

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE MOULAN

13014 MARSEILLE

Le **mardi 04 octobre 2022** 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:

69 LE MOULAN (43) - ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101) - CARVALHO AMERICO (103) - CATENACCIO MARIA (105) - CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103) - CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103) - DEGOYAN MICHAEL (88) - DIANALEX MR FRANCIS CARA (103) - DJEBALI (109) - DJENET MR HASEN GERANT (103) - EDDAB ADIL (90) - FERRAIOLI SEBASTIEN PACE NATHALIE (193) - FIDS (119) - FRA HENRI (88) - HABBASSI M (111) - HAMU (109) - HIMIDI SAID ALI (96) - INIDJEL MOHAMED (103) - KHOUANI ABDELWAEB (101) - KICHINE HABIB (90) - KICHINE SAM WAHYD (98) - LE MOULAN (8) - LEGER PASCAL (90) représentant KHEDIRI (103), VITA CHRISTOPHE (8), VITA JOSEPH (109) - LOMBARDO (111) - MECHOUCHE FARES (103) - MOUSSAOUI SONIA (103) - NARDINO FREDERIC (96) - NOVELLI DAVID (16) - PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90) - RIBAS ESPERANCE (90) - RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101) - SADOUNE SARAH (103) - SC2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88) - SOLIHA PACT ARIM 13 (569) - TACHOUKFT MOHAND (103) - TOUATI MOUNIR ET NADIA (92) - VITA GHISLAINE (101) -

**sont présents ou représentés : 40 / 96 copropriétaires, totalisant
4243 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ABELLO MADALENA (98), SCI ABONIM (294), Monsieur AGUENI NADIR (96), 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 BOUTIT FARIZA (109), Madame BOUZID/CRESCENTE LEILA (111), Monsieur BULLEN MARC (103), Mr ou Mme CHABALIER/CHASTEL Kelly (90), Monsieur CONTRERAS (88), Monsieur DAVION FREDERIC (90), Mr ou Mme DUNDAR FIKET (8), Madame DUPLA NATACHA (90), Succession de FERRERO PAUL (98), Mr ou Mme GAILLARD Michel ou Anna née COCUSSE (88), Mr ou Mme GARNIER PATRICE (90), Monsieur GIORDANELLA (90), Mr ou Mme GIORDANELLA (34), Monsieur GIRAUDO JEAN PIERRE (189), Madame GUERFI FATIMA (90), Monsieur GUERIN (90), M. et Mme HAMMAMI WALID et IKHERBANE SAKRINA (90), Madame HERBIVO NATHALIE C/O MME FARRUGIA (96), Madame HILMI HASSIA (90), M. ou Mme KADEM SAID et AHLEM (101), Monsieur KHELLADI NASSIM (212), Monsieur KOSEDAG HATKAN (109), Monsieur LEBOUAZDA RACHID (90), Monsieur LEONETTI JACQUES PAUL (111), Mr ou Mme MENDANI NESRINE (90), Mr ou Mme MEYER GEORGES (103), Mr ou Mme MOULAI AHMED (96), Madame OUERTANI SALIHA (90), Monsieur OUYAHIA AKIM (98), Mr ou Mme PAN CRAZI LAURENT (111), Monsieur PINSON AMJAD (88), Madame RODRIGUEZ THERESE (90), Madame ROUX ERIKA (90), Mr ou Mme SADELLI AISSA (101), Mr ou Mme SANTIAGO - FERNANDEZ Antoine Marie et Marie (88), Mr ou Mme SARIER SUAT (90), Monsieur SCHMUTZ CYRIL (88), Société SPS FONCIERE SAS (103), Mr ou Mme TALBI HASSEN (103), Monsieur TEYSSIER ROMAIN (101), Monsieur TORRES VINCENT (103), Madame VOLPI PAULINE (109), Mr ou Mme ZOUBAIRE MOHAND (88),

**sont absents ou non représentés : 56 / 96 copropriétaires, totalisant
5757 / 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 HABASSI.

HG

R

CHP

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **4039 / 4039** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **204 / 4243** tantièmes.
Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103), VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 02

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 M. LEGER.

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **4243 / 4243** 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** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4140 / 4140** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4243** tantièmes.

Se sont abstenus : MECHOUCHE FARES (103),

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 28 septembre 2022 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** : **40** copropriétaire(s) totalisant **4243 / 4243** tantièmes.

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

Question n° 05

Approbation des comptes

HG
R

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01-01-2020 au 31-12-2020 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **4039 / 4142** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4142** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4243** tantièmes.

Se sont abstenus : VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 06

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01-01-2021 au 31-12-2021 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3920 / 4023** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4023** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **220 / 4243** tantièmes.

Se sont abstenus : FIDS (119), VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 07

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 : BOUTIT FARIZA (109) (17:41:00) -

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **3079 / 3375** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **296 / 3375** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90), MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **977 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), KHOUANI ABDELWAEB (101), MOUSSAOUI SONIA (103), SOLIHA PACT ARIM 13 (569), VITA GHISLAINE (101),

LG

Rh

ctp

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

Question n° 08

Quitus au syndic

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 donner quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31-12-2021.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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

Question n° 09

Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N (exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022)

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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **4045 / 4148** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4148** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **204 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), KHOUANI ABDELWAEB (101),

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

Question n° 10

Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (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 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).

HG
R

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4148 / 4148** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **204 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), KHOUANI ABDELWAEB (101),

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

Question n° 11

Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2 (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 (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** : **15** copropriétaire(s) totalisant **1896 / 1999** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 1999** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **204 / 2203** tantièmes.

Se sont abstenus : CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), KHOUANI ABDELWAEB (101),

Question n° 12

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** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3830 / 4251** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **421 / 4251** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90), HAMU (109), MECHOUCHE FARES (103), NOVELLI DAVID (16),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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

Question n° 13

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 04-10-2022 pour se terminer le 03-04-2024.

1-AG
R

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** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4148 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4148 / 4251** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4251** tantièmes.
Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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

Question n° 14

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 M. LEGER et Mme HABASSI.

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

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

Personne ne demande de vote nominatif.

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

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

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **4249 / 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** : **40** copropriétaire(s) totalisant **4249 / 4352** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4352** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

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

AG

CHP

Question n° 15

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 €.

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** : 40 copropriétaire(s) totalisant 4251 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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** : 40 copropriétaire(s) totalisant 4251 / 4251 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 4352 tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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

Question n° 16

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.

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** : 40 copropriétaire(s) totalisant 4251 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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** : 40 copropriétaire(s) totalisant 4251 / 4251 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 4352 tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

H+G

AL CFP

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

Question n° 17

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** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4148 / 10000** tantièmes.

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

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4148 / 4251** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4251** tantièmes.

Ont voté contre : MECHOUCHE FARES (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101),

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

Question n° 18

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 à un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **4352 / 4352** tantièmes.

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

Question n° 19

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.

HG

RL

Page 8 sur 22

CHP

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 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 06% du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **1481 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), DEGOYAN MICHAEL (88), DIANALEX MR FRANCIS CARA (103), FRA HENRI (88), HAMU (109), LOMBARDO (111), NOVELLI DAVID (16), PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

Vote(nt) **CONTRE** : **27** copropriétaire(s) totalisant **2564 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **307 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO MARIA (105), KHOUANI ABDELWAEB (101), VITA GHISLAINE (101),

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

Question n° 20

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 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.

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 38.265,40 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

- L'assemblée générale décide de créer une provision pour créances douteuses de cette somme, qu'elle sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES, et autorise le syndic à l'imputer sur le fonds de roulement existant ou à défaut autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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

Question n° 21

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 50.000 €.

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** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3375 / 3581** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **206 / 3581** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), DIANALEX MR FRANCIS CARA (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **771 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569), VITA GHISLAINE (101),

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

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 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 15.638,06 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

- L'assemblée générale décide de créer une provision pour créances douteuses de cette somme, qu'elle sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES, et autorise le syndic à l'imputer sur le fonds de roulement existant ou à défaut autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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 25.000 €.

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** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3476 / 3579** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3579** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **773 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), MOUSSAOUI SONIA (103), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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. GIRAUDO JEAN-PIERRE propriétaire des lots n°16 et n°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 4.826,20 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

- L'assemblée générale décide de créer une provision pour créances douteuses de cette somme, qu'elle sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES, et autorise le syndic à l'imputer sur le fonds de roulement existant ou à défaut autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3478 / 3581** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3581** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **771 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569), VITA GHISLAINE (101),

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 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 3.668,21 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

- L'assemblée générale décide de créer une provision pour créances douteuses de cette somme, qu'elle sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES, et autorise le syndic à l'imputer sur le fonds de roulement existant ou à défaut autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3474 / 3577** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3577** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **775 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : CATENACCIO MARIA (105), KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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 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** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3474 / 3577** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3577** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **775 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : CATENACCIO MARIA (105), KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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 M. SANTIAGO-FERNANDEZ ANTOINE propriétaire du lot n°108 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 13.810,46 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

- L'assemblée générale décide de créer une provision pour créances douteuses de cette somme, qu'elle sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES, et autorise le syndic à l'imputer sur le fonds de roulement existant ou à défaut autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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** : 38 copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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 20.000 €.

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** : 15 copropriétaire(s) totalisant **1430 / 1533** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **103 / 1533** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 23 totalisant 2149 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : 69 LE MOULAN (43), BOUTIT FARIZA (109), CARVALHO AMERICO (103), DJEBALI (109), DJENET MR HASSEN GERANT (103), FERRAIOLI SEBASTIEN PACE NATHALIE (193), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), INIDJEL MOHAMED (103), KHEDIRI (103), KICHINE HABIB (90), KICHINE SAM WAHYD (98), LE MOULAN (8), LEGER

PASCAL (90), NARDINO FREDERIC (96), RIBAS ESPERANCE (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101), SADOUNE SARAH (103), SC2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88), TACHOUKAFT MOHAND (103), TOUATI MOUNIR ET NADIA (92), VITA CHRISTOPHE (8), VITA JOSEPH (109),

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 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 3.889,91 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

- L'assemblée générale décide de créer une provision pour créances douteuses de cette somme, qu'elle sera répartie sur la base des millièmes de la clé de répartition CHARGES GENERALES, et autorise le syndic à l'imputer sur le fonds de roulement existant ou à défaut autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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 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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3579 / 3682** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 3682** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **670 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),

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

Question n° 32

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 6 dossiers de saisies précédents, la somme de 30.000,00 €.

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** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3388 / 3581** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **193 / 3581** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **771 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), SOLIHA PACT ARIM 13 (569), VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 33

Décision à prendre sur le principe de condamner les vides ordures de la copropriété et de réserver les locaux en pied d'immeuble aux seuls professionnels intervenants sur la copropriété.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'état des vides ordures présentent à ce jour un risque sanitaire important pour les résidents de la copropriété (risque de maladies, de prolifération de rats et de cafards, et de bactéries).

Conformément à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 et des préconisations sanitaires Européenne en la matière, il est nécessaire par mesure d'hygiène de supprimer cet équipement afin d'éradiquer les nuisances précitées.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **4151 / 4262** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **111 / 4262** tantièmes.

Ont voté contre : LOMBARDO (111),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : EDDAB ADIL (90),

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

Question n° 34

Décision à prendre pour déléguer le choix du devis au conseil syndical, assisté du syndic, dans une limite budgétaire maximale de 15.000,00 € pour l'ensemble des bâtiments.

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** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3947 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **304 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : VITA GHISLAINE (101),

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** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3947 / 4251** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **304 / 4251** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90), LOMBARDO (111),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 35

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour le suivi de ces travaux par le Cabinet Gespac moyennant un montant de 2% du montant hors taxes des travaux.

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** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3844 / 4352** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **508 / 4352** tantièmes.
Ont voté contre : ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90), LOMBARDO (111), MECHOUCHE FARES (103),

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

Question n° 36

Décision à prendre sur le financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds Loi Alur doit être utilisé dorénavant pour des travaux énergétiques normalement.

L'assemblée générale demande au syndic d'imputer ces travaux sur le fonds Loi Alur.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **4058 / 4251** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **193 / 4251** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 37

Décision à prendre pour autoriser votre syndic à déposer un dossier de demande d'aide auprès de l'ANAH, à la gestion au nom du syndicat des copropriétaires pour l'année en cours dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), avec l'aide de CITEMETRIE.

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** : **16** copropriétaire(s) totalisant **2001 / 4150** tantièmes. Ont voté pour : ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), CATENACCIO MARIA (105), CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), DEGOYAN MICHAEL (88), DIANALEX MR FRANCIS CARA (103), EDDAB ADIL (90), FIDS (119), FRA HENRI (88), HAMU (109), LOMBARDO (111), MECHOUCHE FARES (103), MOUSSAOUI SONIA (103), NOVELLI DAVID (16), PERIS NGF MR PERIS JEAN MANUEL (90), SOLIHA PACT ARIM 13 (569),
Vote(nt) **CONTRE** : **23** copropriétaire(s) totalisant **2149 / 4150** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **202 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : KHOUANI ABDELWAEB (101), VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 38

Décision à prendre sur la demande du Cabinet MERCURY selon courrier ci-joint (travaux de clôture mitoyenne avec la copropriété Le Vieux Moulin).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic vous prie de trouver ci-jointe la copie du courrier adressé en réponse au Cabinet MERCURY et précise qu'il présentera le devis de la société CLOTURAIX d'un montant de 20.605,20 € TTC si ce devis nous parvient pour l'assemblée générale.

L'assemblée générale après avoir :

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

L'assemblée générale informe le syndic qu'elle accepte le principe de faire les travaux, mais le seul devis de la société CLOTURAIX présenté par la copropriété Le Vieux Moulin lui semble excessif.

L'assemblée générale demande la possibilité de présenter au minimum un autre devis contradictoire à la copropriété le Vieux Moulin.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3737 / 4251** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **514 / 4251** tantièmes.
Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90), HAMU (109), KHOUANI ABDELWAEB (101), LOMBARDO (111),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.
Se sont abstenus : VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 39

En cas de vote positif à la précédente résolution, décision à prendre sur le financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

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

D'imputer ces travaux sur le fonds travaux Loi ALUR.

Vote(nt) **POUR** : 36 copropriétaire(s) totalisant **3846 / 4251** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **405 / 4251** tantièmes.

Ont voté contre : CHATER SAMI DJAFER MYRIAM (103), EDDAB ADIL (90), KHOUANI ABDELWAEB (101), LOMBARDO (111),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.

Se sont abstenus : VITA GHISLAINE (101),

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

Question n° 40

Décision à prendre sur la demande de M. NARDINO pour le bâtiment C1 selon mail ci-joint (remplacement des boîtes aux lettres).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic vous informe que seuls les copropriétaires du Bâtiment C1 peuvent voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **277 / 277** tantièmes.

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

Question n° 41

En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer au conseil syndical le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 1.500,00 €.

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

Le syndic vous informe que seuls les copropriétaires du Bâtiment C1 peuvent voter cette résolution.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **277 / 945** tantièmes.

Ont voté pour : CARVALHO AMERICO (101), NARDINO FREDERIC (88), SOLIHA PACT ARIM 13 (88),

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

Question n° 42

Décision à prendre sur le financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic vous informe que seuls les copropriétaires du Bâtiment C1 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

de faire 2 appels de fonds, savoir :

le 1er au 02-11-22, et le 2ème en le 01-02-22.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **277 / 277** tantièmes.

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

Question n° 43

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.

L'assemblée générale pourra décider d'imputer ces travaux sur la quote part du bâtiment B7 du fonds Loi ALUR, soit la somme de 2.500,00 €, et pour le surplus d'autoriser le syndic à faire un appel de fonds au

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

L'assemblée demande au syndic de représenter cette résolution à la prochaine assemblée

Résolution sans vote

Question n° 44

Point d'information sur la procédure en cours contre SIGA.

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic vous prie de trouver ci-jointe la copie d'échange de mail avec Me AIMINO du Cabinet de Me JACQUIER sur les reports d'audience.

Question n° 45

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 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. Proviens 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

- 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° 46

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.**

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

- **Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes ou leur aspect devra en faire la demande et devra avoir ainsi obtenu impérativement au préalable l'autorisation de 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 contrevenants 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 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 20 h 50.

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

H.G.

HABBASSI

Les scrutateurs

Mr ou Mme LEGER PASCAL

P. Léger

Le secrétaire

LE SYNDIC

SAS GESSA IMMOBILIER

95 rue de la République CS 10030

13412 MARSEILLE CEDEX 8

Tel.: 04 91 61 24 24

Siret: 810 100 149 00022