

**RESIDENCE 12/14 RUE BEAUMONT
12 RUE BEAUMONT 14 RUE BEAUMONT- 13001
MARSEILLE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du vendredi 11 août 2023**





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : FELDMANN ISABELLE
- ifeldmann@citya.com -

Comptable : ISSILAMOU MAISSARA
- missilamou@citya.com -

Assistante : WEBER MARILYN
- mweber@citya.com -

Négociateur Transaction :
- -

Le vendredi 11 août 2023 à 10h00, les copropriétaires de la résidence 12/14 RUE BEAUMONT 12 RUE BEAUMONT 14 RUE BEAUMONT- 13001 MARSEILLE se sont réunis CITYA CASAL ET VILLEMAIN 66 AV DU PRADO 13006 MARSEILLE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA CASAL ET VILLEMAIN, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA CASAL ET VILLEMAIN est représenté par FELDMANN ISABELLE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 19 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 2025 tantièmes / 2025 tantièmes.

Madame FOURNET ARLETTE (39) - FOURNET représentant Monsieur TEBOURSKI CHEDLI (100), Monsieur TIROLE F. OU MLLE BRONDINO (68) - S.C.I. GAMBETTA (929) - Madame GIRAL MARIE FRANCOISE (20) représentant S.C.I. FA2C P/MME BORCHIPELLINI CA (42) - GIRAL représentant S.C.I. IMMOBILIERE DES DEUX R (47), M. ou Mme KELOUA MOHAMED (42) - SAS GLOBAL IMMO M FRAU ANTHONY (70) - Madame GUITA YUDA (34) représentant MIMOUN DAVID (168) - M. et Mme LAAYSEL ET OBEIDI SOFIAN ET NORA (85) - M. et Mme LAFIFI HAMIDA HADDA (78) - Monsieur LAFIFI HAMIDA (28) - PALLOT représentant Monsieur ALLALOUF (34) - M. et Mme TOUITOU/BENTOLILA (47) - Monsieur TULICHE SERGE (56) représentant Monsieur MERLINO FREDERIC (60), Madame PACIFICO GUY (78) -

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

représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants 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 : OUI NON

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

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

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : Madame GIRAL MARIE FRANCOISE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

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

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

Monsieur TULICHE SERGE.

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 du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), 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 / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022 (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.

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale 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 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 90 187,25 EUROS TTC dont 70 916,90 EUROS TTC de dépenses travaux votés.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA CASAL ET VILLEMAIN représenté par M. PIERRE LACOTE (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1310 2015 000 0002 829 délivrée par la Chambre de Commerce de MARSEILLE PROVENCE, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 6 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2023 pour se terminer le 31/12/23.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 7 230 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 Madame GIRAL MARIE FRANCOISE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024. 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 approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 23 600 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.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Election de la SCI GAMBETTA représentée par M MONTENDON. 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. GAMBETTA, S.C.I. IMMOBILIERE DES DEUX R, Madame GIRAL, Monsieur TULICHE.

Sont candidats:

SCI GAMBETTA représentée par M MONTENDON.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical :

SCI GAMBETTA représentée par M MONTENDON.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Election de la SCI IMMOBILIERE DES DEUX R représentée par M RUBICHON. 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. GAMBETTA, S.C.I. IMMOBILIERE DES DEUX R, Madame GIRAL, Monsieur TULICHE.

Sont candidats:

SCI IMMOBILIERE DES DEUX R représentée par M M RUBICHON.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical :

SCI IMMOBILIERE DES DEUX R représentée par M M RUBICHON.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.**

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical. Election de MME GIRAL. 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. GAMBETTA, S.C.I. IMMOBILIERE DES DEUX R, Madame GIRAL, Monsieur TULICHE.

Sont candidats:

MME GIRAL.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical :

MME GIRAL.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: Election du conseil syndical. Election de M TULICHE. 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. GAMBETTA, S.C.I. IMMOBILIERE DES DEUX R, Madame GIRAL, Monsieur TULICHE.

Sont candidats:

M TULICHE

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical :

M TULICHE

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°11: 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.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°12: 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 800 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°13: 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 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- 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 décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel soit un montant de 180 EUROS.

ET

- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté), soit un montant de EUROS.
- Le montant de cette cotisation annuelle 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.
- 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.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Fixation du montant 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 3 933,33 EUROS TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel.

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 prend acte qu'un montant de 3 250 € a déjà été provisionné. Il convient donc d'appeler le delta d'un montant de 683,33 €

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

Si la présente résolution Fixation de l'avance constituant la réserve est refusée, et dans le cas où le compte bancaire serait débiteur, les copropriétaires seraient convoqués en assemblée générale supplémentaire.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

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

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°16: 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.

L'assemblée générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Point sur les procédures contentieuses.

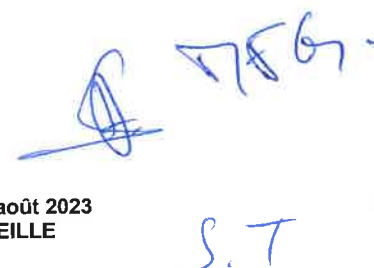
Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : LAFIFI propriétaire des lots n°18.
- Débit : 22 322 € .
- Mesures prises par le syndic :

Jugement du 08.03.2023 condamne le copropriétaire au paiement de ses charges de copropriété. Ce dernier fait appel de la décision pour demander des délais de paiement. Audience le 05.09.2023.

- Nom du copropriétaire : LAFIFI propriétaire des lots n°19.
- Débit : 22 322 € .
- Mesures prises par le syndic :

Audience le 05.09.2023



- Nom du copropriétaire : M MERLINO propriétaire des lots n°35.
- Débit : 11 682 € .
- Mesures prises par le syndic :

Audience le 12.07.2023

- Nom du copropriétaire : M TEBOURSKI propriétaire des lots n°31 et 32.
- Débit : 55 615,61 € .
- Mesures prises par le syndic :

- Nom du copropriétaire : M MIMOUN propriétaire des lots n°22, 25, 26 et 27.
- Débit : 37 299,25 € .
- Mesures prises par le syndic :

Gestionnaire est en relation avec la ville pour paiement des travaux

- Nom du copropriétaire : M TULICHE propriétaire du lot n°38.
- Débit : 7 123 € .
- Mesures prises par le syndic :

Règlement de 900€ par mois. Respecté

- Nom du copropriétaire : M LAAYSEL, propriétaire du lot n°21.
- Débit : 16 858 € .
- Mesures prises par le syndic :

Subvention à venir

- Nom du copropriétaire : SCI GLOBAL IMMO, propriétaire des lot n°41 et 43.
- Débit : 12 993 € .
- Mesures prises par le syndic :

Assignation en cours

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025

Soit 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Autorisation à donner à Monsieur et Madame LAAYSEL propriétaire du lot de copropriété n°21, d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose d'une porte blindée affectant les parties communes de l'immeuble. Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du descriptif des travaux projetés joint à la convocation et après en avoir délibéré, décide d'autoriser Monsieur et Madame LAAYSEL propriétaire du lot de copropriété n°21, d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose d'une porte blindée affectant les parties communes de l'immeuble à ses frais exclusifs.

L'assemblée générale subordonne son autorisation au strict respect des obligations suivantes :

- Lesdits travaux ne doivent pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- Ils doivent être conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte des actes instituant de la copropriété, notamment de son règlement ;
- Ils ne doivent pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'D.F.G.' and 'S.T.'.

- La porte devra respectée l'harmonie de l'immeuble en terme de coloris et d'aspect esthétique afin d'être le plus possible identique à celles des autres appartements.

L'assemblee générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Décision de confier la conservation des archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Ci-joints à la convocation la note d'information aux copropriétaires et les délais légaux de conservation et de prescription d'action (6 pages). Article 24

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis du conseil syndical (s'il en existe un) et en avoir délibéré, décide de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives dormantes du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée et adopte à cet effet le contrat proposé par la société PRO.ARCHIVES. Les syndic successifs de la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

Le coût de 3,95 EUROS TTC par lot principal et par an pour la gestion complète de vos archives dormantes, soit pour un total de 90,85 EUROS TTC par an et pour l'ensemble de votre copropriété. Il est précisé que cette tarification est garantie sans augmentation pour une durée de trois ans à compter de l'adoption de la résolution par l'assemblée générale. L'assemblée générale décide que les frais correspondants seront inclus et répartis dans les charges communes générales.

L'assemblee générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionnée à l'article 24. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au conseil syndical à l'effet du choix du contrôleur technique pour les travaux.

Elle fixe àEUROS 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 entrimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....

*

L'assemblee générale demande à ce que cette question soit soumise à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 929 tantièmes / 2025 tantièmes.
GAMBETTA (929),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 1096 tantièmes / 2025 tantièmes.

DFG -
S.T

RESOLUTION N°21: 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025

Soit 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

RESOLUTION N°22: 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 2025

Soit 0 tantièmes / 2025 tantièmes.

MFG.

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^{ème} et 8^{ème} 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 :

S.T

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
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 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **inconnue**.

DISPOSITIONS LEGALES :

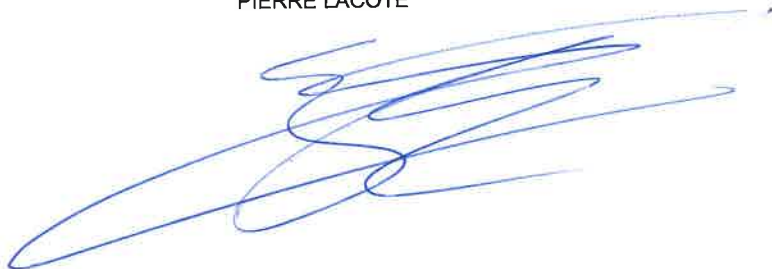
- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des 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^{ère} 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,



CITYA CASAL ET VILLEMMAIN
 Directeur (trice),
 PIERRE LACOTE



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA CASAL ET VILLEMMAIN
 Gestionnaire Copropriété,
 FELDMANN ISABELLE

