

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE TOUR 10 - LA BISCAIYE 92 Allée GRANADOS PARC DU ROY D'ESPAGNE 13009 MARSEILLE

Le 21 Mars 2022 à 17h00 les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale sur convocation du syndic la Gestion Immobilière du Midi, 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 : 55516 / 100159 tantièmes

ATTARD J.P. (1413) - BEL HADJ ALI Soraya (1050) - BONNAMOUR Anne (1255) - CARBONNEL Robert (1179) - COHEN-SOLAL Anne (98) - COLLOMB Denis (1265) - CORBE Annie (1305) - COSTA Gilles (98) - DE JUNNEMANN David (1072) - DUCHESNE Lucien (1691) - DUTIN Philippe (1268) - FAVRET Pierre (1706) - FOIN Nicolas (1364) - FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevi (98) - FREMOLLE Marie-France (1731) - GAUNE Patrick (1764) - GEHIN Claude (1310) - GOZE (1285) - HUGUET Pierre (1316) - JULIEN Josette (1335) - LALIGANT Pierre (1681) - LAMBALLE Odette (1311) - LAMORLETTE Florence (1222) - LANCEAU EPOUSE HUGUET Corinne (196) - LAY Michel (1259) - LEDEUIL (1413) - LHUILLIER Bernard (1400) - MANDINE Alain (1241) - MARCHAND Eric (1250) - MATHIS (1422) - MEFFRE Hubert (98) - MEFFRE OU VANONI (1133) - MEHADJRI OU COSTA (1295) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Bruno (98) - MILLIARD Christine (1344) - MULARD Frédéric (1295) - PASCAL Philippe (1214) - PIOLI Paul (982) - RICARD NEE ROUX Michèle (1638) - RISCH Vincent (1766) - SARDA Pierre (1521) - SCEMAMA OU REYNIER-PRAT Franco (1227) - STEPHAN Gilbert (1286) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) - WILLIAMSON Patrick (1716) -

### Absents : 44643 / 100159 tantièmes

ALESSANDRI Eliane (1344) - ALLOVON Edith (98) - AUGER Isabelle (196) - AUGUY (98) - BEAUME François (98) - BELTRAME Pierre (1741) - BILLORE Christiane (98) - BILLORE J.C. (294) - CAILLIERET Jean (98) - CHAUVIE Dominique (1334) - CHAUVIE Dominique (1754) - CHITAVONG Ming-Hong (1277) - CIMOLAI Christophe (1107) - D'HAUTESERRE Magdalena (196) - DILO Cédric (1125) - DUDONNE Michel (98) - EYDALEINE OU DROGOU (1232) - FIDANI Alain (1096) - FOURNET Gilles (1481) - FOURTANE OU DUCHE (1334) - FREEDMAN Eric (98) - GAUDEL Jean Claude (1296) - GIROUD Florence (98) - GRIFFET OU WATREMEZ Jean / Val (1728) - GUSAI Marie-Jo (1206) - HAZI Eddie (1081) - HERBULOT Claudie (98) - HIGOUNENQ Martine (1259) - JOUANOLE J.P. (1152) - LAFONT Ali (1625) - LUSINCHI Nicole (1022) - MARTIN Sylvain (98) - MATHEO Ellen (1404) - MORVAN OU ROUSSEAU (1791) - PAQUET Marie-Pierre (98) - POYET Franck (1605) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RONCIN Michel (1776) - ROUAH Michel (1256) - RUMEUR Yves (1711) - SOUMILLE Sylvain (1276) - STEFANINI Martin (1384) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1608) - TCHEKTCHEKIAN Pierre (1098) - VEZZA/CHOMAT (1305) - WATIER Marcel (98) -

### **01 ) Election du Président de séance (Article 24)**

*Projet de résolution :*

*L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne **Mr Meffre** en qualité de président de séance.*

Vote pour : 55516 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

## 02 ) Election des scrutateurs (Article 24)

*Résolution mise au vote :*

*L'Assemblée générale des copropriétaires désigne **Mme Reynier-Prat** en qualité de Scrutatrice.*

Vote pour : 55516 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

## 03 ) Election du secrétaire (Article 24)

*Résolution mise au vote :*

*L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne **Mr Alessandroni/ GIM** en qualité de secrétaire de séance.*

Vote pour : 55516 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

## 04 ) Approbation des comptes année 2021 (Article 24)

*Résolution mise au vote :*

*L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.*

Vote pour : 53878 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 1638 / 55516

RICARD NEE ROUX Michèle (1638) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

## 05 ) Election du syndic (Article 25 ou 25-1)

*Résolution mise au vote :*

*L'assemblée générale renouvelle le mandat de la **GESTION IMMOBILIERE DU MIDI** pour une durée de 3 années à **tarif bloqué**, ses fonctions se poursuivant jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 2024 celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 3 ans, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le **20/03/2025**.*

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

Vote pour : 55516 / 100159

Vote contre : 0 / 100159

Vote abstention : 0 / 100159

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 25 de la loi du 10/07/1965.**

#### **06 ) Budget prévisionnel année 2022 (Article 24)**

*Résolution mise au vote :*

*L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 30/12/2022, arrêté à la somme de **269 240 euros** lequel sera payable les 01/01/2022, 01/04/2022, 01/07/2022, 01/10/2022.*

Vote pour : 55516 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

#### **07 ) Budget prévisionnel année 2023 (Article 24)**

*Résolution mise au vote :*

*L'assemblée générale adopte également ce même budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 30/12/2023 et se réserve le droit de modifier celui-ci lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2022.*

Vote pour : 55516 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

#### **08 ) Fixation de montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire (Article 25 ou 25-1)**

*Résolution mise au vote :*

*L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à **500 euros**.*

Vote pour : 55516 / 100159

Vote contre : 0 / 100159

Vote abstention : 0 / 100159

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 25 de la loi du 10/07/1965.**

#### **09 ) Fixation de montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire. (Article 25 ou 25-1)**

*Résolution mise au vote :*

*L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à **1000 euros**.*

Vote pour : 55516 / 100159

Vote contre : 0 / 100159

Vote abstention : 0 / 100159

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 25 de la loi du 10/07/1965.**

## **10) Fixation du montant de la délégation ou du mandat à donner au conseil syndical pour l'exécution de travaux d'entretien et d'urgence (Article 25 ou 25-1)**

*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 3000 euros.*

Vote pour : 54427 / 100159

Vote contre : 0 / 100159

Vote abstention : 1089 / 100159

MERINO Antoine (1089) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 25 de la loi du 10/07/1965.**

## **11) Clause d'aggravation (Article 24)**

*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.*

Vote pour : 55516 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

## **12) 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 (Article 24)**

*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.*

Vote pour : 54211 / 55516

Vote contre : 1305 / 55516

CORBE Annie (1305) -

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

## **13) 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 (Article 25 ou 25-1)**

*Préambule :*

*La constitution d'un fonds de travaux d'un montant équivalent à 5% du budget prévisionnel est une obligation légale. Le seul point qui peut être discuté est le montant de ce fonds travaux.*

*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 **13 462 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 01/01/2022 sur la base de la grille des charges communes générales .*

Vote pour : 55516 / 100159

Vote contre : 0 / 100159

Vote abstention : 0 / 100159

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 25 de la loi du 10/07/1965.**

#### **14) Création de stationnement PMR (Article 25 ou 25-1)**

*Présentation avant projet :*

*Projet de résolution :*

*L'assemblée générale valide le principe de la création de place de stationnement PMR et donne mandat au conseil syndical pour désigner un Bet pour rédiger un CCTP et encadrer l'appel d'offre pour un montant maximum de 3000 €. Le projet sera présenté lors de la prochaine assemblée générale.*

Vote pour : 52901 / 55516

Vote contre : 1305 / 55516

CORBE Annie (1305) -

Vote abstention : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

#### **15) Bornes électriques garage proposition LEMAIRE (Article 24)**

*L'assemblée générale valide le principe de l'installation de bornes électriques et donne mandat au Bet Ypsene étudier les différentes alternatives afin d'installer une structure dans un délai raisonnable.*

*Le conseil syndical est habilité à valider une proposition.*

Vote pour : 45554 / 55516

Vote contre : 5958 / 55516

GEHIN Claude (1310) - LAMBALLE Odette (1311) - SARDA Pierre (1521) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

Vote abstention : 4004 / 55516

BONNAMOUR Anne (1255) - FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevi (98) - HUGUET Pierre (1316) - JULIEN Josette (1335) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

#### **16) Renovation des ascenseurs**

*Projet de résolution :*

*L'assemblée générale décide de rénover les ascenseurs pairs et impairs selon consultation du Bet DEKRA.*

Vote pour : 1310 / 55516

Vote contre : 52390 / 55516

Vote abstention : 1706 / 55516

FAVRET Pierre (1706) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

**Devis joints à la convocation :**

- **Proposition Otis** ..... 44 621, 50 € TTC Impair  
..... 48 878, 50 € TTC Pair

Vote pour : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

Vote contre : 52390 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

- **Proposition A+ Solution** ..... 33 852,50 TTC Impair  
..... 34 551,00 € TTC Pair

Vote pour : 50684 / 533852.505516

Vote contre : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

Vote abstention : 3522 / 55516

FAVRET Pierre (1706) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

*Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):*

*Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.*

Vote pour : 53700 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

*- Répartition dépense : Charges ascenseurs*

*Le syndic remboursera le fonds de travaux sur la base des millièmes généraux en concurrence du montant total des travaux. Le fonds de travaux sera mobilisé et les appels de fonds des travaux seront réalisés en 2 fois sur la base des millièmes ascenseurs.*

*- Date d'exigibilité : 2 appels de fonds, 1 appel de fonds immédiat et 1 appel de fonds le 01/06/2022*

Vote pour : 53810 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 1706 / 55516

CORBE Annie (1305) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**18 A) Condamnation des vide-ordures (Article 24)**

*Projet de résolution :*

*L'assemblée générale décide de condamner selon les prescriptions du rapport Iprev.*

Vote pour : 46987 / 55516

Vote contre : 6713 / 55516

BONNAMOUR Anne (1255) - GEHIN Claude (1310) - HUGUET Pierre (1316) - LAMBALLE Odette (1311) - SARDA Pierre (1521) -

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

**Devis joints à la convocation :**

- Société Efficas ..... 11 671,00 € TTC

Vote pour : 0 / 55516

Vote contre : 53700 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

- Société S.A.F.E ..... (Devis en attente)

Vote pour : 0 / 55516

Vote contre : 53700 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

**Le mandat est donné au conseil syndical pour choisir une société sur la base du montant de 11 671,00 € TTC.**

- Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

- Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.

**Les honoraires sont offerts par le syndic.**

- Répartition dépense : Charges communes générales

- Date d'exigibilité : 1 appel de fonds dès déclenchement par le CS

Vote pour : 52390 / 55516

Vote contre : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

**18 B) Rénovation des vide-ordures (Article 24)**

*Projet de résolution :*

*L'assemblée générale décide de rénover les vides ordures.*

Vote pour : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

Vote contre : 52390 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

**Devis joints à la convocation :**

- Ste Efficas ..... 20 482,00 € TTC

**Le choix de la compagnie est sans objet.**

- Société S.A.F.E ..... 26 980,00 € TTC

**Le choix de la compagnie est sans objet.**

*Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):  
Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 3 % du montant HT de ces derniers.*

**Le choix des honoraires est sans objet.**

- Répartition dépense : Charges communes générales
- Date d'exigibilité :

**Le choix du financement est sans objet.**

## **19) Remplacement porte de garage (Article 24)**

*Projet de résolution :*

*L'assemblée générale décide de remplacer la porte de garage pour un montant de 12 023,00 € TTC.*

Vote pour : 53700 / 55516

Vote contre : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

### **Devis joint à la convocation :**

- Devis ACA ..... 12 023,00 € TTC

Vote pour : 53700 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

*Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):*

*Les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5 % du montant HT de ces derniers.*

Vote pour : 52390 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

Vote nul : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

*- Répartition dépense : Budget courant*

Vote pour : 52390 / 55516

Vote contre : 0 / 55516

Vote abstention : 1816 / 55516

VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

Vote nul : 1310 / 55516

GEHIN Claude (1310) -

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**



## 20) Restructuration espace poubelles extérieures (Article 24)

*Projet de résolution :*

*L'assemblée générale décide de restructurer l'espace poubelle extérieur.*

Vote pour : 43859 / 55516

Vote contre : 11657 / 55516

ATTARD J.P. (1413) - BEL HADJ ALI Soraya (1050) - BONNAMOUR Anne (1255) - FREMOLLE Marie-France (1731) - GEHIN Claude (1310) - HUGUET Pierre (1316) - RISCH Vincent (1766) - VILLAGE D'ENFANTS SOS DE FRANC (1816) -

Vote abstention : 0 / 55516

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés selon les conditions de majorité de l'art. 24 de la loi du 10/07/1965.**

**Le conseil syndical donne mandat pour poursuivre l'étude restructurant les espaces poubelles extérieures. Un projet sera présenté lors de la prochaine AG.**

La séance est levée à 21H00.

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 de séance, les scrutateurs, et 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.