

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

Le **22 Mars 2017 à 18 H 00** les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale sur convocation du syndic la Gestion Immobilière du Midi **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 et représentés : 65702/ 100159 tantièmes

ALESSANDRI Eliane (1344) - ATTARD J.P. (1413) - BARBIER Gilles (1681) - CARRERE Jean (98) - CHAUVIE Dominique (1754) - CORBE Annie (1305) - COSTA Gilles (98) - DE JUNNEMANN David (1072) - DORMOY Roger (1179) - DUCHESNE Lucien (1691) - EYDALEINE OU DROGOU (1232) - FILLAULT Thomas (1305) - FOIN Nicolas (1364) - FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevi (98) - FREMOLLE Marie-France (1731) - GAUNE Patrick (1764) - GEHIN Claude (1310) - GOZE (1285) - GRIFFET OU WATREMEZ Jean / Val (1728) - GUSAI Marie-Jo (1206) - HIGOUNENQ Martine (1259) - HUGUET Pierre (1316) - JOUANOLE J.P. (1152) - JULIEN Josette (1335) - LAFONT Ali (1625) - LAMBALLE Odette (1213) - LAY Michel (1259) - LEDEUIL (1413) - LHUILLIER Bernard (1400) - LUSINCHI Nicole (1022) - MANDINE Alain (1241) - MATHIS Yves (1422) - MEFFRE Hubert (98) - MEFFRE OU VANONI (1231) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Christine (1344) - MORVAN OU ROUSSEAU (1791) - MULARD Frédéric (1295) - PASCAL Philippe (1214) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RICARD NEE ROUX Michèle (1638) - RISCH Vincent (1766) - RONCIN Michel (1776) - RUMEUR Yves (1711) - SARDA Pierre (1521) - SCEMAMA Franco (1227) - STEFANINI Martin (1384) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1608) - VUILLARD OU BOURGOIS (1605) - WILLIAMSON.Patrick (1716) -

Absents : 34457/ 100159 tantièmes

ALLOVON Edith (98) - AUGER Isabelle (196) - AUGUY Claude (98) - BELTRAME Pierre (1741) - BENTOUNSI Michel (1277) - BIGOIN Michel (98) - BILLORE Christiane (98) - BILLORE J.C. (294) - BONNAMOUR Anne (1255) - CHAUVIE Dominique (1334) - CIMOLAI Christophe (1107) - CLAIRFOND René (1393) - COHEN-SOLAL Anne (98) - COLLOMB Denis (1265) - D'HAUTESERRE Magdalena (196) - DUDONNE Michel (98) - ESCARD Dolly (1125) - FIDANI Alain (1096) - FOURNET Gilles (1285) - FREEDMAN Eric (98) - GAMBINI Denise (1334) - GAUDEL Jean Claude (1296) - GAUTHEROT OU PERNICE (1804) - GEOFFROY-MICHEL Armelle (952) - GIROUD Florence (98) - HALIMI Rose-Marie (98) - HAZI Eddie (1081) - HERBULOT Joël (98) - LAMORLETTE Florence (1222) - LANCEAU EPOUSE HUGUET Corinne (196) - LUSIEN Patrick (98) - MARCHAND Eric (1250) - MARTIN Sylvain (98) - MATHEO Ellen (1404) - MILLIARD Bruno (98) - PAQUET Marie-Pierre (98) - PIOLI Paul (982) - ROUAH Michel (1256) - SOGILIMMO OU BGIMMO (1170) - SOUMILLE Sylvain (1276) - STEPHAN Gilbert (1286) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1098) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) - WATIER Marcel (98) -

1°) Election du Président de séance

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

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

2°) Election scrutateurs

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

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

3°) Election du secrétaire

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

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

4°) Approbation des comptes 2016.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve les comptes de l'exercice 2016.

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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 IMMOBILIERE DU MIDI pour une durée de 1 année, ses fonctions se poursuivant jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2017, celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 1 an et 2 mois, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 30/06/2018

Le Président(e) de séance est habilité par l'assemblée générale à signer le contrat ci-annexé au nom du Syndicat.

Pour 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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 membres du conseil syndical.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de constituer un Conseil Syndical et procède à l'élection de ses membres pour une durée **de 3 ans**

M. GEHIN

Pour

65702 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

Elu 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.

M.LHUILLIER Pour 65702 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

Elu 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.

M. MEFFRE Pour 65702 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

Elu 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.

M. MATHIS Pour 65702 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

Elu 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.

7°) Election des membres au conseil de l'ASL

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de nommer un membre au Conseil de l'ASL et procède à l'élection de ce dernier.

M.MATHIS Pour 65702 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

Elu 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.

M. MEFFRE Pour 65702 / 100 159 tantièmes
Contre 0 / 100 159 tantièmes
Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

Elu suppléant 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.

8°) Budget prévisionnel 2017

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 joint à la convocation, arrêté à la somme de **277 650 euros** lequel sera payable les, 1^{er} Janvier 2017, 1^{er} Avril 2017, 1^{er} Juillet 2017 et 1^{er} Octobre 2017.

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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

9°) Budget prévisionnel 2018.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2017.

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

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

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de maintenir un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Pour 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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 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 **1500 euros**.

Pour 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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.

12°) 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 **3000 euros**.

Pour 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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

13°) Fixation du montant de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de fixer le montant maximum de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence à **5000 euros**.

Pour 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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.

14°) 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 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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.

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 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

16°) 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 65702 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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.

17°) Constitution d'un « fonds de travaux » conformément à l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR, placement et montant d'approvisionnement

Majorité nécessaire : article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Résolution mise au vote :

« Il est proposé à l'assemblée générale la mise en place d'un fonds de travaux conformément à l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, afin de faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements, et des futurs travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises **aux lots**. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds de travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte de placement sécurisé au profit du syndicat des copropriétaires. Le contrat d'ouverture de ce compte devra prévoir que les fonds ne seront débloqués par l'établissement bancaire qu'au vu de la production d'un procès-verbal certifié conforme d'assemblée générale, ou travaux urgents validés par le syndic et conseil syndical.

L'assemblée générale après avoir délibéré, décide de fixer la cotisation annuelle au fonds travaux, à 5 % du budget prévisionnel voté à la résolution N°7 soit **13 882.50 euros**. Pour information, le montant minimum de cotisation annuelle imposée par la loi à partir du 1er janvier 2017 est de 5% du budget prévisionnel (article 14-2 II 6).

La cotisation au fonds travaux sera appelée chaque trimestre à **partir du 01/07/2017**. sur la base de la grille des charges communes générales ».

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

18°) Réfection des colonnes montantes

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de faire procéder aux travaux de réfection des colonnes montantes suivant devis joint à la présente :

H. SAINT PAUL	Devis en attente de réception
BUSCEMI	23 317 89 € TTC
M.J.E	50 853.00 € TTC

La question sera portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, afin que les devis soient établis sur les mêmes bases.

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

19°) Réfection de l'allée allant aux caves :

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de faire procéder aux travaux de réfection de l'allée menant aux caves suivant devis joint à la présente :

NEMBTP	19057.50 €
A. S.	18458.00 €

SO MATOIT Devis en attente

Nous tenons à vous rappeler qu'un montant de 8000 € a déjà été provisionné au vu de ces travaux, lors de l'Assemblée générale du 3 Mai 2016.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical por le choix de l'entreprise

Pour 61509 / 65702 tantièmes

Contre 4193 / 65702 tantièmes SCEMAMA(1227) ; GOSET 1285) ; BARBIER (1681)

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent au maximum 1,5 % .du montant HT de ces derniers, et mandat sera donné au Conseil Syndical pour la négociation du taux

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

- Répartition dépense : **Charges Générales**

- Date d'exigibilité : **01/07/2017 ; 01/10/2017**

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

20°) Réparation des canalisations des eaux usées

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de faire procéder aux travaux de réparation des canalisations des eaux usées suivant devis ci-joint :

REHACANA 18328.80 € TTC

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent au maximum 2,5% .du montant HT de ces derniers, et mandat sera donné au Conseil Syndical pour la négociation du taux

A titre commercial, le syndic offre les honoraires suivi travaux technique

- Répartition dépense : **Charges Générales**

- Date d'exigibilité **50% pris sur le fond de réserve et 50% le 01/07/2017 et 01/10/2017 en appel de fonds**

Pour 65702 / 65702 tantièmes

Contre 0 / 65702 tantièmes

Abstentions 0 / 65702 tantièmes

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

21°) Point d'information concernant la Société SMA et les interventions de curage

Un point est effectué en séance.

Ce PV inclus le compte rendu de Gestion de l'exercice 2016, rédigé par le Conseil Syndical.

La séance est levée à 20 H 30

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

Le Président

Les Scrutateurs

Le Secrétaire

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.