériner le contrat de M. BACHA concernant le contrat de sortie, rangement et nettoyage des poubelles + mission de cantonnage hebdomadaire. Selon proposition contractuelle jointe en annexes.

C.V.A

M.F.

C.S.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide d'entériner le contrat de M. BACHA concernant le contrat de sortie, rangement et nettoyage des poubelles + mission de cantonnage hebdomadaire. Selon proposition contractuelle jointe en annexes. Coût mensuel de 2 280,00 euros TTC.

Pour rappel, actuellement M. BACHA intervient en remplacement de M. MENDY pour les tâches suivantes : sortie, rangement et nettoyage des poubelles + mission de cantonnage hebdomadaire.

Vote(nt) **POUR** : **60** copropriétaire(s) totalisant **3190 / 3242** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 3242** tantièmes.

Ont voté contre : GIMENEZ DE PINA Anais (52),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **550 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD Jerome (69), BUTREAU Jessica (58), CERZUELA Sylvie (52), FORTE Stéphane (52), OUZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), SIVALIANT Jean (52), SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 34

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour valider le nouveau contrat de M. BACHA concernant le nettoyage des parties communes de la copropriété, avec majoration de la TVA à 20%. Selon proposition d'avenant au contrat en cours joint en annexes.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

- décide de valider le nouveau contrat de M. BACHA concernant le nettoyage des parties communes de la copropriété, avec majoration de la TVA à 20%. Selon proposition d'avenant au contrat en cours joint en annexes.

Vote(nt) **POUR** : **61** copropriétaire(s) totalisant **3259 / 3311** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 3311** tantièmes.

Ont voté contre : GIMENEZ DE PINA Anais (52),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **481 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD Jerome (69), BOUCHEZ Béatrice (41), FORTE Stéphane (52), OUZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), SIVALIANT Jean (52), SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 35

Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite au vote de la saisie immobilière de Mme POLDIAN MARIE-CHRISTINE propriétaire des lots N°0145 et N°0155 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 29 Mai 2023. Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 15 706,55 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

C. A

M. F.

G.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **3432 / 3432** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **360 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BUTREAU Jessica (58), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 36

Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite au vote de la saisie immobilière de M. ou Mme GUY CLAUDE propriétaires des lots N°0001 et N°0011, N°0266 et N°0276 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 29 Mai 2023. Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 17 839,60 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **3391 / 3391** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **401 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BUTREAU Jessica (58), CASTILLO Jean (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 37

Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite au vote de la saisie immobilière de M. ou Mme JOFRE ERIC propriétaires des lots N°0148 et N°0158 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 29 Mai 2023. Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 4 720,05 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **63** copropriétaire(s) totalisant **3322 / 3391** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 3391** tantièmes.

Ont voté contre : PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **401 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BUTREAU Jessica (58), CASTILLO Jean (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 38

Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite au vote de la saisie immobilière de M. GUILLAUME YAN propriétaire des lots N°0007 et N°0017 de l'état descriptif de division lors de l'assemblée générale de copropriétaires du 29 Mai 2023. Décision à prendre pour réactualiser le montant de la saisie immobilière en cours. En effet, eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes

C. A M. F.

G

susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 7 407,82 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **3391 / 3391** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **401 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BUTREAU Jessica (58), CASTILLO Jean (41), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 39

Saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Mme ASSANTE ANNE-CAROLINE propriétaire des lots n°246, 256 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 107,82 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

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

La somme total des créances douteuses est de 2 107,82 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 10 000 €

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

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

La somme de 5000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

L'assemblée générale confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

- décide de créer une provision de créance douteuse devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné
- confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Vote(nt) **POUR** : **61** copropriétaire(s) totalisant **3218 / 3287** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 3287** tantièmes.

Ont voté contre : PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **505 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOREAU Patrice (52), BUTREAU Jessica (58), CASTILLO Jean (41), CHIKHAR Medhi (52), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 40

Saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. et Mme BIRGIN SERGE propriétaires des lots n°104, 114 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 3 956,46 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

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

La somme total des créances douteuses est de 3956,46 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

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

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

La somme de 5000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

L'assemblée générale confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots

- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

- décide de créer une provision de créance douteuse devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné

- confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Vote(nt) **POUR** : **60** copropriétaire(s) totalisant **3166 / 3235** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 3235** tantièmes.

Ont voté contre : PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **557 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOREAU Patrice (52), BUTREAU Jessica (58), CASTILLO Jean (41), CHIKHAR Medhi (52), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 41

Saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. ou Mme SBRAGGIA C. / CROPO E. propriétaires des lots n°162, 172 de l'état descriptif de division

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2 374,02 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

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

La somme total des créances douteuses est de 2 374,02 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 10 000 €

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

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

La somme de 5000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

L'assemblée générale confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots

- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

- décide de créer une provision de créance douteuse devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné

- confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Vote(nt) **POUR** : **61** copropriétaire(s) totalisant **3207 / 3276** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 3276** tantièmes.

Ont voté contre : PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **516 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOREAU Patrice (52), BUTREAU Jessica (58), CHIKHAR Medhi (52), OUZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 42

Saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. et Mme GUIMS ALBERT - ERTUS PRISCA propriétaires des lots n°187, 197 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 4 753,99 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

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

M.F.

C.A

G -

procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

La somme total des créances douteuses est de 4 753,99 €.

Au surplus, l'assemblée prend acte de la création d'une provision de créance douteuse, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné, cette création fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel qui sera joint au procès verbal et sera exigible après le délai de non recours. La provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 15 000 €

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

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

La somme de 5000 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière.

L'assemblée générale confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots

- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

- décide de créer une provision de créance douteuse devant couvrir la dette correspondante au montant susmentionné

- confirme la création d'un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5000 € pour cette procédure de saisie immobilière

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Les copropriétaires qui votent par correspondance voteront pour le financement qui sera retenu lors l'assemblée générale en présentiel.

Vote(nt) **POUR** : **61** copropriétaire(s) totalisant **3207 / 3276** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 3276** tantièmes.

Ont voté contre : PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **516 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOREAU Patrice (52), BUTREAU Jessica (58), CHIKHAR Medhi (52), OUZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220), ZIANI Abdelkrim (52),

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

Question n° 43

M.C.F.

C.A.

Page 26 sur 30

G

Décision à prendre pour créer une provision pour créances douteuses suite aux votes des saisies immobilières des résolutions précédentes

Conditions de majorité de l'Article 24.

La somme total des créances douteuses est de 58 866,31€ - 29 084,73 euros (corespondant à l'avance de trésorerie copropriétaires défailants) = 29 781,58 euros.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que la provision pour créances douteuses seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES et après avoir délibéré :
- autorise le syndic à imputer sur les provisions autres avances.

Vote(nt) **POUR** : **58** copropriétaire(s) totalisant **3067 / 3281** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **214 / 3281** tantièmes.

Ont voté contre : FORTE Stéphane (52), GIMENEZ DE PINA Anais (52), HERNANDEZ Mathieu (41), PINATEL Melanie (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **511 / 3792** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BOUCHEZ Béatrice (41), BUTREAU Jessica (58), CERZUELA Sylvie (52), OUAZZANY Abderzak et NEELAM Bashir (41), TETEFORT Frederic (58), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 44

Point d'information sur les différentes procédures de contentieux à l'encontre des copropriétaires défailants

Résolution non soumise à un vote.

Vous trouverez ci-joint en annexes le courrier d'information de l'avocat aisant état de l'avancement des procédures de contentieux à l'encontre des copropriétaires défailants.

Question n° 45

RAPPEL DES REGLES DE CIVISME

Résolution non soumise à un vote.

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

Nous vous rappelons qu'il est formellement interdit d'étendre du linge ou quoique ce soit d'autre sur les gardes-corps.

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

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

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

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

- Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes ou leur aspect devra en faire la demande et devra avoir ainsi obtenu impérativement au préalable l'autorisation de

M.F

C.A

G.

l'assemblée générale des copropriétaires ; dans le cas contraire celui-ci s'exposerait à des poursuites judiciaires du Syndicat. Il en est ainsi notamment, en ce qui concerne la modification de la configuration des appartements, et la modification de l'usage d'une pièce notamment une chambre transformée en salle de bain, etc...

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

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

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

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

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

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

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

Question n° 46

Point d'informations

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)

- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifiée le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégâts des eaux et les incendies.

Avec cette convention c'est la personne d'où la fuite pourrait provenir qui doit faire faire la recherche de fuite par un plombier en déclarant au préalable à son assureur, dès confirmation écrite de l'origine de la fuite :

1. Provient des parties communes : il faudra transmettre le rapport écrit et détaillé de la recherche de fuite au syndic afin que le plombier de la résidence répare la fuite.

2. Provient des parties privatives : Les assureurs des parties privatives concernées devront être tenus au courant et se chargeront de la suite du dossier.

- Application TOCTOCTOC (information ci jointe à la présente convocation)

- Le télépaiement est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site www.gespac-immobilier.com

- Information la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries, ainsi que les nouvelles obligations concernant les BIO DECHETS.

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

M. F.

C. A

G -

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

- La fiche de renseignement à compléter et nous retourner.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

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

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h31.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

M.F.

C.A

Page 29 sur 30
G

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Mme CANTONE

Cantone H.

Les scrutateurs

Mme FACON

[Signature]

Le secrétaire

LE SYNDIC

SAS GESPAC IMMOBILIER
95 rue Borde CS 10030
13417 MARSEILLE CEDEX 08
Tél: 04 91 61 24 24
Siret: 810 100 149 00022