

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## LE MOULAN

### 13014 MARSEILLE

Le **jeudi 04 mai 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAIRIE 13EME ET 14EME CA SAINT JOSEPH 72 RUE PAUL COXE 13014 MARSEILLE

#### Copropriétaires présents et représentés:

ABELLO MADALENA (98) - AGUENI IMMOBILIER (109) - AGUENI NADIR (96) - BOUTIT FARIZA (109) - CATENACCIO MARIA (105) - CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103) - EDDAB ADIL (90) - FERRERO PAUL (98) - HABBASSI M (111) représentant GIORDANELLA (90), GIORDANELLA (34), GUERIN (90) - LE MOULAN (8) - LEGER PASCAL (90) représentant ABONIM (294), GIRAUDO JEAN PIERRE (189), SOLIHA PACT ARIM 13 (569) - MECHOUCHE FARES (103) - MEYER GEORGES (103) - NARDINO FREDERIC (96) - NOVELLI DAVID (16) - PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90) - SADOUNE SARAH (103) - TACHOUKAFT MOHAND (103) - TOUATI MOUNIR ET NADIA (92) - VITA JOSEPH (109) représentant LOMBARDO (111), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101) -

**sont présents ou représentés : 30 / 95 copropriétaires, totalisant 3419 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

S.C.I. 2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88), S.D.C. 69 LE MOULAN (43), M. ou M. ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), Société AJS IMMOBILIER SCI (88), Monsieur AZIZI REDOUANE (105), Monsieur BEN NAFLA BECHIR (2), Monsieur BENAZIZA ABDELKADER (101), Madame BENMAZOUZ ZINA VALERIE (394), Mr ou Mme BLANC REMI (88), Mr ou Mme BOUSSAFFIR ABDELKADER (8), Madame BOUSSAFIR LATIFA (103), Mr ou Mme BOUSSALEM ABDELLAH (103), Monsieur BOUTERRAI SALEM (90), Madame BOUZID/CRESCENTE LEILA (111), Monsieur BULLEN MARC (103), Mr ou Mme CARVALHO AMERICO (103), Mr ou Mme CHABALIER/CHASTEL Kelly (90), SCI CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), Monsieur CONTRERAS (88), Monsieur DAVION FREDERIC (90), Monsieur DEGOYAN MICHAEL (88), SCI DIANALEX MR FRANCIS CARA (103), Mr ou Mme DJEBALI (109), SCI DJENET MR HASEN GERANT (103), Mr ou Mme DUNDAR FIKET (8), Madame DUPLA NATACHA (90), M. et Mme FERRAIOLI SEBASTIEN PACE NATHALIE (193), SCI FIDS (127), Monsieur FRA HENRI (88), Mr ou Mme GAILLARD Michel ou Anna née COCUSSE (88), Madame GUERFI FATIMA (90), M. et Mme HAMMAMI WALID et IKHERBANE SAKRINA (90), SCI HAMU (109), Madame HERBIVO NATHALIE C/O MME FARRUGIA (96), Madame HILMI HASSIA (90), Mr ou Mme INIDJEL MOHAMED (103), M. ou Mme KADEM SAID et AHLEM (101), Mr ou Mme KHEDIRI (103), Monsieur KHELLADI NASSIM (212), Monsieur KHOUANI ABDELWAEB (101), M. ou Mme KICHINE HABIB (90), Monsieur KICHINE SAM WAHYD (186), Monsieur KOSEDAG HAKTAN (109), Monsieur LEBOUAZDA RACHID (90), Monsieur LEONETTI JACQUES PAUL (111), Mr ou Mme MENDANI NESRINE (90), Madame MOUSSAOUI SONIA (103), Madame OUERTANI SALIHA (90), Monsieur OUYAHIA AKIM (98), Mr ou Mme PANCAZI LAURENT (111), Monsieur PINSON AMJAD (88), Madame RIBAS ESPERANCE (90), Madame RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101), Madame RODRIGUEZ THERESE (90), Madame ROUX ERIKA (90), SCI SANIA Mme HIMIDI !halifa née HAMADA (96), Mr ou Mme SARIER SUAT (90), Monsieur SCHMUTZ CYRIL (88), SCI SCI 08 (88), Société SPS FONCIERE SAS (103), Mr ou Mme TALBI HASSEN (103), Monsieur TEYSSIER ROMAIN (101), M. ou Mme TIKHEMIRINE OMAR (90), Monsieur TORRES VINCENT (103), Mr ou Mme ZOUBAIRE MOHAND (88),

**sont absents ou non représentés : 65 / 95 copropriétaires, totalisant 6581 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

##### **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 HABBASSI.

R.

CHP

LTG

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **3316 / 3316** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 3419** tantièmes.  
Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 02

##### 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 M. LEGER.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3419 / 3419** tantièmes.

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

#### Question n° 03

##### 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.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3419 / 3419** tantièmes.

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

#### Question n° 04

##### 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 27 avril 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** : 29 copropriétaire(s) totalisant **3316 / 3419** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 3419** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 05

##### 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 :

R

CHP

HO

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré
- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01-01-2022 au 31-12-2022 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3316 / 3419** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3419** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 06

##### **Décision à prendre pour créer un fonds de roulement d'un montant de 15.000,00 € afin de palier au manque de trésorerie de la résidence**

*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.

Arrivent en cours de résolution : DJEBALI (109) (17:41:00) -

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **298 / 3528** tantièmes. Ont voté pour :  
CATENACCIO MARIA (105), MEYER GEORGES (103), PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90),  
Vote(nt) **CONTRE** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3230 / 3528** tantièmes.

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

#### Question n° 07

##### **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 voter le budget prévisionnel de l'exercice en cours pour un montant global de 150.000,00 €.

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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3335 / 3425** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3425** tantièmes.  
Ont voté contre : EDDAB ADIL (90),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.  
Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 08

##### **Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024)**

R

HG

CHP

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 (150.000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie 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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3335 / 3425** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3425** tantièmes.

Ont voté contre : EDDAB ADIL (90),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 09

#### 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 (150.000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie 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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3335 / 3425** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3425** tantièmes.

Ont voté contre : EDDAB ADIL (90),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 10

#### Décision à prendre pour autoriser le syndic à faire un appel de fonds exceptionnel de toutes charges non prévues par le budget

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** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3319 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **209 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : EDDAB ADIL (90), MECHOUCHE FARES (103), NOVELLI DAVID (16),

R

HG

eHP

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 04-05-2023 pour se terminer le 03-11-2024.

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, 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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 CARVALHO, Mme MOUSSAOUI, M. LEGER, Mme HABASSI, M. LALIDJI fils de Mme BOUTIT, M. KICHINE SAM, M. HASSEN de la SCI DJENET.

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

M. LEGER, Mme HABASSI, M. LALIDJI fils de Mme BOUTIT, M. KICHINE SAM, M. TACHOUKAFT.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus.

Personne ne demande devote nominatif.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3528** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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 1.000,00 €.

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 1.000,00 €, 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** : **31** copropriétaire(s) totalisant **3528 / 10000** tantièmes.

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** : **31** copropriétaire(s) totalisant **3528 / 3528** tantièmes.

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 1.000,00 €.

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

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 1.000,00 €, 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

R.

CHP

HG

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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3425** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

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.*

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 2.000,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 2.000,00 €, 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.

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

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3425** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

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 révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **3528 / 3528** tantièmes.

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

R  
CHP HG

### 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 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.

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** : 3 copropriétaire(s) totalisant **211 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :

CATENACCIO MARIA (105), NOVELLI DAVID (16), PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 27 copropriétaire(s) totalisant **3214 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : MECOUICHE FARES (103),

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** : 31 copropriétaire(s) totalisant **3528 / 3528** tantièmes.

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

### Question n° 19

#### SAISIE IMMOBILIERE

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 BENMAZOUZ ZINA VALERIE, propriétaire des lots n°91, 93, 132, 178, 179, et 234 de l'état descriptif de division.

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre.

R. CHP HG

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 44.500,53 € 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** : **31** copropriétaire(s) totalisant **3528 / 3528** tantièmes.

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

#### Question n° 20

##### **MONTANT DE LA MISE A 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 60.000 €.

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** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3306 / 3306** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **222 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103), NOVELLI DAVID (16),

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

#### Question n° 21

##### **SAISIE IMMOBILIERE**

*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. GAILLARD MICHEL OU MME ANNA GAILLARD NEE COCUSSE, propriétaires du lot n°140 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 17.727,06 € 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3425** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 22

R  
CHP  
HC

## MONTANT DE LA MISE A 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 30.000 €.

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** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3306 / 3306** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **222 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103), NOVELLI DAVID (16),

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

## Question n° 23

### SAISIE IMMOBILIERE

*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. PAN CRAZI LAURENT propriétaire des lots n°59, n°64 et n°255 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 5.384,55 € 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3423 / 3423** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **105 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO MARIA (105),

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

## Question n° 24

### MONTANT DE LA MISE A 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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3320 / 3423** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3423** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **105 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO MARIA (105),

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

**Question n° 25**

**SAISIE IMMOBILIERE**

*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 KADEM SAID ET AHLEM, propriétaires du lot n°213 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 3.834,95 € 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.

Le syndic vous précise qu'un protocole de remboursement a été signé et est en cours.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **3528 / 3528** tantièmes.

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

**Question n° 26**

**MONTANT DE LA MISE A 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 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.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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

**Question n° 27**

**SAISIE IMMOBILIERE**

*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. AZIZI REDOUANE propriétaire des lots n°89, n°265 et n°265 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 6.157,53 € 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.

 CHP HG

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3335 / 3438** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3438** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3528** tantièmes.  
Se sont abstenus : EDDAB ADIL (90),

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

#### Question n° 28

##### **MONTANT DE LA MISE A 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** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3232 / 3438** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 3438** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 3528** tantièmes.  
Se sont abstenus : EDDAB ADIL (90),

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

#### Question n° 29

##### **SAISIE IMMOBILIERE**

*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 HILMI HASSIA propriétaire des lots n°158 et n°286 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 3.924,72 € 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3528** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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

#### Question n° 30

##### **MONTANT DE LA MISE A 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 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.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3322 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103),

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

### Question n° 31

#### SAISIE IMMOBILIERE

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 HIMIDI HALIFA NEE HAMADA propriétaire des lots n°176 et n°186 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 3.519,54 € 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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

### Question n° 32

#### MONTANT DE LA MISE A 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 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.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3322 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103),

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

R

CHP

HG

### Question n° 33

#### SAISIE IMMOBILIERE

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 RODRIGUEZ THERESE, propriétaire des lots n°184 et n°298 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 3.557,52 € 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3425 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

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

### Question n° 34

#### MONTANT DE LA MISE A 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 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.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3322 / 3528** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 3528** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103),

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

### Question n° 35

#### SAISIE IMMOBILIERE

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. SCHMUTZ CYRIL, propriétaire du lot n°69 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 3.135,11 € 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,

R. CHP HG

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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3322 / 3425** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3425** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.  
Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

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

#### Question n° 36

##### **MONTANT DE LA MISE A 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 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.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3322 / 3425** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3425** tantièmes.  
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.  
Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

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

#### Question n° 37

##### **Décision à prendre pour créer un fonds de trésorerie en vue d'engager la(es) procédure(s) de saisie immobilière d'un montant de 5.000,00 € par dossier.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

La somme de 5.000,00 € est un montant approximatif correspondant aux frais d'huissier et d'avocats pour une saisie immobilière, soit pour les 10 dossiers de saisies précédents, la somme de 50.000,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le fonds de trésorerie sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES

et après avoir délibéré

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

L'appel de fonds sera fait pour le dépôt des dossiers à l'avocat.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **3216 / 3512** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **296 / 3512** tantièmes.  
Ont voté contre : EDDAB ADIL (90), MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 3528** tantièmes.  
Se sont abstenus : NOVELLI DAVID (16),

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

*R*  
*CHP* *HG*

### Question n° 38

#### **Décision à prendre pour la mise en conformité du règlement de copropriété (loi Elan Art.209 et loi du 10/07/1965)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Toute copropriété doit faire le nécessaire pour mettre en conformité son règlement de copropriété, au besoin, avant le 22/11/2021.

Le défaut de conformité pourrait engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires notamment sur la répartition des charges.

L'adaptation du règlement de copropriété consiste à :

- Se conformer à la loi du 10 juillet 1965
- Supprimer les clauses illégales du règlement de copropriété qui sont contraires aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application et les remplacer par les textes en vigueur
- Supprimer les grilles de charges contraires à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et proposer des grilles conformes
- Insérer la totalité des actes modificatifs publiés ou/et les décisions d'assemblées générales (sous conditions), permettant ainsi d'avoir un document unique de référence.
- De régulariser les charges spéciales manquantes dans le règlement de copropriété.
- De mieux distinguer les parties communes, les parties privatives et les parties communes à jouissance privative.

Devis de Me CAL pour un audit.

Devis de Me CAL pour l'adaptation.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **404 / 3425** tantièmes. Ont voté pour : CATENACCIO MARIA (105), EDDAB ADIL (90), MECHOUCHE FARES (103), NOVELLI DAVID (16), PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90),

Vote(nt) **CONTRE** : 25 copropriétaire(s) totalisant **3021 / 3425** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 3528** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER GEORGES (103),

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

### Question n° 39

#### **En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer au conseil syndical le choix des devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 5.000,00 €.**

*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

Résolution devenue sans objet

### Question n° 40

#### **Suite au vote par le bâtiment B7 lors de l'assemblée générale du 28-12-2020 des travaux de remplacement de colonne EU et EV de ce bâtiment, demandés par M. LEONETTI, au choix du devis de la société entreprise Navarro Plomberie Chauffage pour un montant de 5.861,90 € TTC, et étant donné que le financement a été refusé 2 fois, décision à prendre sur le financement**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le syndic vous informe que seuls les propriétaires du bâtiment B7 peuvent voter cette résolution.

Le syndic vous informe que le devis voté il y a 2 ans devra être actualisé.

Le syndic vous informe qu'il ne pourra commander les travaux qu'à condition d'avoir reçu 100% des fonds nécessaires.

L'assemblée générale après avoir :

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

Arrivent en cours de résolution : KICHINE HABIB (90) (18:46:00) - KICHINE SAM WAHYD (186) (18:45:00) -

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **365 / 365** tantièmes.

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

#### Question n° 41

**En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour le financement.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le syndic vous informe que seuls les propriétaires du bâtiment B7 peuvent voter cette résolution.

Le syndic vous informe qu'il ne pourra commander les travaux qu'à condition d'avoir reçu 100% des fonds nécessaires.

L'assemblée générale après avoir :

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

Résolution devenue sans objet

#### Question n° 42

**Décision à prendre sur la demande de Mme Sonia MOUSSAOUI selon mail ci-joint (changement de destination du local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du Bâtiment B4 en local à usage d'habitation).**

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

Le syndic rappelle que la copropriétaire devra obtenir au préalable toutes les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à ce changement de destination avant d'engager les travaux.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **3492 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **312 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : EDDAB ADIL (90), MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103), NOVELLI DAVID (16),

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** : 29 copropriétaire(s) totalisant **3492 / 3492** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **312 / 3804** tantièmes.

Se sont abstenus : EDDAB ADIL (90), MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103), NOVELLI DAVID (16),

R. CHP HG

#### Question n° 43

##### Information sur les procédures en cours

Résolution non soumise à un vote.

Procédure contre SIGA;

Procédure contre SDC Le Vieux Moulin;

#### Question n° 44

##### Point d'information

*Conditions de majorité de l'.*

- 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.

- Le paiement par carte bleue est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site [www.gespac-immobilier.com](http://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° 45

##### RAPPEL DES REGLES DE CIVISME

*Conditions de majorité de l'.*

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

**- 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.**

**- Dans le cadre des travaux de condamnation des vides ordures votés à l'assemblée générale du 04-10-2022 (résolutions N°33, N°34, N°35 et N°36) nous vous rappelons que les poubelles devront obligatoirement être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet à l'entrée de la résidence.**

**- 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 désirent 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 l'assemblée générale des copropriétaires ; dans le cas contraire celui-ci s'exposerait à des poursuites judiciaires du Syndicat.**

**NOUS VOUS RAPPELONS QU'IL EST FORMELLEMENT INTERDIT DE FAIRE DU BRUIT (EX : PERCEUSE A PERCUTION ET AUTRES) DANS LA RESIDENCE DU SAMEDI 12H00 AU DIMANCHE 20H00, ET DURANT LA SEMAINE APRES 20H00, AINSI QUE DURANT TOUTE LA JOURNEE DE REPOS DOMINICAL ET LA NUIT.**

**- Il est rappelé que chacun doit utiliser sa place de parking extérieure pour garer son véhicule et ne pas stationner sur d'autres places que les siennes, ou sur les voies d'accès, et autres parties communes.**

**- 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 RBNB 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.**

\*\*\*\*\*

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 les 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.

AR CHP HG

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 19h58.**

**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**

Mr ou Mme HABBASSI M



**Les scrutateurs**

Mr ou Mme LEGER PASCAL



**Le secrétaire**

LE SYNDIC

**SAS GESPAC IMMOBILIER**

95 rue Borde CS 10030

13417 MARSEILLE CEDEX 8

Tél. 04 91 61 24 24

Siret : 810 100 149 0022