

**RESIDENCE**  
**3 RUE NOUVELLE - 13003 MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**  
**Du mardi 29 mars 2022**





# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : MASSONI FLORIAN**  
- fmassoni@citya.com -

**Comptable : TULASNE Eva**  
- etulasne@citya.com -

**Assistante : JEANJEAN ROXANE**  
- rjeanjean@citya.com -

**Négociateur Transaction : BOUGUERMOUH SOFIANE**  
- sbouguermouh@citya.com -

Le mardi 29 mars 2022 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 3 RUE NOUVELLE - 13003 MARSEILLE se sont réunis DANS NOS LOCAUX 66 AVENUE DU PRADO 13006 MARSEILLE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA CASAL & VILLEMMAIN, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA CASAL & VILLEMMAIN est représenté par MASSONI FLORIAN.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 13 copropriétaires sur 27 sont présents ou valablement représentés et représentent 4524 tantièmes / 10000 tantièmes.

BADIH JEAN-CLAUDE (353) - BONITO ERIC (353) représentant BOSSU SANDRINE (248) - BRUNET GIULIA (361) - CADART Isabelle (361) - CAIRE MIREILLE (353) - GHIRI FERAL (353) - GUENFICI SABRINA (361) - KEBA KONE MOHAMED (353) - NAZHAT (361) - OLIVIERI MAURICE (361) - PARENT J.P. (353) - ROULET STEPHANE (353) -

**Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :**

Mr ou Mme AIT AMMAR LAKHDAR (353), Monsieur ALLOUI BEDDA OU MME (353), M. ou Mme BELADEL RABAH (361), Monsieur BEN SALEM IMED (361), CIE DE LOCATION FONCIERE (361), S.C.I. LA SOROCO / CHEZ OLIVANO (353), Madame NABTI AKILA (361), Mr ou Mme NABTI HASSEN (831), Monsieur NABTI MOHAND (361), S.C.I. NARENA (353), S.C.I. OCK (361), S.C.I. ROBERT REP. M. CHICHE ROBERT (361), S.C.I. SLEB (353), S.C.I. Y M S (353),

représentant 5476 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical :  OUI  NON
- Un membre du Conseil Syndical :  OUI  NON
- Le Président de séance : Mlle GHIRI FERAL  OUI  NON

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

**RESOLUTION N°01: Election de la présidente de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : Mlle GHIRI FERAL.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4524 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4524 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4524 tantièmes / 4524 tantièmes.

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

Soit 4524 tantièmes / 4524 tantièmes.

**RESOLUTION N°02: Election de scrutatrice de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit :

Mlle CAIRE MIREILLE.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et de la scrutatrice, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4524 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4524 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4524 tantièmes / 4524 tantièmes.

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

Soit 4524 tantièmes / 4524 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : ROBERT REP. M. CHICHE ROBERT (361) (17:15:00) -

**RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2020 au 30/09/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2020 au 30/09/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 25 215.11 EUROS TTC.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 706 tantièmes / 5238 tantièmes.  
PARENT J.P. (353), ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 12 copropriétaire(s) représentant 4171 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 361 tantièmes / 5238 tantièmes.  
CADART Isabelle (361),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4171 tantièmes / 4532 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Cabinet FERGAND Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale examine et soumet au vote la candidature suivante : CABINET FERGAND

Candidature du cabinet FERGAND:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet FERGAND représenté par M. FERGAND, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1310 2016 000 009 503 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille Provence Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de ..... qui entrera en vigueur conformément à son contrat le lendemain de la date d'assemblée générale pour se terminer le .....

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 6 000 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. / MME ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 1075 tantièmes / 10000 tantièmes.  
CADART Isabelle (361), GUENFICI SABRINA (361), ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 11 copropriétaire(s) représentant 3802 tantièmes / 10000 tantièmes.  
AIT AMMAR LAKHDAR (353), BADIH JEAN-CLAUDE (353), BONITO ERIC (353), BOSSU SANDRINE (248), BRUNET GIULIA (361), CAIRE MIREILLE (353), GHIRI FERIAI (353), KEBA KONE MOHAMED (353), OLIVIERI MAURICE (361), PARENT J.P. (353), ROBERT REP. M. CHICHE ROBERT (361),

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 361 tantièmes / 10000 tantièmes.  
NAZHAT (361),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 3802 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Cabinet MARTINI & CIE Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale examine et soumet au vote la candidature suivante : MARTINI & CIE

Candidature du cabinet MARTINI & CIE:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet MARTINI & CIE représenté par M. SICRE, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1310 2018 000 039 882 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille Provence Garantie Financière assurée par MONTE PASCHI.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le lendemain de la date d'assemblée générale pour se terminer le .....

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 4 800 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. / MME ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 714 tantièmes / 10000 tantièmes.  
CADART Isabelle (361), ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 6 copropriétaire(s) représentant 2029 tantièmes / 10000 tantièmes.

BADIH JEAN-CLAUDE (353), BONITO ERIC (353), BOSSU SANDRINE (248), BRUNET GIULIA (361), CAIRE MIREILLE (353), NAZHAT (361),

**Votes pour** : 7 copropriétaire(s) représentant 2495 tantièmes / 10000 tantièmes.

AIT AMMAR LAKHDAR (353), GHIRI FERIAL (353), GUENFICI SABRINA (361), KEBA KONE MOHAMED (353), OLIVIERI MAURICE (361), PARENT J.P. (353), ROBERT REP. M. CHICHE ROBERT (361),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**Soit 2495 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes). Agence ETOILE Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale examine et soumet au vote la candidature suivante : Agence ETOILE

Candidature du cabinet Agence ETOILE:

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet Agence ETOILE représenté par M. PERRISSEL, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1310 2016 000 005 228 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille Provence Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de ..... qui entrera en vigueur conformément à son contrat le lendemain de la date d'assemblée générale pour se terminer le .....

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 5 400 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. / MME ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 361 tantièmes / 10000 tantièmes.

NAZHAT (361),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 1059 tantièmes / 10000 tantièmes.

AIT AMMAR LAKHDAR (353), GHIRI FERIAL (353), PARENT J.P. (353),

**Votes pour** : 11 copropriétaire(s) représentant 3818 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3818 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; 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 immédiatement 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.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 361 tantièmes / 4877 tantièmes.

NAZHAT (361),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 1059 tantièmes / 4877 tantièmes.

AIT AMMAR LAKHDAR (353), GHIRI FERIAL (353), PARENT J.P. (353),

**Votes pour** : 11 copropriétaire(s) représentant 3818 tantièmes / 4877 tantièmes.

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

**Soit 3818 tantièmes / 4877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2022 au 30/09/2023. Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/10/2022 au 30/09/2023 arrêté à la somme de 30 000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 5238 tantièmes.

PARENT J.P. (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 5238 tantièmes.

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

**Soit 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Election de Madame GUENFICI Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

S.C.I. OCK, Mlle GUENFICI SABRINA,

Est candidate:

Mme GUENFICI

L'assemblée générale nomme pour une durée de 14 mois en qualité de membre du conseil syndical :

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 10000 tantièmes.  
PARENT J.P. (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4885 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; 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 immédiatement 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.

Suite à la démission de Madame GUENFICI la résolution est sans objet.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 4885 tantièmes.  
PARENT J.P. (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4885 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical. Election de la SCI OCK Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

S.C.I. OCK, Mlle GUENFICI SABRINA.

Est candidate:

SCI OCK

L'assemblée générale nomme pour une durée de 14 mois en qualité de membre du conseil syndical :

M. / MME .....

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 12 copropriétaire(s) représentant 4171 tantièmes / 10000 tantièmes.  
AIT AMMAR LAKHDAR (353), BADIH JEAN-CLAUDE (353), BONITO ERIC (353), BOSSU SANDRINE (248), BRUNET GIULIA (361), CAIRE MIREILLE (353), GHIRI Ferial (353), GUENFICI SABRINA (361), KEBA KONE MOHAMED (353), NAZHAT (361), OLIVIERI MAURICE (361), ROBERT REP. M. CHICHE ROBERT (361),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 1067 tantièmes / 10000 tantièmes.  
CADART Isabelle (361), PARENT J.P. (353), ROULET STEPHANE (353),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 4171 tantièmes / 10000 tantièmes.**

F.9

**RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour :** 15 copropriétaire(s) représentant 5238 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5238 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour :** 15 copropriétaire(s) représentant 5238 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5238 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 1 500 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1 500 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 10000 tantièmes.  
PARENT J.P. (353),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour :** 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4885 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; 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 immédiatement 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.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 4885 tantièmes.  
PARENT J.P. (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4885 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Fixation de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété. Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. Article 24**

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 5 000 EUROS TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel. La somme de 2 000 EUROS TTC a déjà été provisionnée, il convient d'appeler le delta, soit 3 000 EUROS TTC.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6ème dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en .....trimestre(s), X% soit.....EUROS exigible le.....,X% soit.....EUROS exigible le.....

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes contre** : 13 copropriétaire(s) représentant 4524 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 714 tantièmes / 5238 tantièmes.  
CADART Isabelle (361), ROULET STEPHANE (353),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4524 tantièmes / 5238 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Clause d'aggravation des charges. Article 24**

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 15 copropriétaire(s) représentant 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. Article 24**

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 15 copropriétaire(s) représentant 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.**



**RESOLUTION N°16: Délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale délègue tout pouvoir aux membres du conseil syndical l'effet de mandater une entreprise pour des travaux de réfection des désordres en toiture.

Elle fixe à .....EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 10000 tantièmes.  
ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4885 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; 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 immédiatement 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.

La résolution est sans objet.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 4885 tantièmes.  
ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4885 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : .....précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit .....EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 15.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 706 tantièmes / 5238 tantièmes.  
PARENT J.P. (353), ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 4532 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4532 tantièmes / 4532 tantièmes.**

La résolution est sans objet.

**RESOLUTION N°18: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière d'un lot de la SCI SLEB pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de la SCI SLEB, propriétaire du lot n°3, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 09/02/2022, de la somme de 15 656.91 euros, et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre ledit biens et droit immobilier aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°3 appartenant à la SCI SLEB.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour :** 15 copropriétaire(s) représentant 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.**

L'assemblée générale souhaite connaître la raison de la carence de procédure engagée suite au vote de la saisie immobilière lors de l'assemblée générale de juillet 2021.

**RESOLUTION N°19: Fixation de la mise à prix. Article 24**

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 21 481.39EUROS. Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 5238 tantièmes.  
ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour :** 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 19 256.91 EUROS.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 706 tantièmes / 5238 tantièmes.  
PARENT J.P. (353), ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 4532 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4532 tantièmes / 4532 tantièmes.**

**RESOLUTION N°21: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière d'un lot de M. ALLOUI pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de M. ALLOUI, propriétaire du lot n°22, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 09/02/2022, de la somme de 6 148.28 euros, et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre ledit biens et droit immobilier aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°22 appartenant à la M. ALLOUI.

La procédure de saisie immobilière ne sera engagée, si et seulement si, l'échéancier mis en place actuellement, n'est plus respecté.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour :** 15 copropriétaire(s) représentant 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5238 tantièmes / 5238 tantièmes.**

**RESOLUTION N°22: Fixation de la mise à prix. Article 24**

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 11 972.76 EUROS. Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :

- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 353 tantièmes / 5238 tantièmes.  
ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 14 copropriétaire(s) représentant 4885 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4885 tantièmes / 4885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°23: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24**

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 9 748.5 EUROS.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 706 tantièmes / 5238 tantièmes.  
PARENT J.P. (353), ROULET STEPHANE (353),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 4532 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4532 tantièmes / 4532 tantièmes.**

**RESOLUTION N°24: Mise en conformité des règlements de copropriété - Information visant à recenser les lots concernés**

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionnerait pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

**RESOLUTION N°25: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24**

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes contre** : 13 copropriétaire(s) représentant 4524 tantièmes / 5238 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 714 tantièmes / 5238 tantièmes.  
CADART Isabelle (361), ROULET STEPHANE (353),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4524 tantièmes / 5238 tantièmes.**

**RESOLUTION N°26: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.**

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

RESOLUTION N°27: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

\*\*\*\*\*

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 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins 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, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h30.

#### 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 1<sup>ère</sup> 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.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance,  
Mlle GHIRI FERIAL



CITYA CASAL & VILLEMMAIN  
Directeur,  
PIERRE LACOTE



Scrutatrice de séance,  
Mlle CAIRE MIREILLE



CITYA CASAL & VILLEMMAIN  
Gestionnaire Copropriété,  
MASSONI FLORIAN

