

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

Le 25 Mars 2019 à 18h00 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 : 72316 / 100159 tantièmes

ALESSANDRI Eliane (1344) - ATTARD J.P. (1413) - BARBIER Gilles (1681) - BEAUME François (98) - BELTRAME Pierre (1741) - CHAUVIE Dominique (1334) - CORBE Annie (1305) - COSTA Gilles (98) - DE JUNNEMANN David (1072) - DUCHESNE Lucien (1691) - DUTIN Philippe (1268) - ESCARD Dolly (1125) - FIDANI Alain (1096) - FILLAULT Thomas (1305) - FOIN Nicolas (1364) - FOURNET Gilles (1481) - FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevi (98) - FREMOLLE Marie-France (1731) - GAUDEL Jean Claude (1296) - GAUNE Patrick (1764) - GEHIN Claude (1310) - GOZE (1285) - GRIFFET OU WATREMEZ Jean / Val (1728) - GUSAI Marie-Jo (1206) - HAZI Eddie (1081) - HERBULOT Joël (98) - HUGUET Pierre (1316) - JULIEN Josette (1335) - LAFONT Ali (1625) - LAMBALLE Odette (1213) - LANCEAU EPOUSE HUGUET Corinne (196) - LAY Michel (1259) - LEDEUIL (1413) - LHUILLIER Bernard (1400) - LUSINCHI Nicole (1022) - MANDINE Alain (1241) - MARCHAND Eric (1250) - MATHEO Ellen (1404) - MATHIS Yves (1422) - MEFFRE OU VANONI (1231) - MEHADJRI OU COSTA (1295) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Bruno (98) - MORVAN OU ROUSSEAU (1791) - MULARD Frédéric (1295) - PASCAL Philippe (1214) - PIOLI Paul (982) - POYET Franck (1605) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RICARD NEE ROUX Michèle (1638) - RISCH Vincent (1766) - SARDA Pierre (1521) - SCEMAMA Franco (1227) - SOUMILLE Sylvain (1276) - STEFANINI Martin (1384) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1608) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1098) - WILLIAMSON Patrick (1716) -

Absents : 27843 / 100159 tantièmes

ALLOVON Edith (98) - AUGER Isabelle (196) - AUGUY (98) - BENTOUNSI Michel (1277) - BILLORE Christiane (98) - BILLORE J.C. (294) - BONNAMOUR Anne (1255) - CAILLIET Jean (1804) - CHAUVIE Dominique (1754) - CIMOLAI Christophe (1107) - COHEN-SOLAL Anne (98) - COLLOMB Denis (1265) - D'HAUTESERRE Magdalena (196) - DORMOY Roger (1179) - DUDONNE Michel (98) - EYDALEINE OU DROGOU (1232) - FREEDMAN Eric (98) - GAMBINI Denise (1334) - GIROUD Florence (98) - HIGOUNENQ Martine (1259) - JOUANOLE J.P. (1152) - LAMORLETTE Florence (1222) - LUSIEN Patrick (98) - MARTIN Sylvain (98) - MEFFRE Hubert (98) - MILLIARD Christine (1344) - PAQUET Marie-Pierre (98) - RONCIN Michel (1776) - ROUAH Michel (1256) - RUMEUR Yves (1711) - STEPHAN Gilbert (1286) - SUHUBIETTE Christophe (952) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) - WATIER Marcel (98) -

1°) Election du Président de séance

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

Pour	72316	/	72316	tantièmes
Contre	0	/	72316	tantièmes
Abstentions	0	/	72316	tantièmes

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 72316 / 72316 tantièmes

Contre 0 / 72316 tantièmes

Abstentions 0 / 72316 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

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

Pour 72316 / 72316 tantièmes

Contre 0 / 72316 tantièmes

Abstentions 0 / 72316 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

3°) Election du secrétaire

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

Pour 72316 / 72316 tantièmes

Contre 0 / 72316 tantièmes

Abstentions 0 / 72316 tantièmes

L'assemblée générale approuve la résolution mise au vote.

4°) Approbation des comptes 2018

Résolution mise au vote

L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation approuve les comptes de l'exercice 2018.

Pour 72 316 / 72 316 tantièmes

Contre 0 / 72 316 tantièmes

Abstentions 0 / 72 316 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 2019, celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 1 ans et 2 mois, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 25.05.2020

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

Pour 72 316 / 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 délégué du conseil syndical ASL.

Résolution mise au vote :

L'assemblée générale décide de constituer un conseil syndical et procède à l'élection de ses membres.

M MEFFRE Pour 72 316 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstentions 0 / 100 159 tantièmes

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°) Budget prévisionnel 2019.

Résolution mise au vote

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, arrêté à la somme de **269 204 Euros** lequel sera payable les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet, 1^{er} Octobre 2019.

Pour 72 316 / 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.

8°) Budget prévisionnel 2020.

Résolution mise au vote

L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2019

Pour 72 316 / 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.

9°) 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 72 316 / 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.

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 **1500 euros**.

Pour 72 316 / 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 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 **3000 euros**.

Pour 72 316 / 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 du montant de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien

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 à **5000 euros**.

Pour 72 316 / 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.

13°) 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 72 316 / 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°) Clause d'aggravation.

Résolution mise au vote :

Tout copropriétaire ou ayant causé 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 72 316 / 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°) 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 72 316 / 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.

16°) 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

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.

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)

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.

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 **13 460.20 euros**. 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.

La cotisation au fonds travaux sera appelée chaque trimestre à partir du _____ sur la base de la grille des charges communes générales ».

Pour	72 316	/	72 316	tantièmes
Contre	0	/	72 316	tantièmes
Abstentions	0	/	72 316	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.24 de la loi du 10/07/1965

17°) Mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 1er, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi ELAN du 23 Novembre 2018

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

Préambule :

*La loi ELAN du 23 Novembre 2018 a modifié l'article 1er de la loi du 10 Juillet 1965 en ajoutant une définition légale de la **notion du lot de copropriété** et du **lot transitoire**.*

*Elle a également créé les articles 6-2, 6-3, et 6-4 qui donnent des définitions légales des **parties communes spéciales** et des **parties communes à jouissance privative**. La création de parties communes spéciales devra générer obligatoirement des charges communes spéciales. L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention dans le règlement de copropriété.*

*Une mise en conformité des règlements de copropriété doit être faite **au plus tard le 23 Novembre 2021** à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.*

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de mettre en conformité les dispositions du règlement de copropriété avec les articles 1er, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 Juillet 1965. Le projet de modification sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de l'immeuble. Afin de l'établir, elle autorise le syndic à se faire assister d'un avocat dont les honoraires seront pris sur le budget prévisionnel de l'immeuble.

SANS OBJET DE L'ASSEMBLEE GENERALE

18°) Décision de confier les archives de la copropriété à une entreprise spécialisée

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

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de confier les archives du syndicat à la société PRO ARCHIVES conformément au contrat et dispositions ci-jointes, aux frais du syndicat pour un montant de **3,95 € HT par an et par lot.**

Pour	0	/	72 316	tantièmes
Contre	72 316	/	72 316	tantièmes
Abstentions	0	/	72 316	tantièmes

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

19) Répartiteur de chauffage

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de faire procéder à la pause de répartiteur de chauffage et décide de confié le chantier à la société

Pour	0	/	72 316	tantièmes
Contre	72 316	/	72 316	tantièmes
Abstentions	0	/	72 316	tantièmes

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

20) Condamnation définitive des vides ordures.

Résolution mise au vote

L'assemblée décide par mesure sanitaire de condamner définitivement les vide-ordures pour un montant de 100 euros maximum par vide ordure et de condamner aussi le conduit.

Pour	19 696	/	100 159	tantièmes	SCEMAMA(1227)	HUGUET(1316)	STEFANINI(1384)	DUCHESNE(1691)	COSTA(98)	HERBULOT(98)	MATHEO(1404)	MARCHAND(1250)	TCHEKTCHEKIAN(1608)	TCHEKTCHEKIAN(1098)	LAY(1259)	MANDINE(1241)	CHAUVIE(1754)	RAVERA(1373)	BARBIER(1681)	PASCAL(1214)
Contre	52 620	/	100 159	tantièmes																
Abstentions	0	/	100 159	tantièmes																

A la majorité des présents et représentés, l'assemblée générale rejette la résolution mise au vote selon les conditions de majorité de l'art.26 de la loi du 10/07/1965

20°) Réactualisation des travaux de reprise en façade (épaufures) par la société STS

Résolution mise au vote

Suite au vote sur la résolution numéro 19 de l'assemblée générale du 02/05/18, il a été demandé une réactualisation du devis par la société STS pour le traitement des façades en pont volant. Le devis étant supérieur à celui retenu précédemment, l'assemblée générale désigne la société STS MEDITERRANEE

Sté STS Méditerranée : 82 137€

BATI FAÇADE 74 822€

Pour	69 314	/	72 316	tantièmes
Contre	3002	/	72 316	tantièmes RISCH(1638) FOIN(1364)
Abstentions	0	/	72 316	tantièmes

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

Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 1.9 % du montant HT de ces derniers.

Pour	69 314	/	72 316	tantièmes
Contre	3002	/	72 316	tantièmes RISCH(1638) FOIN(1364)
Abstentions	0	/	72 316	tantièmes

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

- Répartition dépense : Fonds de travaux
- Date d'exigibilité :

21°) Traitement des joints de façades

Résolution mise au vote

Suite à signalement d'infiltration dans les logements, l'assemblée générale décide de procéder au traitement des joints d'étanchéité en façade et désigne la société **Sté STS Méditerranée**

Sté STS Méditerranée : 10 461€

Pour	69 314	/	72 316	tantièmes
Contre	3002	/	72 316	tantièmes RISCH(1638) FOIN(1364)
Abstentions	0	/	72 316	tantièmes

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

Honoraires suivi travaux technique (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 1.9 % du montant HT de ces derniers.

Pour	69 314	/	72 316	tantièmes
Contre	3002	/	72 316	tantièmes RISCH(1638) FOIN(1364)
Abstentions	0	/	72 316	tantièmes

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

- Répartition dépense : Charges générales
- Date d'exigibilité : 01/07/2019 et 10/10/2019

La séance est levée à

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, et 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.