

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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
Du vendredi 27 septembre 2024**



S.T MFG 



# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : FELDMANN ISABELLE**  
- ifeldmann@citya.com -

**Comptable : ISSILAMOU MAISSARA**  
- missilamou@citya.com -

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

**Négociateur Transaction : HAMOT ADRIEN**  
- ahamot@citya.com -

Le vendredi 27 septembre 2024 à 10h30, les copropriétaires de la résidence 12/14 RUE BEAUMONT 12 RUE BEAUMONT 14 RUE BEAUMONT- 13001 MARSEILLE se sont réunis CITYA PERIER IMMOBILIER 66 AV DU PRADO 13006 MARSEILLE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA PERIER IMMOBILIER, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA PERIER IMMOBILIER est représenté par FELDMANN ISABELLE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 10 copropriétaires sur 18 sont présents ou valablement représentés et représentent 1396 tantièmes / 2025 tantièmes.

ALLALOUF (34) - FA2C P/MME BORCHIPELLINI CA (42) - FOURNET ARLETTE (39) - GAMBETTA (929) - GIRAL MARIE FRANCOISE (20) - GLOBAL IMMO M FRAU ANTHONY (70) - GUITA YUDA (34) - PACIFICO GUY (78) - TULICHE SERGE (103) représentant IMMOBILIERE DES DEUX R (47) -

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

Indivision BONUMCHETTY / KELOUA BALA / ESTHER (42), M. et Mme LAAYSSSEL ET OBEIDI SOFIAN ET NORA (85), M. ou Mme LAFIFI HAMIDA (28), M. et Mme LAFIFI HAMIDA ET HADDA (78), Monsieur MERLINO FREDERIC (60), Monsieur MIMOUN DAVID (168), Monsieur TEBOURSKI CHEDLI (100), Monsieur TIROLE F. OU Mlle BRONDINO (68),

représentant 629 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 :              | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| - Un membre du Conseil Syndical :                 | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance : Monsieur TULICHE SERGE | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

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

**RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur TULICHE SERGE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

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

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

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 / 1396 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée.****Article 24**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : MME FELDMANN

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (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 n'a pas d'observation particulière 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 01/01/2023 au 31/12/2023, 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 36 349.18 EUROS TTC dont 35 609.98 EUROS de dépenses de fonctionnement et 739.20 EUROS de travaux votés.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025. 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 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 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.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

  
MFG  
S.T. 4/11

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: 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 quelle que 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 après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à :
  - . 5 % du budget prévisionnel annuel. Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel soit un montant de 1 180 EUROS

OU

- . à 2.5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté, soit un montant de ..... EUROS.

- 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 trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, X% soit.....EUROS,le....., X% soit .....EUROS le ..... (voir nombre de trimestres),
- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré 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 78 tantièmes / 2025 tantièmes.  
PACIFICO GUY (78),

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

**Votes pour** : 9 copropriétaire(s) représentant 1318 tantièmes / 2025 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 1318 tantièmes / 2025 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: 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, après en avoir délibéré, 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 / 1396 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: 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.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Point sur les procédures contentieuses.**

Point sur les procédures contentieuses :

- Nom du copropriétaire : M TEBOURSKI - lot n°31 et lot n°32
- Débit : 46 767.14 EUROS
- Mesures prises par le syndic : Saisie immobilière EN COURS EN ATTENTE DE L'AUDIENCE D'ORIENTATION
  
- Nom du copropriétaire : M LAFIFI - lot n°31 et lot n°32
- Débit : 23 294.29 EUROS
- Mesures prises par le syndic : Audience prévue le 23/09/2024 aUDIENCE REPORTEE AU 25/01 CAR ILS ONT CONSTITUE AVOCAT
  
- Nom du copropriétaire : M MIMOUN - lot n°22, lot n°25, lot n°26 et lot n°27
- Débit : 23 531.87 EUROS
- Mesures prises par le syndic : PROTOCOLE EN COURS A HAUTEUR DE 2 500 € PAR MOIS
  
- Nom du copropriétaire : M et Mme MIMOUN - lot n°21
- Débit : 11 054.67 EUROS
- Mesures prises par le syndic : Mise en demeure de payer le 12/08/2024 PROTOCOLE EN COURS A HAUTEUR DE 2 500 € PAR MOIS

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

**RESOLUTION N°10: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots 18 et 19 de M. LAFIFI 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. LAFIFI, propriétaire des lots 18 et 19, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 19/08/2024, de la somme de 23 294.29 euros et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n°18 et 19 appartenant à M. LAFIFI.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 10 copropriétaire(s) représentant 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 1396 tantièmes / 1396 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°11: 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 29 353.97 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 :
- 33 % soit 9 686,81 EUROS exigible le 01/10/25
- 33 % soit 9 686,81 EUROS exigible le 01/01/26
- 33 % soit 9 686,81 EUROS exigible le 01/04/26
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 1396 tantièmes.  
PACIFICO GUY (78),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 9 copropriétaire(s) représentant 1318 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 1318 tantièmes / 1318 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°12: 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 26 894.29 EUROS.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 1396 tantièmes.  
PACIFICO GUY (78),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 9 copropriétaire(s) représentant 1318 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 1318 tantièmes / 1318 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°13: Point à faire concernant les travaux en cours.**

L'assemblée générale prend acte des travaux en cours dans l'immeuble :

- planning provisoire joint à la présente convocation
- travaux nécessaires pour retirer toutes les surcharges de plancher.

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

Handwritten signatures and initials: "PFG" and "S.T." with a blue scribble.

**RESOLUTION N°14: Ratification de la décision d'effectuer les travaux de renforcement de plancher bois du R+1 côté SUD-EST. Proposition de MS BTP. Article 24**

Devis de la société MS BTP pour un montant de 13 618 EURTOS TTC joint à la convocation.

L'assemblée générale décide de ratifier la décision d'effectuer les travaux de renforcement de plancher bois du R+1 côté SUD-EST par la société MS BTP pour un montant de 13 618 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13 618 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 2 trimestres : 50 % soit 6 809 EUROS exigible le 1 ER NOVEMBRE ET 50 % soit 6 809 EUROS exigible le 1 ER FEVRIER .

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 599 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 599 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 599 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 599 tantièmes / 599 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: 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 au renforcement de plancher bois du R+1 côté SUD-EST précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 446 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 14.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 599 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 599 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 599 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 599 tantièmes / 599 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Proposition de LEGIMETRIE. Article 24**

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société LEGIMETRIE pour un montant de 2 745 EUROS TTC

MFA  
S.T.  8/11

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

L'assemblée générale décide de surseoir à cette décision compte tenu de la situation de l'immeuble et demande à ce qu'elle soit remise à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 1396 tantièmes.  
PACIFICO GUY (78),

**Votes contre** : 9 copropriétaire(s) représentant 1318 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 1318 tantièmes / 1318 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Proposition de WIINERGY. Article 24**

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société WIINERGY pour un montant de 2 520 EUROS TTC.

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

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 1396 tantièmes.  
PACIFICO GUY (78),

**Votes contre** : 9 copropriétaire(s) représentant 1318 tantièmes / 1396 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 1318 tantièmes / 1318 tantièmes.**

**RESOLUTION N°18: Validation des honoraires pour la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Article 24**

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au titre du suivi de l'étude technique précédemment votée, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT du diagnostic soit .....EUROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit PPPT.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 78 tantièmes / 1396 tantièmes.  
PACIFICO GUY (78),

**Votes contre** : 9 copropriétaire(s) représentant 1318 tantièmes / 1396 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1396

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 1318 tantièmes / 1318 tantièmes.

**RESOLUTION N°19: 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.

Il est expliqué ici aux copropriétaires qui ont un solde créditeur que s'ils demandent le remboursement de leur solde créditeur, le syndic se retrouvera dans l'impossibilité de régler les factures de travaux restant à faire.

Il est donc demandé à ceux qui le peuvent de laisser ces fonds à disposition.

Il est aussi signalé que l'immeuble étant en péril la prime d'assurance est augmentée et qu'elle passe de 2 600 à 5 408 €

Les copropriétaires sont avisés qu'aux termes du contrat, un pourcentage de 2% est dû sur le montant des subventions accordées.

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, 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 12h19.



**DISPOSITIONS LEGALES :**

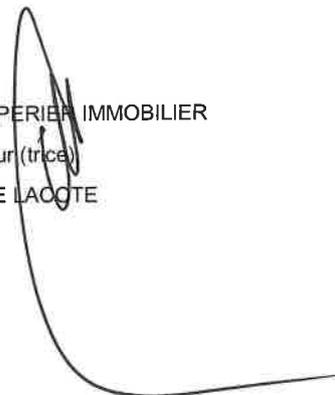
- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des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

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

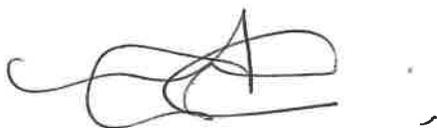
Président(e) de séance,  
Monsieur TULICHE SERGE



CITYA PERIER IMMOBILIER  
Directeur (trice)  
PIERRE LACOTE



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,  
Madame GIRAL MARIE FRANCOISE



CITYA PERIER IMMOBILIER  
Gestionnaire Copropriété,  
FELDMANN ISABELLE



Après vérification des dépenses de l'année 2023, et comme vous avez pu le constater il est à noter un dépassement de **12609.98 euros**, à savoir +35%. Si l'on rapporte cet excédent de dépense aux charges strictement « propriétaires » ce pourcentage représente **+40%**.

Cette augmentation, à mon sens colossale, résulte des frais engagés par la faute de propriétaires récalcitrants qui se refusent à respecter les engagements votés lors des AG.

Malheureusement, étant tous solidaires nous en payons les conséquences.

Le conseil Syndicat.