

**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 Octobre 2020 à 18h00 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 : 43065 / 100159 tantièmes

ALESSANDRI Eliane (1344) - ATTARD J.P. (1413) - BEL HADJ ALI Soraya (1050) - BELTRAME Pierre (1741) - CARBONNEL Robert (1179) - CORBE Annie (1305) - COSTA Gilles (98) - DE JUNNEMANN David (1072) - DUCHESNE Lucien (1691) - DUTIN Philippe (1268) - FIDANI Alain (1096) - FOIN Nicolas (1364) - FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevi (98) - FREMOLLE Marie-France (1731) - GEHIN Claude (1310) - GOZE (1285) - HIGOUNENQ Martine (1259) - JULIEN Josette (1335) - LAMBALLE Odette (1311) - LAMORLETTE Florence (1222) - LAY Michel (1259) - LHUILLIER Bernard (1400) - LUSINCHI Nicole (1022) - MANDINE Alain (1241) - MARCHAND Eric (1250) - MATHIS (1422) - MEFFRE Hubert (98) - MEHADJRI OU COSTA (1295) - MERINO Antoine (1089) - PAQUET Marie-Pierre (98) - PASCAL Philippe (1214) - RICARD NEE ROUX Michèle (1638) - SARDA Pierre (1521) - SCEMAMA Franco (1227) - VEZZA/CHOMAT (1305) - WATIER Marcel (98) - WILLIAMSON Patrick (1716) -

Absents : 57094 / 100159 tantièmes

ALLOVON Edith (98) - AUGER Isabelle (196) - AUGUY (98) - BEAUME François (98) - BILLORE Christiane (98) - BILLORE J.C. (294) - BONNAMOUR Anne (1255) - CAILLIERET Jean (1804) - CHAUVIE Dominique (1334) - CHAUVIE Dominique (1754) - CHITAVONG Ming-Hong (1277) - CIMOLAI Christophe (1107) - COHEN-SOLAL Anne (98) - COLLOMB Denis (1265) - D'HAUTESERRE Magdalena (196) - DUDONNE Michel (98) - EYDALEINE OU DROGOU (1232) - FOURNET Gilles (1481) - FOURTANE OU DUCHE (1334) - FREEDMAN Eric (98) - GAUDEL Jean Claude (1296) - GAUNE ESCARD Marcelle (1125) - GAUNE Patrick (1764) - GIROUD Florence (98) - GRIFFET OU WATREMEZ Jean / Val (1728) - GUSAI Marie-Jo (1206) - HAZI Eddie (1081) - HERBULOT Joël (98) - HUGUET Pierre (1316) - JOUANOLE J.P. (1152) - LAFONT Ali (1625) - LALIGANT Pierre (1681) - LANCEAU EPOUSE HUGUET Corinne (196) - LEDEUIL (1413) - MARTIN

4. Rapport Moral du Conseil Syndical

Un exposé est effectué en séance

Arrivées de Ms ou Mmes PASCAL(1214), SCEMAMA(1227) – GOZÉ(1285) total présents (43065)

Il est décidé de passer à la résolution N° 22

22. Rénovation de la chaufferie

Résolution mise au vote

(Cf compte rendu de gestion du conseil syndical voir résolution N° 4 chapitre N°4)

Ce projet de rénovation a fait l'objet d'une mission réalisée par la BET ACCEO en collaboration avec le conseil syndical. Les documents du BET sont mis en ligne sur le site de la Biscaye et accessible à l'adresse suivante : <https://www.biscaye.fr/>

Vous en trouverez la synthèse dans le compte rendu du conseil syndical au point numéro 4.

L'assemblée générale décide de rénover la chaufferie en installant des chaudières à condensation gaz.
L'assemblée générale désigne la société H. SAINT PAUL

Pour	3522	/	7577	tantièmes
Contre	0	/	7577	tantièmes
Abstention	104	/	7577	tantièmes LAMORLETTE Florence (104).

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.

23. Maitrise d'œuvre rénovation chaufferie

Résolution mise au vote

L'assemblée générale confie la maitrise d'œuvre à la société ACCEO pour un montant de 9811.50 euros (montant compris dans le tableau explicatif du conseil syndical)

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5 % du montant HT de ces derniers.

Les honoraires sont offerts par le syndic.

- Répartition dépense :

- Date d'exigibilité :

Pour	3522	/	7577	tantièmes
Contre	0	/	7577	tantièmes
Abstention	104	/	7577	tantièmes LAMORLETTE Florence (104).

La question sera posée à nouveau lors de la prochaine assemblée générale.

Pour	35378	/	40572	tantièmes	
Contre	3791	/	40572	tantièmes	LAMORLETTE Florence (1222) GEHIN Claude(1310)- HIGOUNENQ-MALLARET Martine(1259).
Abstention	1403	/	40572	tantièmes	CORBÉ Annie(1305)- PAQUET Marie-Pierre(98).

21. Remise en état des vide-ordures

Résolution mise au vote

Dans le cas où l'assemblée décide de conserver l'usage des vide-ordures de la copropriété, leur état ne permettant plus une utilisation sécurisée, il a été procédé à une consultation pour leur rénovation.

L'AG décide de remettre en état les vide-ordures selon les devis suivants.

Proposition **ABEILLE** rénovation pour un montant de 15 213.00 euros

Proposition **SOLUBAT** pour un montant de 19 776.90 euros

La question sera posée à nouveau lors de la prochaine assemblée générale.

Honoraires suivi travaux techniques (LOI BOUTIN):

Conformément au contrat de syndic, les honoraires suivis travaux s'élèvent à 2,5 % du montant HT de ces derniers.

- Répartition dépense :
- Date d'exigibilité :

Pour	36688	/	40572	tantièmes	
Contre	3884	/	40572	tantièmes	CORBÉ Annie(1305)- HIGOUNENQ Martine(1259)- LAMORLETTE Florence (1222)- PAQUET Marie-Pierre(98).
Abstention	0	/	40572	tantièmes	

Il est décidé de passer à la résolution N°18

18. Répartiteurs de chauffage

Résolution mise au vote

Conformément à la législation, l'assemblée générale décide de faire procéder à la pause de répartiteurs de chauffage et décide de confier le chantier à la Société OCEA (devis joint)

Pour	200	/	3350	tantièmes	
Contre	3115	/	3350	tantièmes	

Majorité : Article 25

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 2020, celui-ci ne pouvant excéder une durée maximale de 1 an, le mandat de syndic se terminant alors, et au plus tard le 19 octobre 2021.

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

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

Pour	43065 / 100 159 tantièmes
Contre	0 / 100 159 tantièmes
Abstention	0 / 100 159 tantièmes

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	43065	/	43065	tantièmes
Contre	0	/	43065	tantièmes
Abstention	0	/	43065	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.

7. 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.

Mme REYNIER – PRAT (SCMAMA)

Pour	41755 / 100159 tantièmes
Contre	0 / 100159 tantièmes
Abstention	1310 / 100159 tantièmes GEHIN Claude(1310)

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	41755 / 43065 tantièmes
Contre	0 / 43065 tantièmes
Abstention	1310 / 43065 tantièmes GEHIN Claude(1310)

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 41755 / 43065 tantièmes
Contre 0 / 43065 tantièmes
Abstention 1310 / 43065 tantièmes GEHIN Claude(1310)

Elu à 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.

Délégués ASL :

Aucune candidature n'étant enregistrée, la résolution n'est pas votée.

8. Budget prévisionnel 2020

Majorité de l'article 24

Résolution mise au vote

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, arrêté à la somme de **269 240 €** lequel sera payable les 1^{er} janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre 2020.

Pour 43065 / 43065 tantièmes
Contre 0 / 43065 tantièmes
Abstention 0 / 43065 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.

9. Budget prévisionnel 2021

Majorité de l'article 24

Résolution mise au vote

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, et se réserve le droit de modifier celui-ci, lors de l'assemblée générale qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice 2020.

Pour 43065 / 43065 tantièmes
Contre 0 / 43065 tantièmes
Abstention 0 / 43065 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.

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

Majorité : Article 25

Résolution mise au vote

Majorité : Article 25

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 **3 000 €**.

Pour 41843 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstention 1222 / 100 159 tantièmes LAMORLETTE Florence (1222)

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 41843 / 41843 tantièmes

Contre 0 / 41843 tantièmes

Abstention 1222 / 41843 tantièmes LAMORLETTE Florence (1222)

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.

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

Majorité : Article 25

Résolution mise au vote

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux et contrats de fourniture à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire à **5 000 €**.

Pour 41843 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstention 1222 / 100 159 tantièmes LAMORLETTE Florence (1222)

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 41843 / 41843 tantièmes

Contre 0 / 41843 tantièmes

Abstention 1222 / 41843 tantièmes LAMORLETTE Florence (1222)

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.

14. Modalités de consultation des pièces justificatives.

Majorité nécessaire article 25

Abstention 1305 / 43065 tantièmes CORBÉ Annie(1305)

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.

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

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°8 soit **13 462 €**. 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 2020** sur la base de la grille des charges communes générales ».

Pour 43065 / 100 159 tantièmes

Contre 0 / 100 159 tantièmes

Abstention 0 / 100 159 tantièmes

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 43065 / 43065 tantièmes

Contre 0 / 43065 tantièmes

Abstention 0 / 43065 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.

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.