

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA COPROPRIETE TOUR 10, PARC DU ROY D'ESPAGNE 13009 MARSEILLE**

Le 17 Décembre 2012 à 18h30, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale sur convocation du syndic la Gestion Immobilière du Midi à la Salle de l'Hôtel BEST WESTERN Av Elsa Triolet 13008 MARSEILLE afin de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, lors de son entrée dans la salle de réunion, par chacun des copropriétaires présents ou représentés, agissant soit en son nom personnel, soit comme mandataire.

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

Présents ou représentés : 70 320 / 100 159 tantièmes.
Absents : 29 839 / 100 159 tantièmes.

1°) Election du Président de séance

M. MARCHAND Alain est élu Président de séance à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 70 320 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

2°) Election scrutateurs

M. MATHIS est élu Scrutateur à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 70 320 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

M. MEFFRE est élu Scrutateur à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 70 320 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

3°) Election du secrétaire

M. DUPUY est nommé secrétaire à l'unanimité des présents et représentés.

Pour 70 320 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

4°) Approbation des comptes 2011/2012.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve les comptes de l'exercice 2011/2012.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

5°) Election du syndic.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la Gestion Immobilière du Midi pour une durée de 1 an, ses fonctions se poursuivant jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2012/2013. L'assemblée générale mandate le Président (e) de séance pour signer le contrat de syndic ci-annexé au nom du syndicat.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

6°) Election des représentants du conseil auprès de l'ASL du Roy d'Espagne pour 1 an.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale procède à l'élection de ses membres :

• M. MATHIS	Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
	Contre	0 / 100 159 tantièmes
	Abstentions	0

Elu à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

• M. MEFFRE	Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
	Contre	0 / 100 159 tantièmes
	Abstentions	0

Elu à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

7°) Réajustement budget 2012/2013 sur 15 mois.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de réajuster le budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2012 au 31/12/2013, de 325 000 euros à 333 000 euros, lequel sera payable les 1er Octobre 2012, 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er octobre 2013.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

8°) Budget prévisionnel 2014.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2012/2013.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

9°) Compte bancaire séparé (Conformément à l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965).

Résolution mise au vote

- **De maintenir le compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat.**

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

10°) Fixation de montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à 3 000 euros.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

11°) Fixation de montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire à 3 000 euros.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

La résolution est adoptée selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

12°) Modalités de consultation des pièces justificatives.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale fixe les modalités de consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires, dans la période comprise entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette dernière sur rendez-vous préalable chez le syndic.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.25 de la loi du 10/07/1965.

13°) Avance de trésorerie destinée à couvrir la dette des copropriétaires débiteurs en instance de saisies immobilières.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de procéder à une avance de trésorerie de 15 000 euros.

Pour	55 188 / 100 159 tantièmes	
Contre	11 963 / 100 159 tantièmes	(MERINO / FOIN / GOZE / GAUTHEROT / MANDINE / PAQUET / FIDANI / DORMOY / SARDA)
Abstentions	3 169 / 100 159 tantièmes	(RISCH / WATIER / CORBE)

Toutefois l'assemblée générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'art.25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale procède, conformément à l'art.25-1 de la loi du 10/07/1965, immédiatement à un second vote selon les conditions de majorité de l'art.24.

Pour	55 188 / 100 159 tantièmes	
Contre	11 963 / 100 159 tantièmes	(MERINO / FOIN / GOZE / GAUTHEROT / MANDINE / PAQUET / FIDANI / DORMOY / SARDA)
Abstentions	3 169 / 100 159 tantièmes	(RISCH / WATIER / CORBE)

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.24 de la loi du 10/07/1965.

La somme de 15 000 euros sera appelée sur une année, répartie sur 4 appels de fonds trimestriels et exigible à partir du 1^{er} janvier 2013.

14°) Constitution de provisions spéciales.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et fixe leur montant à (montant à fixer).

Cette résolution est sans objet.

15°) Clause d'aggravation.

Résolution mise au vote :

Tout copropriétaire ou ayant cause qui pour quelque raison que ce soit aggraverait les charges communes, qu'il s'agisse d'un défaut de paiement de charges ou de non respect des dispositions du règlement de copropriété ou des dispositions votées en assemblée générale, supportera seul le montant total correspondant à cette aggravation de charges qu'il s'agisse des honoraires du syndic, d'avocat, des frais d'huissier, des frais hypothécaires ou toute autre somme non prévue dans la gestion courante.

Pour	70 320 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstentions	0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

Concernant les résolutions n°16 à 18 : Autorisation de saisies Immobilières en vue de la vente des lots (Article 55 du Décret du 17 mars 1967)

Compte tenu de la carence des copropriétaires nommés ci-après, dans le paiement des sommes dues au syndicat, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à mandater tout avocat et huissier afin de procéder à la saisie en vue de la vente de tout lot appartenant aux débiteurs nommés ci-après, notamment les lots ci-après mentionnés et que les copropriétaires nommés possèdent au sein de la copropriété TOUR 10.

Pour ce faire, le Syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre des copropriétaires nommés ci-après, par devant quelque juridiction que ce soit.

L'article 2206 du Code Civil précise que « le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce moment »

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix à un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseurs.

S'agissant de pluralité de lots, l'assemblée générale précise que la vente se fera en bloc.

Enfin, en l'état actuel des dossiers et sous réserve de leur évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement, à l'encontre de :

16°) Saisie immobilière.

**- M. et Mme PELANCHON ou MIEGGE, propriétaires des lots 62 et 121.
Débiteurs de la somme de 7 736,64 euros au 12/11/2012.**

Mise à prix du lot : 75 000 euros

Pour 67 493 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 2 827 / 100 159 tantièmes (FREMOLLE / FIDANI)

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

17°) Saisie immobilière.

**- Mme GRILLET, propriétaires des lots 46 et 263.
Débitrice de la somme de 4 819,44 euros au 12/11/2012.**

Mise à prix du lot : 75 000 euros

Pour 66 208 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 4 112 / 100 159 tantièmes (FREMOLLE / FIDANI / GOZE)

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

18°) Saisie immobilière.

**- Mme D'HAUTESERRE, propriétaires des lots 202 et 265.
Débitrice de la somme de 2 443,64 euros au 12/11/2012.**

Mise à prix du lot : 20 000 euros

Pour 66 208 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 4 112 / 100 159 tantièmes (FREMOLLE / FIDANI / GOZE)

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

19°) Autorisation permanente à accorder à la police nationale, à la police municipale et à la gendarmerie nationale, de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale autorise de manière permanente la gendarmerie nationale, la police nationale et la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Pour 70 320 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

20°) Point d'information : vidéosurveillance

Résolution mise au vote :

Suite à donner et décision à prendre concernant le projet d'installation d'un système de vidéosurveillance.

Pour 7 154 / 100 159 tantièmes (MATHIS / MARCHAND / LHUILLIER / GEHIN / MEFFRE)
Contre 63 166 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale rejette la résolution mise au vote.

21°) Approbation des nouveaux statuts de l'ASL du Roy d'Espagne (statuts ci-joints).

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale prend acte des nouveaux statuts de l'ASL du Roy D'Espagne.

Pour 70 320 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

22°) Point d'information : remplacement des robinets / tés de réglage et travaux sur radiateurs.

Résolution mise au vote :

Faisant suite au courrier de l'entreprise ST PAUL ci-joint, le mode opératoire de remplacement des parties privatives citées ci-dessous sera organisé de la façon suivante :

- Dépose d'un affichage entre Décembre et Janvier par la société ST PAUL ;
- Fin du recensement effectif 1er Mars 2013 ;
- Travaux effectués du 1er Mai au 30 Juin 2013.

Tout travaux réalisés hors de cette période entraîneront un surcout pour les copropriétaires concernés.

Pour 69 004 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 1 316 / 100 159 tantièmes (HUGUET)

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

23°) Création d'un espace de stationnement destiné aux motos et scooters.

Résolution mise au vote :

Suite à donner et décision à prendre concernant la création d'un espace de stationnement destinés aux motos et scooters sur une partie des espaces verts de la copropriété. (Art 26)

Pour 50 827 / 100 159 tantièmes
Contre 16 824 / 100 159 tantièmes (HUGUET / GRIFFET / SARDA / LAMBALLE /
ALESSANDRI / LEDEUIL / MANDINE / GAUTHEROT /
WILLIAMSON / MATON / PASCAL / CORBE)
Abstentions 2 669 / 100 159 tantièmes (PAQUET / GOZE)

La majorité nécessaire pour voter cette résolution n'ayant pas été atteinte, celle-ci est rejetée.

La séance est levée à 22h00.

De tout ce que dessus, il a été dressé un procès verbal, qui a été signé par les personnes ci après désignées (le président, les scrutateurs, le secrétaire), pour servir et valoir ce que de droit.

ART. 42 LOI 10/07/1965 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent 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 dans un délai de deux 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 arts. 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.