

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

VAL DES PINS 21 A 55 CH DE CHATEAU GOMBERT 13013 MARSEILLE

Le **lundi 29 mai 2023** à 17h45, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Residence Val des Pins 55 chemin de chateau gombert 13013 Marseille terrain pétanque (BAT F1)

Copropriétaires présents et représentés:

AILLAUD Michèle (41) - ANEMIS (52) - AYARI Moktar (69) - BELL SUONG Chez BELL NGOC MAI (58) - BENARD JEROME (69) - BENZAMOUCHE YAZID (58) - BERTOLOTTO FRANCOIS (58) représentant VERVISCH Jeanne (64) - BONNET Gerard (58) - BOREAU Patrice (52) - BOUCHEZ Béatrice (41) - BOUKOULT WASSIM (41) - BRUXELLES FRANCOIS (52) - BRUXELLES Odile (6) - BUTREAU JESSICA (58) - CAILLOL JOELLE (47) - CANTONE Alfonsa (52) représentant BEN HAMOUDA HICHEM (58), CAVAGNARA Philippe (47), DRAICCHIO Jean-Marc (58), HAMDY LOFTI (52), SOUABNI Mohamed (58) - CASTILLO Jean (41) - CASUBOLO ADELIN (52) - CERZUELA Sylvie (52) - CHIKHAR Medhi (52) - COLCELLINI ALEXANDRE (52) - CONSTANTATOS Christian (58) - DIAPAZON ANTONIADIS (52) - DIMEGLIO SHANNON (58) - FACON Micheline (41) représentant GIANNINI Lucienne (47), HASSAN Josiane (52), TORIKIAN Jacques (41), TOUATI LAHOUBI ET JOLANTA (41) - FERRUS Karine (41) - GARABETIAN Diana (41) - GIMENEZ DE PINA ANAIS (52) - GOUDJIL Linda (52) - GOZZOLI Elie (52) - GRECH Catherine (52) - GRESSET Elisabeth (53) représentant GRESSET FREDERIC (12) - HAYALIAN Christophe (52) - HIMEUR KARIM (58) - JULIAN Gilbert (41) représentant BRUNET Pierre (52), MANSOURI ABDELMAJID (52) - KAUFMANN Rémi (41) représenté par LUCARI PATRICIA - KECHMANIAN GUILLAUME (47) - KLAI Rim (41) - LA COLLINE 13 (41) - MADAEL/MR NONROY Jerome (93) - MANOUELIAN Jacqueline (52) - MEGUENNI-TANI NICOLAS CAPOLINO LUCIE (52) - MESSAOUDENE Salah (58) - MICHEL Paulette (52) - MORISSE Mariam (75) - NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69) - NOUI MOHAMED (52) - PARENA CAILLOL (41) - PEDINIELLI Etienne (41) - PIRAZZOLI FLORIAN (41) - PISTOL Frédéric (52) - SEBAN Jacques (95) - SIVALIANT Jean (52) - SIVALIANT Jean et Mariana née BAGHRAMYAN (6) - SIVALIANT Levon (110) - SIVALIANT Levon (52) - TETEFORT FREDERIC (58) - TOCHE Michel (41) représenté par M. HAMANDJIAN - TROZZOLI Anna (58) représenté par LUCARI PATRICIA - UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220) - VINCENT JEREMY JUILLIARD CECILE (69) - YOLLA FRANCOIS (52) - ZARAGOZA NATHALIE (58) -

**sont présents ou représentés : 76 / 197 copropriétaires, totalisant
4117 / 10000 tantièmes généraux.**

ce

mc



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), Madame ALOUI Kheira (41), Mr et Mme ANCRI Denis (58), Monsieur ARIAS Anthony (52), 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), Madame BELLOUZE Hadjira (52), Madame BENZAID MELHA (52), Indivision BERNARD et BOGGIO Romain et Cynthia (69), Monsieur BERTOLOTTO / REULA (58), Mlle BERTRAND Frédérique (52), Mr et Mme BIRGIN Serge (52), Mr ou Mme BOI ROBERT (6), Monsieur BOSCARRECCI Laurent (41), Madame BOUCHELACHEM Aicha (41), M. ou Mme BOUKOULT MADJID (41), Monsieur BOUNOUA Farouk (58), Mr et Mme BOYER/ Mlle PINATEL Jonathan (69), Madame BRUNO VINCENT / SONIA (52), Madame BUFFARD PIERRETTE (41), Monsieur CAFAGNA MICHEL (41), Mr et Mme CAMPO Jonathan (69), Mr ou Mme CAPRETTI Enrico (41), Mr ou Mme CARRATERO (52), SCI CDCI M. COUYOUMDJIAN JEAN (GERANT) (41), Mlle CHABAN Guylaine (52), Mr ou Mme CHERGANI Roger (6), M. ou Mme DAADOUA NOUI (41), Madame DECONINCK SUZEL (138), Madame DESMAISON CORINNE (58), 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), Monsieur FORTE Stéphane (52), Mlle FRANCESCU ELOISE (41), Mr ou Mme FRILOUX (52), SCI G.D.R IMMOBILIERS GUEDDOUAR (58), Mr ou Mme GHALI ABDELMADJI (41), M. et Mme GHOLLAMALLAH Mohammed (52), Madame GHOURCHIDIAN Asmik (41), Mlle GIUDICELLI DE MERCURY Elisabe (6), Monsieur GRIECO Jean-Jacques (6), Mr ou Mme GUESSOUM ARAB (52), Monsieur GUILLAUME YAN (41), M. et Mme GUIMS ALBERT ERTUS PRISCA (41), Succession de GUY Claude (82), Succession de HANNA ELIAS Jean (52), Monsieur HERNANDEZ MATHIEU (41), Madame HONNORAT Irène (58), Monsieur ISACCHI Régis Pierre (58), Mr ou Mme JAOFENO (47), S.C.I. JESSEDDY BADRI NASSER (74), M. ou Mme JOFRE ERIC (52), Madame KAZGANDJIAN MARIE ARAVNI (52), Monsieur KEBBA Hocine (6), Mr ou Mme KINDERSTUH Marc (6), SCI LA BRUNETTE MR FALCONNIER (41), Madame LEFEVRE CELINE (41), Monsieur MARCELLI P. OU Mlle GAUDRE S. (52), Mlle MASUCCO Mélanie (52), SCI MDL INVESTISSEMENTS Monsieur LAMBOUR (41), Madame MEDKOUR SABRINA (52), Société MERLET SCI (93), Monsieur MEZZOMO JEAN MARC (59), M. ou Mme MOKRANE MOHAND-AREZKI (52), Mr ou Mme MONG THE CAO (69), Mr ou Mme MOREAU Claude (52), Mr ou Mme MULLER Patrick (41), Mr ou Mme NAKACHIAN Henri (52), Madame NASRI FERROUDJIA Souad (52), Mme NUBRET MAGALI (58), M. ou Mme ODICH ROBERT (52), Mr ou Mme OUALI Zidane (6), M. et Mme OUZZANY ABDERZAK et NEELAM BASHIR (41), Madame PASCUITO Georgette CABINET BORDAT RIVIERE (6), Madame PERIE Agnès (58), Mr ou Mme PIERRE MICHEL Guy (58), Madame POLDIAN Marie - Christine (41), Monsieur PORZIO MICHEL (41), Monsieur PORZIO/GANDOLFO (69), Monsieur PUTZKI Germain (41), Mr ou Mme RALLI Hervé (41), Mr ou Mme RAYNAUD Christophe (6), Mlle RESTANI IMENE (41), Mr ou Mme ROUABAH Nordine (52), M. ou Mme SAHAKIAN ERIC NADINE (41), Madame SARIO Michelle (41), M. ou Mlle SBRAGGIA C. / CROPO E. (41), Monsieur SCARDINA KEVIN (41), Mr ou Mme SEINTURIER-DAUMAS/Mlle PELUSO (58), Monsieur SENEGAS Francis (58), S.C.I. SIBOU C/O MME MIREILLE GRAVIER-CHAPOIN (41), Monsieur SIMIDIAN Bedros CHEZ MME NAGARD MOKHTARIA (52), Madame SIMON-GILLET DELPHINE (52), Mr ou Mme SOULI ALLAOUA (52), S.C.I. SUJUMI - MR TRUCHOT François FRANCOIS (58), Mlle TEIXEIRA CAVACO Nancy (6), M. et Mme TENON ANTHONY DIGIOVANNI EMMA (58), Mr ou Mme TOROSSIAN/HOURS (41), Mr ou Mme TRINH QUANG DAT (64), Monsieur YAGIRIAN ACHOD (58), Mr ou Mme YOUSFI SAID (58), Mr ou Mme ZIAN MIMOUN (52), Monsieur ZIANI ABDELKRIM (52), Succession de ZIDANE NAJOUA-EI Hadi (69),

sont absents ou non représentés : 121 / 197 copropriétaires, totalisant 5883 / 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.

M.F. 



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 M. GERARD SCI ANEMIS.

Vote(nt) **POUR** : 72 copropriétaire(s) totalisant **3897 / 3897** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **220 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), CASTILLO Jean (41), GOZZOLI Elie (52), HIMEUR KARIM (58),

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

Question n° 03

Election de scrutateur

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** : 72 copropriétaire(s) totalisant **3897 / 3897** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **220 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), CASTILLO Jean (41), GOZZOLI Elie (52), HIMEUR KARIM (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 LE SYNDIC GESPAC.

Vote(nt) **POUR** : 72 copropriétaire(s) totalisant **3897 / 3897** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **220 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), CASTILLO Jean (41), GOZZOLI Elie (52), HIMEUR KARIM (58),

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

M.F.

Question n° 05

Modalités de contrôle des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée vote et approuve conformément à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965, que les copropriétaires ont eu la possibilité avant la tenue de la présente assemblée de consulter les comptes à notre siège social durant la journée du Mercredi 22 Mai 2023 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** : **71** copropriétaire(s) totalisant **3817 / 3817** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **300 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GOZZOLI Elie (52), HIMEUR KARIM (58), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

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

Question n° 06

Décision à prendre pour l'affectation du boni de répartition de l'exercice 2022 d'un montant de 15 000 euros en fonds travaux (différent du compte travaux loi Alur)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au vu des retards de paiements de certains copropriétaires ainsi qu'aux paiements de grosses factures (exemple : l'assurance, l'eau froide, etc...) en début d'exercice, la trésorerie de début d'exercice ne permet pas le paiement des factures de la résidence, le syndicat des copropriétaires s'expose donc à des pénalités de retard de la part des fournisseurs de la copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **3625 / 3955** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **6** copropriétaire(s) totalisant **330 / 3955** tantièmes.

Ont voté contre : CAILLOL JOELLE (47), CHIKHAR Medhi (52), GIMENEZ DE PINA ANAIS (52), HIMEUR KARIM (58), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69), NOUI MOHAMED (52),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **162 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), BOUCHEZ Béatrice (41), COLCELLINI ALEXANDRE (52),

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

Question n° 07

Approbaton 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

WZ

M.F.

- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3938 / 3938** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **179 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), COLCELLINI ALEXANDRE (52), HIMEUR KARIM (58),

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 01/01/2023 au 31/12/2023)

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 €.

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** : **71** copropriétaire(s) totalisant **3833 / 3938** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **105 / 3938** tantièmes.

Ont voté contre : CAILLOL JOELLE (47), HIMEUR KARIM (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **179 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), GARABETIAN Diana (41), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

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 01/01/2024 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 conserver le même montant (268 000€) 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** : **72** copropriétaire(s) totalisant **3908 / 4007** tantièmes.



Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **99 / 4007** tantièmes.

Ont voté contre : HIMEUR KARIM (58), KLAI Rim (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **110 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : GARABETIAN Diana (41), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

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 01/01/2025 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 (268 000 €) 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** : 71 copropriétaire(s) totalisant **3867 / 3966** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **99 / 3966** tantièmes.

Ont voté contre : HIMEUR KARIM (58), KLAI Rim (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **151 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOUCHEZ Béatrice (41), GARABETIAN Diana (41), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

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 29/05/2023 pour se terminer le 28/11/2024

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,

M.F.

W.L.
Page 6 sur 24

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** : **68** copropriétaire(s) totalisant **3682 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **187 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **248 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), BENZAMOUCHE YAZID (58), COLCELLINI ALEXANDRE (52), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **68** copropriétaire(s) totalisant **3682 / 3869** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **187 / 3869** tantièmes.
Ont voté contre : CAILLOL JOELLE (47), GARABETIAN Diana (41), HIMEUR KARIM (58), KLAI Rim (41),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **248 / 4117** tantièmes.
Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), BENZAMOUCHE YAZID (58), COLCELLINI ALEXANDRE (52), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

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

Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical

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

Actuellement le conseil syndical est composé de MME FACON, MME CANTONE, M. MESSAOUDENE, M. CONSTANTATOS, M. SEBAN, MME CEREZUELA, MME JULIAN, M. DAADOUA, MME GOUDJIL, M. ROUBAH.

Leur mandat est de 24 mois restants.

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

L'assemblée générale décide de rajouter pour une durée de 24 mois comme membres du conseil syndical, MME BERTOLOTO et M. KECHMANIAN.

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

Vote(nt) **POUR** : **72** copropriétaire(s) totalisant **3886 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **58 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **173 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GOZZOLI Elie (52),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

M.F.

W

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

Vote(nt) **POUR** : **72** copropriétaire(s) totalisant **3886 / 3944** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **58 / 3944** tantièmes.
Ont voté contre : HIMEUR KARIM (58),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **173 / 4117** tantièmes.
Se sont abstenus : BENARD JEROME (69), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GOZZOLI Elie (52),

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

Question n° 13

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

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

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 750 €, HT 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** : **74** copropriétaire(s) totalisant **4024 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : GOZZOLI Elie (52),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **74** copropriétaire(s) totalisant **4024 / 4065** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 4065** tantièmes.
Ont voté contre : KLAI Rim (41),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **52 / 4117** tantièmes.
Se sont abstenus : GOZZOLI Elie (52),

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

Question n° 14

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

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

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

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

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 à 750 €, hors taxes, 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** : **74** copropriétaire(s) totalisant **4035 / 10000** tantièmes.

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

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

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **74** copropriétaire(s) totalisant **4035 / 4076** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 4076** tantièmes.

Ont voté contre : KLAI Rim (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41),

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

Question n° 15

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

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 5 000 € avec un seuil de 2500 € par action, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **3664 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **354 / 10000** tantièmes.

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

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), HIMEUR KARIM (58),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **3664 / 4018** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **354 / 4018** tantièmes.
Ont voté contre : GARABETIAN Diana (41), GIMENEZ DE PINA ANAIS (52), KLAI Rim (41), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **99 / 4117** tantièmes.
Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), HIMEUR KARIM (58),

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

Question n° 16

Autorisation permanente accordée à la police municipale

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

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

Vote(nt) **POUR** : **75** copropriétaire(s) totalisant **4076 / 4117** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 4117** tantièmes.
Ont voté contre : KLAI Rim (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 inscrit dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ayant été adopté en assemblée
- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus par le 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.

M.F.

v2

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 égale au budget prévisionnel ou égale à 50 % des travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de fixer le montant à 5 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **1650 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : BELL SUONG Chez BELL NGOC MAI (58), BONNET Gerard (58), BOREAU Patrice (52), BOUCHEZ Béatrice (41), BRUXELLES FRANCOIS (52), BRUXELLES Odile (6), BUTREAU JESSICA (58), CASTILLO Jean (41), CEREUZUELA Sylvie (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), DIAPAZON ANTONIADIS (52), DIMEGLIO SHANNON (58), FERRUS Karine (41), GRECH Catherine (52), GRESSET Elisabeth (53), LA COLLINE 13 (41), MADAEL/MR NONROY Jerome (93), MICHEL Paulette (52), MORISSE Mariam (75), NOUI MOHAMED (52), PEDINIELLI Etienne (41), PIRAZZOLI FLORIAN (41), PISTOL Frédéric (52), SEBAN Jacques (95), SIVALIANT Levon (110), SIVALIANT Levon (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

Vote(nt) **CONTRE** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2275 / 10000** tantièmes.

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

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BENZAMOUCHE YAZID (58), GARABETIAN Diana (41), GOZZOLI Elie (52),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Question n° 18

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : **74** copropriétaire(s) totalisant **4013 / 4117** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **104 / 4117** tantièmes.

Ont voté contre : COLCELLINI ALEXANDRE (52), GOZZOLI Elie (52),

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

Question n° 19

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la loi n°2021-1104 du 22/08/2021 publié 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 dans ce PPPT sera établi à partir d'un DPE COLLECTIF et un DTG, en effet, sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide :

W

M.F.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **1165 / 3966** tantièmes. Ont voté pour : ANEMIS (52), BELL SUONG Chez BELL NGOC MAI (58), BENARD JEROME (69), BONNET Gerard (58), BOREAU Patrice (52), BOUCHEZ Béatrice (41), BRUXELLES FRANCOIS (52), BRUXELLES Odile (6), DIMEGLIO SHANNON (58), FERRUS Karine (41), GOZZOLI Elie (52), LA COLLINE 13 (41), MICHEL Paulette (52), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69), PEDINIELLI Etienne (41), PIRAZZOLI FLORIAN (41), SIVALIANT Levon (110), SIVALIANT Levon (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

Vote(nt) **CONTRE** : **54** copropriétaire(s) totalisant **2801 / 3966** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **151 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), COLCELLINI ALEXANDRE (52), HIMEUR KARIM (58),

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

Question n° 20

En cas de vote positif à la résolution précédente, Décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 25 000 € pour la réalisation du PPPT / DTG et DPE

Résolution non soumise à un vote.

Actuellement nous avons le devis de la société CITEMETRIE pour 23 820 euros TTC

Question n° 21

Décision à prendre sur le financement

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le coût ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote et après avoir délibéré
- autorise le syndic à passer commande à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

Question n° 22

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 et 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 5312.17 € 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.

Vote(nt) **POUR** : **69** copropriétaire(s) totalisant **3601 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **93 / 3694** tantièmes.

M.F.

Ont voté contre : COLCELLINI ALEXANDRE (52), KLAI Rim (41),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **423 / 4117** tantièmes.
Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), CHIKHAR Medhi (52), KAUFMANN Rémi (41),
TROZZOLI Anna (58), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 23

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

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.

Vote(nt) **POUR** : 71 copropriétaire(s) totalisant **3683 / 3683** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **434 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BENZAMOUCHE YAZID (58), BOREAU Patrice (52), CHIKHAR Medhi (52),
COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 24

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. KAUFMANN REMI propriétaire des lots n° 324 et 334 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 2918.09 € 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.

Vote(nt) **POUR** : 58 copropriétaire(s) totalisant **3039 / 3525** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **486 / 3525** tantièmes.

Ont voté contre : ANEMIS (52), AYARI Moktar (69), CHIKHAR Medhi (52), JULIAN Gilbert (41), MANSOURI ABDELMAJID (52), MEGUENNI-TANI NICOLAS CAPOLINO LUCIE (52), TROZZOLI Anna (58), YOLLA FRANCOIS (52), ZARAGOZA NATHALIE (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 9 copropriétaire(s) totalisant **592 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), CANTONE Alfonsa (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GRECH Catherine (52), GRESSET Elisabeth (53), GRESSET FREDERIC (12), KAUFMANN Rémi (41), SOUABNI Mohamed (58), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 25

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

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.

Vote(nt) **POUR** : 60 copropriétaire(s) totalisant **3144 / 3630** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **486 / 3630** tantièmes.

Ont voté contre : ANEMIS (52), AYARI Moktar (69), CHIKHAR Medhi (52), JULIAN Gilbert (41), MANSOURI ABDELMAJID (52), MEGUENNI-TANI NICOLAS CAPOLINO LUCIE (52), TROZZOLI Anna (58), YOLLA FRANCOIS (52), ZARAGOZA NATHALIE (58),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 7 copropriétaire(s) totalisant **487 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), CANTONE Alfonsa (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GRESSET FREDERIC (12), KAUFMANN Rémi (41), SOUABNI Mohamed (58), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 26

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 GUILLAUME YAN, propriétaire des lots n°7 et 17 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 6120.26 € 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.



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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 27

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 28

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 GUY CLAUDE, propriétaire des lots n° 01 - 11 - 262 - 272 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 15 513.27 € 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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT
MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 29

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT
MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 30

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 POLDIAN MARIE-CHRISTINE, propriétaire des lots n° 145 et 155 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 12 271. 36 € 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.

W

M.F.

[Signature]

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 31

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 32

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. JOFFRE, propriétaire des lots n° 148 et 158 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 3284.30 € 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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

WL

M.F.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 33

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

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.

Vote(nt) **POUR** : **73** copropriétaire(s) totalisant **3793 / 3793** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

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

Question n° 34

Décision à prendre sur le principe de la réalisation des travaux de remplacement des éclairages extérieurs par des éclairages extérieurs compatibles LED

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **69** copropriétaire(s) totalisant **3780 / 3931** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **151 / 3931** tantièmes.

Ont voté contre : GIMENEZ DE PINA ANAIS (52), HIMEUR KARIM (58), KLAI Rim (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **186 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GRECH Catherine (52), PIRAZZOLI FLORIAN (41),

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

Question n° 35

Décision à prendre sur le choix du devis pour la réalisation des travaux de remplacement des éclairages extérieurs par des éclairages extérieurs compatibles LED

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de la société DOMOELEC pour un montant de 5038 euros TTC

Devis de la société LONGUET pour un montant de 6053.30 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 choisir la société LONGUET pour un cout de 6053.30 TTC afin de réaliser les travaux de remplacement des éclairages extérieurs par des éclairages extérieurs compatibles LED (sous réserve que le consel Syndical obtienne un devis équivalent et moins disant)

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **3582 / 3733** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **151 / 3733** tantièmes.

Ont voté contre : GIMENEZ DE PINA ANAIS (52), HIMEUR KARIM (58), KLAI Rim (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **384 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), CAILLOL JOELLE (47), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GARABETIAN Diana (41), GRECH Catherine (52), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69), PARENA CAILLOL (41), PIRAZZOLI FLORIAN (41),

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

Question n° 36

Décision a prendre sur le financement de ces travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- 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 choisi pour le vote des travaux

et après avoir délibéré

- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.

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

Les honoraires sont offerts

Décide de l'imputer sur le fond alur

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **3623 / 3815** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **192 / 3815** tantièmes.

Ont voté contre : GARABETIAN Diana (41), GIMENEZ DE PINA ANAIS (52), HIMEUR KARIM (58), KLAI Rim (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **302 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), CAILLOL JOELLE (47), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GRECH Catherine (52), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69), PARENA CAILLOL (41),

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

M.F.

Question n° 37

Décision à prendre pour rembourser M. COLCELLINI de la perte d'usage complémentaire chiffré par l'expert de sa compagnie d'assurance correspondant à 3200 euros TTC

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **411 / 3791** tantièmes. Ont voté pour : BOREAU Patrice (52), COLCELLINI ALEXANDRE (52), FERRUS Karine (41), GARABETIAN Diana (41), GIMENEZ DE PINA ANAIS (52), GRECH Catherine (52), MICHEL Paulette (52), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69),

Vote(nt) **CONTRE** : **61** copropriétaire(s) totalisant **3380 / 3791** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **326 / 4117** tantièmes.

Se sont abstenus : AILLAUD Michèle (41), BONNET Gerard (58), BOUCHEZ Béatrice (41), DIAPAZON ANTONIADIS (52), GOZZOLI Elie (52), PEDINIELLI Etienne (41), PIRAZZOLI FLORIAN (41),

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

Question n° 38

Point d'information

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)
- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifiée le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégats 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 paiement par carte bleue est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site www.gespac-immobilier.com
- Information la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries.
- Lettre Recommandée Electronique ou LRE, nous vous joignons un formulaire à remplir et nous retourner signé si vous souhaitez y adhérer.

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

- La fiche de renseignement à compléter et nous retourner.

Question n° 39

A la demande de la SCI ANEMIS copropriétaire du lot 36, décision à prendre pour autoriser ce dernier à réaliser une isolation par l'extérieur sur une quinzaine de m² autour de la porte vitrée au niveau de la façade sud du balcon de son appartement conformément à sa demande écrite ci-jointe du 17/04/2023

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

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **1091 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : AILLAUD Michèle (41), BENARD JEROME (69), BENZAMOUCHE YAZID (58), BONNET Gerard (58), BOREAU Patrice (52), CAILLOL JOELLE (47), CEREZUELA Sylvie (52), FERRUS Karine (41), GARABETIAN Diana (41), LA COLLINE 13 (41), MICHEL Paulette (52), MORISSE Mariam (75), NGUYEN TU CHUC NGOC-HA (69), PARENA CAILLOL (41), PEDINIELLI Etienne (41), PIRAZZOLI FLORIAN (41), PISTOL Frédéric (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

Vote(nt) **CONTRE** : **52** copropriétaire(s) totalisant **2719 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **307 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : ANEMIS (52), BOUCHEZ Béatrice (41), COLCELLINI ALEXANDRE (52), DIAPAZON ANTONIADIS (52), GOZZOLI Elie (52), HIMEUR KARIM (58),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

Question n° 40

A la demande de la SCI ANEMIS copropriétaire du lot 36, décision à prendre pour autoriser ce dernier à remplacer les volets métalliques existants par des volets roulants à commande électrique sur les trois fenêtres de pièce de vie et sur les portes fenêtres cuisinè et séjour conformément à sa demande par écrit ci-jointe du 17 avril 2023

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

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **997 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : BENARD JEROME (69), BENZAMOUCHE YAZID (58), BONNET Gerard (58), BOREAU Patrice (52), BOUCHEZ Béatrice (41), CEREZUELA Sylvie (52), DIAPAZON ANTONIADIS (52), FERRUS Karine (41), GARABETIAN Diana (41), GRECH Catherine (52), LA COLLINE 13 (41), MICHEL Paulette (52), MORISSE Mariam (75), PIRAZZOLI FLORIAN (41), PISTOL Frédéric (52), UES HABITAT PACT MEDITERRANEE (220),

Vote(nt) **CONTRE** : **53** copropriétaire(s) totalisant **2738 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **382 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : ANEMIS (52), BUTREAU JESSICA (58), COLCELLINI ALEXANDRE (52), GOZZOLI Elie (52), HIMEUR KARIM (58), PEDINIELLI Etienne (41), VINCENT JEREMY JUILLIARD CECILE (69),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

M.F.

H.O.

W

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. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h52 .

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

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

Le président

M. GERARD SCI ANEMIS



Les scrutateurs

MME. FACON



Le secrétaire

LE SYNDIC GESPAC



SAS GESPAC IMMOBILIER
95 rue Bords CS 10030
13412 MARSEILLE CEDEX 8
Sir: 00022