

MARSEILLE, le 16 avril 2024

☆ Copropriété : **00249 - 3 RUE NOUVELLE, 13003 MARSEILLE**

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la copropriété **3 RUE NOUVELLE** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation individuelle du Syndic **AGENCE ETOILE - MRS MERMOZ** au **AGENCE ETOILE**
166 RUE JEAN MERMOZ
13008 MARSEILLE, le **lundi 15 avril 2024** à **18 heures**.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

	Nombre	Tantièmes
Présents	9	3 449
Représentés	1	361
Votes par Correspondance	2	706
Participent en Visioconférence	0	0
Total	12	4 516
Absents	15	5 484
Total Copropriété	27	10 000

Sont présents : Mr ou Mme AIT AMMAR Lakhdar (353), SCI AVY (353), M. BADIH JEAN-CLAUDE (353), Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle CAIRE MIREILLE (353), Mlle GHIRI Ferial (353), SCI NAZHAT - M. SKANDAR (361), M. ROULET STEPHANE (353)

Sont représentés : M. SCI ROBERT (361) représenté par Mme MME BOF Agence MARTY

Ont voté par correspondance : M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Participent en visioconférence :

Sont absents et non représentés : M. ALLOUI BEDDA (353), M. BEN SALEM IMED (361), Mme BRUNET GIULIA (361), M. DANG VAN SUNG PHILIPPE (361), Mr ou Mme DIRAKIS Nicolas et TAHIRI Mevljida (353), Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470), Mlle GUENFICI SABRINA (361), M. KEBA KONE MOHAMED (353), SCI LA SOROCO / CHEZ OLIVANO (353), M. OLIVIERI MAURICE (361), Mr ou Mme OUMELLIL Farid ou ED DIAZ Latifa (361), Mr & Mme SENG Sophal ET ITH Theary (361), Mme TAHIRI Mevljida (361), SCI Y M S (353), Mr ou Mme ZAOUI Joel Francis ET STIGILANO Marie- Hélène (361)

Sont entrés en cours de séance : M. ROULET STEPHANE (353) à 18h 36 (vote n° 2)

Sont partis en cours de séance :

La feuille de présence permet de constater que copropriétaires sur totalisant **4516**èmes / **10000**èmes sont présents et représentés, ont voté par correspondance ou par visioconférence.

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.
Le Syndic propose de passer à l'ordre du jour :

1. Election du Bureau

2. Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission *(Sans vote)*
3. Signification de jugement demenderesse la SCI ROBERT contre CITYA CARTIER et le SDC 3 NOUVELLE in solidum *(Sans vote)*
4. Approbation des comptes de la copropriété du 01/10/2022 au 30/09/2023
5. Ajustement du budget de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024
6. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025
7. Information sur le changement de compagnie d'assurance prenant effet en Octobre 2024 *(Sans vote)*
8. Montant de la cotisation annuelle affectée au fonds de travaux
9. Mise en place d'une avance de trésorerie permanente
10. Clause d'aggravation des charges
11. Election du Syndic AGENCE ETOILE (contrat joint)
12. Election du Syndic ACTIV SYNDIC (contrat joint)
13. Election des membres du Conseil Syndical
14. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire
15. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire
16. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence
17. Mandat aux membres du Conseil Syndical
18. Point d'information concernant le passage caméra sur le réseau des évacuations des eaux usées et vannes *(Sans vote)*
19. Etablissement du Plan Pluriannuel de Travaux
20. Mandat aux membres du Conseil Syndical pour le changement de contrat d'entretien des parties communes en remplacement de la société actuelle OLIVERI NETTOYAGE
21. MANDAT à donner au conseil syndicat pour le choix du devis pour les travaux de rénovation des fenêtre palières de la cage d'escalier
22. MANDAT à donner au conseil syndicat pour le choix du devis pour les Travaux de réfection du Hall d'entrée uniquement la cage d'escalier
23. MANDAT à donner au conseil syndicat pour le choix du devis pour les Travaux de remplacement des boîtes aux lettres
24. Procédure de saisie immobilière en cours à l'encontre de la SCI SLEB *(Sans vote)*
25. Procédure de saisie immobilière en cours à l'encontre de Mr et Mme ALOUI BEDDA *(Sans vote)*
26. Point d'information sur le recouvrement des charges à l'encontre de la SCI YMS *(Sans vote)*
27. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI YMS
28. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière à l'encontre de la SCI YMS
29. Montant des sommes estimées définitivement perdues à l'encontre de la SCI YMS
30. Point d'information sur le recouvrement des charges à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED *(Sans vote)*
31. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED
32. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED
33. Montant des sommes estimées définitivement perdues à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED
34. Autorisation permanente accordée à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes
35. Autorisations préalables pour les notifications des actes de la copropriété par voie électronique *(Sans vote)*
36. Participation aux Assemblées Générales par visioconférence

.....

1. Election du Bureau

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1-1. Désignation du Président de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de son Président de séance. Elle nomme :

Mlle CAIRE MIREILLE

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-2. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation d'un Scrutateur. Elle nomme :

Mme CADART ISABELLE

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-3. Désignation du Secrétaire de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation du Secrétaire. Elle nomme :

Rani POLISSADIW

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

Arrivée de M. ROULET STEPHANE (353) à 18:36

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 11 copropriétaires représentant 4163 tantièmes à 12 copropriétaires représentant 4516 tantièmes

2. Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission

(Sans vote)

Le Conseil Syndical donne lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice. L'Assemblée Générale en prend acte.

3. Signification de jugement demenderesse la SCI ROBERT contre CITYA CARTIER et le SDC 3

NOUVELLE in solidum

(Sans vote)

L'Assemblée Générale est tenue informée de la signification de jugement ci-jointe.

4. Approbation des comptes de la copropriété du 01/10/2022 au 30/09/2023

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Lors du contrôle des comptes, le conseil syndical a demandé au syndic d'apporter les réponses sur les points suivants:

- **Facture ACTION 13 en date du 27/02/2023 d'un montant de 154 €**

- **Facture JCS en date du 27/07/2023 d'un montant de 178 €**

Le syndic confirme de l'origine de ces deux demandes pour interventions urgentes, conformément à la résolution donnant mandat aux syndic d'engager des actions dans une enveloppe de 500 € par objet.

- Compteur d'eau

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 13/03/2024, un contrôle et relevé de tous les compteurs à été réalisé avec l'entreprise La Générale Industrielle sous contrat, et mis en évidence une inversion de certain compteur entre les appartements donnant sur rue et ceux donnant sur l'arrière du bâtiment.

Le syndic précise qu'il est de la responsabilité de la société sous contrat de vérifier l'affectation physique des compteurs leur appartenant (sous location -entretien) distribuant respectivement les appartements.

Le signalement d'un compteur mal affecté m'a permis d'agir immédiatement et mettre en évidence de la généralisation de cette erreur.

La seule obligation du syndic vis-à-vis de la société et de transmettre la liste des lots, d'actualiser les noms de copropriétaire, à la réception de votre immeuble, il n'est pas automatique de supposer que les précédents mandats de syndic n'ont à aucun moment fait état d'une vérification après signalement du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et dont le montant annuel des dépenses s'élève à 31 144,54 € pour les dépenses courantes (total de l'annexe 3) et à 15 263,20 € pour les dépenses hors budget (total de l'annexe 4), sans réserve.

Ont voté pour : 9 / 10 copropriétaires représentant 3 562 / 3 915 tantièmes.

Se sont abstenus : 2 / 12 copropriétaires représentant 601 / 4 516 tantièmes.
SCI AVY (353), Mlle BOSSU SANDRINE (248)

Ont voté contre : 1 / 10 copropriétaires représentant 353 / 3 915 tantièmes.
Mlle GHIRI Ferial (353)

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

5. Ajustement du budget de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du **budget prévisionnel en cours d'exercice** voté pour l'exercice en cours et des dépenses réelles **de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024**, ajuste le budget prévisionnel tel que joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la **somme de 30 000,00 €.**

Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

6. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le **budget prévisionnel** joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, pour **l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025, arrêté à la somme de 36 350,00 €.**

Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

7. Information sur le changement de compagnie d'assurance prenant effet en Octobre 2024

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires présents et représentés qu'à son initiative aux vues du montant de la police d'assurance s'élevant à 4 762,61 € pour 6 mois soit 9525,22 € annuel, il a confié à COURTAGÉ DE FRANCE (courtier d'assurance) la consultation de la couverture multirisques habitation de votre immeuble.

A la suite de cette consultation, nous avons le plaisir de vous annoncer une économie 3525,22 €, en conséquence votre police d'assurance annuel sera de 6000 € TTC.

8. Montant de la cotisation annuelle affectée au fonds de travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale décide d'affecter annuellement au fonds de travaux une part représentant 5 % du montant du budget annuel de dépenses courantes.

Ces fonds seront appelés trimestriellement en même temps que l'appel de fonds des charges courantes.

Ces fonds seront déposés sur un compte d'épargne ouvert au nom du Syndicat.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

9. Mise en place d'une avance de trésorerie permanente

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale décide de créer une avance permanente de trésorerie portée à €. Le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires aux paiements des sommes ci-dessus votées à raison de : [...].

Ont voté pour : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 27 copropriétaires représentant 4 163 / 10 000 tantièmes.

Étaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 353 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

10. Clause d'aggravation des charges

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que tous les frais exposés par le Syndicat des copropriétaires par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés. Il en sera ainsi des frais de réparation ou de remise en état des parties communes ou d'éléments d'équipements communs, suite à des désordres causés intentionnellement ou non, et notamment lors de dégradations causées à l'occasion de travaux privatifs, de déménagement

ou d'emménagement ou de destruction volontaire ou involontaire des équipements.
L'Assemblée Générale décide que l'ensemble des frais exposés pour le recouvrement des charges des copropriétaires défaillants et notamment les frais de mise en demeure, frais de remise de dossier à l'huissier, frais d'huissier, de remise de dossier à l'avocat, d'honoraires d'avocat plus les intérêts de retard à raison d'un intérêt de 0,5 % par mois de retard à compter de la mise en demeure, seront recouverts à l'encontre du copropriétaire concerné dont le compte sera directement débité par le Syndic.

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

11. Election du Syndic AGENCE ETOILE (contrat joint)

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale désigne **AGENCE ETOILE - MRS MERMOZ** en qualité de Syndic de la copropriété, pour une période commençant le **15/04/2024** et se terminant le **14/07/2025**.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation à la présente Assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée Générale Mlle CAIRE MIREILLE pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le montant des honoraires annuels du Syndic hors taxes est de 4 750,00 €, soit **5 700,00 €** toutes taxes comprises.

Ont voté pour : 10 / 27 copropriétaires représentant 3 810 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
M. BADIH JEAN-CLAUDE (353)

Ont voté contre : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
Mlle GHIRI Ferial (353)

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 3 810 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 10 / 11 copropriétaires représentant 3 810 / 4 163 tantièmes.
Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
M. BADIH JEAN-CLAUDE (353)

Ont voté contre : 1 / 11 copropriétaires représentant 353 / 4 163 tantièmes.
Mlle GHIRI Ferial (353)

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

12. Election du Syndic ACTIV SYNDIC (contrat joint)

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale désigne **ACTIV SYNDIC** en qualité de Syndic de la copropriété, pour une période commençant le **15/04/2024** et se terminant le **14/07/2025**.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation à la présente Assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée Générale Mlle CAIRE MIREILLE pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le montant des honoraires annuels du Syndic hors taxes est de 3360,00 €, soit **4032,00 €** toutes taxes comprises.

Ont voté pour : 2 / 27 copropriétaires représentant 706 / 10 000 tantièmes.
M. BADIH JEAN-CLAUDE (353), Mlle GHIRI Ferial (353)

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 10 / 27 copropriétaires représentant 3 810 / 10 000 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 706 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 2 / 12 copropriétaires représentant 706 / 4 516 tantièmes.
M. BADIH JEAN-CLAUDE (353), Mlle GHIRI Ferial (353)

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 10 / 12 copropriétaires représentant 3 810 / 4 516 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

13. Election des membres du Conseil Syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Les Membres actuels du Conseil Syndical sont :

M. BONITO ERIC, Mme BRUNET GIULIA, Mme CADART ISABELLE, Mlle CAIRE MIREILLE, Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, pour une période commençant le jour de la présente Assemblée Générale pour se terminer le 14/07/2025 :

13-1] Mme CADART ISABELLE

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13-2] Mme BRUNET GIULIA

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 11 / 27 copropriétaires représentant 4 163 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353)
Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 163 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.
Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353)
Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13-3. M. BONITO ERIC

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 11 / 27 copropriétaires représentant 4 163 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353)

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 163 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13-4. Mr FELLAH Abdelkader

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13-5. Mlle CAIRE MIREILLE

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

13-6. Mlle GHIRI Feriel

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 11 / 27 copropriétaires représentant 4 163 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.

SCI SLEB (353)

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 163 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

14. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil

Syndical est obligatoire

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté à la somme de **500 € TTC**.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

15. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic doit mettre plusieurs entreprises en concurrence à **1 500 € TTC**.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.
Ont voté pour :
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

16. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical pour engager **des dépenses urgentes non budgétées** sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale **dans la limite par opération de 5.000,00 € TTC**. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette

délégation concerne exclusivement:

les travaux de plomberie, de débouchage de canalisations, de passage de caméra pour vérifier si une canalisation est cassée, travaux de zinguerie, de couverture ou les travaux liés à des reprises en sous-œuvre de structures porteuses ou travaux consécutifs à des dangers de chute de pierre en façade ou de chute de volet, les travaux nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (chauffage collectif, ascenseur, interphone, digicode, porte d'immeuble ou de garage). Il sera rendu compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

17. Mandat aux membres du Conseil Syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical, **composé d'au moins trois membres**, pour engager des dépenses non budgétées sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale **dans la limite par opération de 5.000,00 € TTC**, pour une période commençant le jour de la présente Assemblée Générale pour se terminer le 14/07/2025. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette délégation concerne exclusivement les décisions relevant de la majorité simple de l'Article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical.

Pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs, les décisions du Conseil Syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas d'égalité, la voix du Président du Conseil Syndical est prépondérante.

Le Conseil Syndical devra adresser un rapport écrit en vue de rendre compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

Ont voté pour : 2 / 27 copropriétaires représentant 706 / 10 000 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 27 copropriétaires représentant 3 810 / 10 000 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 706 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

2 / 12 copropriétaires représentant 706 / 4 516 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Ont voté pour :

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 12 copropriétaires représentant 3 810 / 4 516 tantièmes.

Etaients défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est **rejetée** à la majorité de l'article 24.

18. Point d'information concernant le passage caméra sur le réseau des évacuations des eaux usées et vannes

(Sans vote)

19. Etablissement du Plan Pluriannuel de Travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, ayant connaissance de l'obligation faite par la Loi Climat et Résilience 2021-1104 de faire réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) afin d'information sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir, décide de faire réaliser ce PPT.

A compter du 1er Janvier 2023, le PPT est obligatoire pour les copropriétés de 200 lots et plus. Il devient obligatoire à compter du 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 50 lots à 200 lots. Il devient obligatoire à compter du 1er Janvier 2025 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Ce Plan Pluriannuel de Travaux comporte :

- Un diagnostic - reprise du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou du Diagnostic Technique Global (DTG) si existant,
- La liste des travaux, visant en priorité la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, la réalisation d'économies d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- L'estimation sommaire du coût de chaque poste de travaux à prévoir,
- Une proposition d'échéancier de chaque poste de travaux à prévoir dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale prend acte que le contenu du PPT sera présenté à la première Assemblée Générale des copropriétaires qui suivra son établissement par le prestataire chargé de sa réalisation.

Divers devis ont été joints à la convocation de la présente Assemblée, dont récapitulatif ci-dessous :

En € HT (TVA 20 %)	HT	TVA (20%)	TTC
HELLIO	2670,00 €	534,00 €	3204,00 €
LEGIMETRIE	2800,00 €	560,00 €	3360,00 €
SIKOUTRIS	3510,00 €	702,00 €	4212,00 €
ASCAUDIT	4725,00 €	945,00 €	5670,00 €

19-1. Vote du devis des entreprises

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la proposition suivante :

- Devis de HELLIO pour un montant de 2 670,00 € HT soit 3 204,00 € TTC
- Devis de LEGIMETRIE pour un montant de 2 800,00 € HT soit 3 360,00 € TTC
- Devis de SIKOUTRIS pour un montant de 3 510,00 € HT soit 4 212,00 € TTC
- Devis de ASCAUDIT pour un montant de 4 725,00 € HT soit 5 670,00 € TTC

HELLIO

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Etaients défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est **rejetée** à la majorité de l'article 24.

LEGIMETRIE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.

Ont voté pour : SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Etaients défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

SIKOUTRIS

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

ASCAUDIT

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

19-2. Nature des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que les travaux de Etablissement du Plan Pluriannuel de Travaux seront exécutés selon proposition de l'entreprise au prix de € HT (TVA applicable au taux en vigueur).

Ont voté pour : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

19-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/04/2024 : 0,00 €uros

Le 01/05/2024 : 0,00 €uros

Le 01/06/2024 : 0,00 €uros

Le 01/07/2024 : 0,00 €uros

Le 01/08/2024 : 0,00 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 11 / 12 copropriétaires représentant 4 163 / 4 516 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

20. Mandat aux membres du Conseil Syndical pour le changement de contrat d'entretien des parties communes en remplacement de la société actuelle OLIVERI NETTOYAGE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical, pour le choix de l'entreprise en vue de travaux d'entretien annuel des parties communes en remplacement de la

société actuelle OLIVERI NETTOYAGE, dans une enveloppe budgétaire de 165 €/mensuel soit 1815 € HT Annuel 2178 € TTC annuel

Le budget en cours d'exercice et les budget prévisionnel 2025 seront ajusté en conséquence.

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

21. MANDAT à donner au conseil syndicat pour le choix du devis pour les travaux de rénovation des fenêtre palières de la cage d'escalier

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Un devis est joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T.	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C.
BK RENOV	4480,00 €	448,00 €	4928,00 €

L'assemblée générale demande que l'appel de fonds travaux devant s'effectuer avec l'envoi du 4ème tiers provisionnel de charge soit ajuster sur le montant du devis reçu et choisis par le conseil syndical.

21-1. Mandat au conseil syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour la rénovation des fenêtres palière de la cage d'escalier et fixe **à 4 480,00 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

21-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

21-3: Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/10/2025 : 5 108,00 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

22. MANDAT à donner au conseil syndicat pour le choix du devis pour les Travaux de réfection du Hall d'entrée uniquement la cage d'escalier

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Un devis est joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T.	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C.
BK RENOV	7100,00 €	710,00 €	7810,00 €

22-1. Mandat au conseil syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Travaux de réfection du Hall d'entrée uniquement de la cage d'escalier et fixe à **7100,00€ HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

22-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 12 / 27 copropriétaires représentant 4 516 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 4 516 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

22-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/05/2024 : 0,00 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

Les travaux sont entièrement financés par le fonds ALUR

23. MANDAT à donner au conseil syndical pour le choix du devis pour les Travaux de remplacement des boîtes aux lettres

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Un devis est joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T.	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C.
BK RENOV	2300,00 €	230,00 €	2530,00 €

23-1. Mandat au conseil syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Travaux de réfection du Hall d'entrée uniquement de la cage d'escalier et fixe à **2300,00 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Lors de la précédente assemblée générale, un budget d'un montant de 1000,00 € à été voté et appelé avec Mandat au conseil syndical pour le choix du devis.

Dans l'hypothèse de l'acceptation de la présente résolution, un appel de fonds complémentaire sera appelé à hauteur de **1300,00 € HT**

Ont voté pour : 2 / 27 copropriétaires représentant 706 / 10 000 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 27 copropriétaires représentant 3 810 / 10 000 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 706 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 2 / 12 copropriétaires représentant 706 / 4 516 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 12 copropriétaires représentant 3 810 / 4 516 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

23-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 2 / 27 copropriétaires représentant 706 / 10 000 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 27 copropriétaires représentant 3 810 / 10 000 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 706 / 10 000 tantièmes. L'assemblée générale procède immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

Second vote de la résolution

Ont voté pour : 2 / 12 copropriétaires représentant 706 / 4 516 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 12 copropriétaires représentant 3 810 / 4 516 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

23-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

....., de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 2 / 12 copropriétaires représentant 706 / 4 516 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353), SCI SLEB (353)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 10 / 12 copropriétaires représentant 3 810 / 4 516 tantièmes.

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

24. Procédure de saisie immobilière en cours à l'encontre de la SCI SLEB

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires sur la procédure en cours à l'encontre de la SCI SLEB

La SCI SLEB a été condamnée, par décision rendue le 13 novembre 2019, au paiement de la somme de 5 585,12€ au titre des charges de copropriété dues au 9 octobre 2019, outre la somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens. Ces sommes n'ont pas été intégralement réglées et la SCI SLEB a également accumulé de nouveaux arriérés de charges qui laissent désormais son compte de copropriétaire débiteur de **18 815,73€**.

Par ailleurs, une hypothèque judiciaire a été inscrite le 22 janvier 2020 en exécution du jugement du 13 novembre 2019, suivie d'une hypothèque légale le 14 mars 2022 sur les sommes dues à compter du 1er janvier 2020.

La procédure de saisie immobilière, votée lors de l'assemblée générale du 29 mars 2022, a été lancée au mois de janvier 2024 et est donc actuellement en cours.

25. Procédure de saisie immobilière en cours à l'encontre de Mr et Mme ALOUI BEDDA

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires sur la procédure en cours à l'encontre de Mr et Mme ALOUI BEDDA

Mr et Mme ALOUI ont été condamnés, par décision rendue le 28 septembre 2020, au paiement de la somme de 6 686,22€ au titre des charges de copropriété, outre la somme de 700€ sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens. Ces sommes n'ont pas été intégralement réglées et Mr et Mme ALOUI ont également accumulé de nouveaux arriérés de charges qui laissent désormais leur compte de copropriétaire débiteur de **7 598,73€**.

Une hypothèque légale a été inscrite par l'avocat.

La procédure de saisie immobilière, votée lors de l'assemblée générale du 29 mars 2022, est en cours de rédaction et sera très prochainement lancée.

26. Point d'information sur le recouvrement des charges à l'encontre de la SCI YMS

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires sur la situation et actions en cours à l'encontre de La SCI YMS

La SCI YMS a été condamnée, par décision rendue le 02 février 2022, au paiement de la somme de 2 539,55€ au titre des charges de copropriété, outre la somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens. Ces sommes n'ont pas été intégralement réglées et la SCI YMS a également

accumulé de nouveaux arriérés de charges qui laissent désormais son compte de copropriétaire débiteur de **5 985,04€**.

Nous soumettons au vote de cette assemblée générale la procédure de saisie immobilière du lot n°18 de la SCI YMS.

Cette procédure sera alors lancée dès que l'assemblée générale sera définitive.

27. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI YMS

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à poursuivre le SCI YMS, domicilié au 16 IMPASSE DES MARTHES 13012 Marseille, copropriétaire du lots n° 18 au 3 rue Nouvelle 13003 Marseille dont les charges sont impayées, d'engager à son encontre la procédure de saisie immobilière et faire délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière.

Le copropriétaire concerné ne participe pas au vote de la présente résolution et ne peut détenir de pouvoir pour représenter un copropriétaire lors de la présente Assemblée Générale.

11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Ont voté pour :

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

28. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière à l'encontre de la SCI YMS

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée du lots n° 18 appartenant à la SCI YMS est fixé à la somme de 15000,00 €.

Le copropriétaire concerné ne participe pas au vote de la présente résolution et ne peut détenir de pouvoir pour représenter un copropriétaire lors de la présente Assemblée Générale.

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

29. Montant des sommes estimées définitivement perdues à l'encontre de la SCI YMS

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de la SCI YMS pour les lots n° 18 est de :€.

Le copropriétaire concerné ne participe pas au vote de la présente résolution et ne peut détenir de pouvoir pour représenter un copropriétaire lors de la présente Assemblée Générale.

Sommes dues sur les exercices antérieurs de N-4, soit en 2019, toutes sommes dues avant 2015.

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

30. Point d'information sur le recouvrement des charges à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires sur le situation et actions en cours à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED

Mr KEBA KONE a été condamné, par décision rendue le 07 juillet 2021, au paiement de la somme de 2 560,01€ au titre des charges de copropriété, outre la somme de 600€ sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens. Ces sommes n'ont pas été intégralement réglées et Mr KEBA KONE a également accumulé de nouveaux arriérés de charges qui laissent désormais son compte de copropriétaire débiteur de **4335,52€**. Cependant, suite à un échange direct avec Mr KEBA KONE, un ultime échelonnement lui a été accordé. S'il ne le respecte pas, nous lancerons alors une saisie immobilière que nous soumettons au vote de cette assemblée générale.

Le syndic propose à l'assemblée générale de voter à titre conservatoire la saisie immobilière à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED, dans l'hypothèse où ce dernier ne respecterait pas ces engagements.

31. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à poursuivre M. KEBA KONE MOHAMED, domicilié au 41, rue Jean de Bernardy 13001 Marseille, copropriétaire du lots n° 2 au 3 rue Nouvelle 13003 Marseille dont les charges sont impayées, d'engager à son encontre la procédure de saisie immobilière et faire délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière.

Le copropriétaire concerné ne participe pas au vote de la présente résolution et ne peut détenir de pouvoir pour représenter un copropriétaire lors de la présente Assemblée Générale.

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

32. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée du lots n° 2 appartenant à M. KEBA KONE MOHAMED est fixé à la somme de 15 000,00 €.

Le copropriétaire concerné ne participe pas au vote de la présente résolution et ne peut détenir de pouvoir pour représenter un copropriétaire lors de la présente Assemblée Générale.

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

33. Montant des sommes estimées définitivement perdues à l'encontre de KEBA KONE MOHAMED

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de M. KEBA KONE MOHAMED pour les lots n° 2 est de :€ €.

Le copropriétaire concerné ne participe pas au vote de la présente résolution et ne peut détenir de pouvoir pour représenter un copropriétaire lors de la présente Assemblée Générale.

Sommes dues sur les exercices antérieurs de N-4, soit en 2019, toutes sommes dues avant 2015.

Ont voté pour : 11 / 11 copropriétaires représentant 4 163 / 4 163 tantièmes.

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

34. Autorisation permanente accordée à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, conformément aux des dispositions de l'article L 272-1 du Code de la

sécurité intérieure, assure que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes aux fins d'intervention.

L'Assemblée Générale accorde à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes.

Ont voté pour : 12 / 12 copropriétaires représentant 4 516 / 4 516 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

35. Autorisations préalables pour les notifications des actes de la copropriété par voie électronique

(Sans vote)

L'Assemblée Générale prend acte de l'accord des copropriétaires mentionnés ci-dessous avec leur adresse e-mail pour recevoir par lettre recommandée électronique les notifications et mises en demeure relatives à la copropriété, notamment les convocations, procès-verbaux ou mises en demeure.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au Syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, sa décision de ne plus être destinataire de notification ou de mises en demeure par voie électronique.

Liste des copropriétaires avec leur adresse e-mail :

Nom	Adresse électronique
[...]	[...]
[...]	[...]

36. Participation aux Assemblées Générales par visioconférence

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui en feront la demande, au moins trois jours francs avant la réunion, disposeront du support technique et des moyens leur permettant de participer aux assemblées générales par visioconférence. ETOILE VISIO garantit l'identité de chaque participant avec un accès sécurisé. Le cas échéant, le syndicat des copropriétaires en supportera le coût forfaitaire de 200 € HT - 240 € TTC par assemblée générale.

Ont voté pour : 1 / 11 copropriétaires représentant 353 / 4 163 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353)

Se sont abstenus : 1 / 12 copropriétaires représentant 353 / 4 516 tantièmes.
SCI SLEB (353)

Ont voté contre : 10 / 11 copropriétaires représentant 3 810 / 4 163 tantièmes.

Étaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

A 21 heures, plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

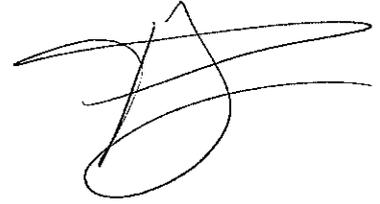
LE PRESIDENT
Mlle CAIRE MIREILLE

Mireille Caire

LE(S) SCRUTATEUR(S)
Mme CADART ISABELLE

Isabelle Cadart

LE SECRETAIRE
Rani POLISSADIW



Article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

La contestation de la décision ne se fait pas par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite Assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Article 32-1 du Code de procédure civile

"Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés."

