



**RESIDENCE TOUR 10 - LA BISCAYE**  
**92 Allee GRANADOS - Parc du Roy d'Espagne**  
**13009 MARSEILLE**

**PROCES-VERBAL DE**  
**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**  
**du vendredi 28 juin 2024**



Gestion Immobilière Du Midi - Tél. 04 96 10 04 40 - [marseillegim.contact@citya.com](mailto:marseillegim.contact@citya.com)  
6 rue du Jeune Anacharsis 13001 Marseille

SAS au capital de 37 000 € - RCS Marseille 300648144  
Carte professionnelle N° 13102016000005364 délivrée par la CCI Marseille-Provence  
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 24 001 144





# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Les interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : Anne-Ingrid BARELLA**  
abarella@citya.com

**Assistante : Florence ZUCCA**  
fzucca@citya.com

Le vendredi 28 juin 2024 à 18h00, les copropriétaires de la résidence TOUR 10 - LA BISCAYE 92 Allée GRANADOS – Parc du Roy d'Espagne - 13009 MARSEILLE se sont réunis à l'HOTEL DRIP'S 04 98b, Avenue Elsa Triolet 13008 MARSEILLE en assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic CITYA GIM, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA GIM est représenté par Yann COMBETTE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 38 copropriétaires sur 92 sont présents ou valablement représentés et représentent 48947 tantièmes / 100159 tantièmes.

AUGER Isabelle (196) - BEL HADJ ALI Soraya (1050) représentant GEHIN Claude (1310), LAY Michel (1259) - CARBONNEL Robert (1179) représentant ATTARD J.P. (1413), FOIN Nicolas (1364) - CHAUVIE Dominique (1334) - CHAUVIE Dominique (1754) - DUCHESNE Lucien (1691) - FAVRET Pierre (1804) représenté par CROUZET Sandrine - HUGUET Pierre (1316) - LALIGANT Pierre (1681) - LAMBALLE Odette (1311) représentant SARDA Monique (1521) - LANCEAU EPOUSE HUGUET Corinne (196) - LEDEUIL Odile (1413) - LHUILLIER Bernard (1400) représentant GOZE (1285), HAZI Eddie (1081), SCEMAMA OU REYNIER-PRAT Franco/Dominique (1325) - MALLARET Agnes (1259) - MANDINE Alain (1241) - MEFFRE Hubert (98) - MEFFRE OU VANONI (1133) représentant MATHIS (1422), RICARD NEE ROUX Michele (1638), WILLIAMSON Patrick (1716) - MERINO Antoine (1089) - MILLIARD Christine (1344) - MULARD Frederic (1295) - PASCAL Philippe (1214) représentant JULIEN Josette (1335) - RAVERA Jean-Louis (1373) - RISCH Vincent (1766) - SCEMANA Franco (1666) - VEZZA/CHOMAT (1305) - VRIGNAUD Thomas (1170) -

**Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :**

Madame ALESSANDRI Eliane (1344), Mlle ALLOVON Edith (98), M.ou Mlle AUGUY (98), M. ou Mme BEAUME Francois (98), M. ou Mme BELTRAME Pierre (1741), Madame BILLORE Christiane (98), Monsieur BILLORE J.C. (294), Madame BLANCHARD Jocelyne (1728), Madame BONNAMOUR Anne (1255), Madame BONNAMOUR NEE COHEN-SOLAL Anne (98), Monsieur CAILLIET Jean (98), M. ou Mme CHITAVONG Ming-Hong (1277), Monsieur CIMOLAI Christophe (1107), Madame CLIQUE OU GERMAIN (1816), Monsieur COLLOMB Denis (1265), Mlle CORBE Annie (1305), M. ou Mme COSTA Gilles (98), M. ou Mme DE JUNNEMANN David (1072), Madame DHAUTESERRE Magdalena (196), Monsieur DILO Cedric (1125), M. ou Mme DUDONNE Michel (98), M. ou Mme DUPUY Gerard (98), M.ou Mlle EYDALEINE OU DROGOU (1232), M. ou Mme FIDANI Alain (1096), M. ou Mme FOURNET Gilles (1481), M. ou Mme FORTANE OU DUCHE (1334), Mlle FRAYSSE DE LA CONDAMINE Genevieve (98), Madame FREMOLLE Marie-France (1731), M. ou Mme GAUDEL Jean Claude (1296), Mlle GIROUD Florence (98), Madame GUSAI Marie-Jo (1206), Madame HERBULOT Claudie (98), M. ou Mme JOUANOLE J.P. (1152), Madame LAMORLETTE Florence (1222), M. ou Mme LUBRANO-LAVADERA MARTINEZ LAURENTMARJORIE (98), Madame LUSINCHI Nicole (1022), Monsieur MARCHAND Eric (1250), M. ou Mme MARTIN Sylvain (98), Madame MATHEO Ellen (1404), M. ou Mme MEHADJRI OU COSTA (1295), Monsieur MILLIARD Bruno (98), M. ou Mme MORVAN OU ROUSSEAU (1791), Mlle PAQUET Marie-Pierre (98), Monsieur PIOLI Paul (982), M. ou Mme POYET Franck (1605), RONCIN Michel (1776), M. ou Mme ROUAH Michel (1256), M. ou Mme RUMEUR Yves (1711), M. ou Mme SOUMILLE Sylvain (1276), M. ou Mme STEFANINI Martin (1384), Monsieur STEPHAN Gilbert (1286), Indivision TANGUY MOINS FRANCK PASCALE (1625), TCHEKTCHEKIAN Pierre (1608), Monsieur TCHEKTCHEKIAN Pierre (1098),

représentant 51212 tantièmes / 100159 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

**RESOLUTION N°01: Election du / de la président(e) de séance de l'assemblée (article 24)**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit M. MEFFRE.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour :** 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée (article 24)**

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit M. LHUILLIER.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du scrutateur, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour :** 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée (article 24)**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit M. Yann COMBETTE (CITYA-GIM).

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°04: Rapport du Conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (ci-joint)**

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

**RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe) (article 24)**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, de l'état financier du syndicat des copropriétaires, du compte de gestion général, et des diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision et après délibération, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

NB: à la lecture du relevé général des dépenses de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, l'assemblée générale formule cependant les réserves suivantes à régulariser sur le prochain exercice:

- sur le compte 64400300: la facture K2D EXPERTISES d'un montant de 217,6 € TTC doit être prise en charge par l'employeur
- sur le compte 61414100: demander les avoirs correspondant aux deux factures KONE d'un montant de 361,46 € TTC et 1084,40 € TTC étant donné que le contrat a été résilié depuis longtemps.
- sur le compte 61421100: il manque les factures Orange de janvier et décembre 2023
- sur le compte 61452200: il conviendra de préciser H ST PAUL 10/2023 Traitement ECS au lieu de ST PAUL 10/2023 PROVISION sur l'écriture d'un montant de 60,06 € TTC (écriture du 15/11/2023).

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe) (article 24)**

L'assemblée générale reconnaît que ce budget N+1, détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic, était joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (et en avoir délibéré), fixe le montant de ce budget prévisionnel à la somme de 269240,00 EUROS pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025 (article 24)**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 269240 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont : M. LHUILLIER, M. MEFFRE, M. SCEMANA/REYNIER-PRAT.

Sont candidats:

- M. LHUILLIER
- M. MEFFRE
- M. REYNIER-PRAT

**RESOLUTION N°08 a: Election de M. LHUILLIER (article 25)**

L'assemblée générale désigne M. LHUILLIER comme membre du Conseil syndical.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 100159 tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°08 b: 2<sup>ème</sup> vote (article 25-1)**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08 c: Election de M. MEFFRE (article 25)**

L'assemblée générale désigne M. MEFFRE comme membre du Conseil syndical.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 100159 tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°08 d: 2<sup>ème</sup> vote (article 25-1)**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08 e: Election de M. REYNIER-PRAT (article 25)**

L'assemblée générale désigne M. REYNIER-PRAT comme membre du Conseil syndical.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 100159 tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°08 f: 2<sup>ème</sup> vote (article 25-1)**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (article 25)**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 100159 tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°09 a: 2<sup>ème</sup> vote (article 25-1)**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (article 25)**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 100159 tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°10 a: 2<sup>ème</sup> vote (article 25-1)**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: 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)**

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.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100159 tantièmes.  
**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 1089 tantièmes / 100159 tantièmes MERINO Antoine (1089)  
**Votes pour** : 37 copropriétaire(s) représentant 47858 tantièmes / 100159 tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°11 a: 2<sup>ème</sup> vote (article 25-1)**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 1089 tantièmes / 48947 tantièmes. MERINO Antoine (1089),  
**Votes pour** : 37 copropriétaire(s) représentant 47858 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 47858 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (article 24)**

L'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Clause d'aggravation des charges (article 24)**

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'Assemblée Générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.  
**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: 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 24)**

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose la constitution d'un fonds travaux (correspondant au minimum à 5% du montant du budget ordinaire), 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 13462 euros.

La cotisation au fonds travaux sera appelée chaque trimestre à partir du 01/01/2024 sur la base des tantièmes charges communes générales .

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°15: Remboursement aux copropriétaires de l'excédent budgétaire d'un montant de 41597,45 € (article 24)**

Suite à l'excédent budgétaire, l'assemblée générale décide de rembourser aux propriétaires la somme de 41597,45 €.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Mise en peinture des cages d'escaliers du R8 au R17****RESOLUTION N°16 a: Devis MY RENOVATION ET NEUF : 13 904,00 € TTC (article 24)**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux de mise en peinture des cages d'escaliers du R8 au R17 et valide pour ce faire le devis de la société MY RENOVATION ET NEUF pour un montant de 13 904,00 € TTC (12 640 € HT).

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.



**RESOLUTION N°16 b: Mandat au conseil syndical (article 25)**

Sans objet, les travaux ayant été validés dans la résolution 16a.

**RESOLUTION N°16 c: Honoraires du syndic (article 24)**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de cette résolution s'élèvent à 2% HT du montant HT des travaux (252,80 € HT pour des travaux de 12640€ HT), soit 303,36 € TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16 d: Financement (article 24)**

L'assemblée générale décide de financer ces travaux et honoraires pour un montant total de 14207,36 € TTC (13904€ TTC de travaux et 303,36 € TTC d'honoraires) en charges communes générales par le fonds travaux.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Information sur la création de compost (sans vote)**

Une copropriétaire a souhaité attirer l'attention sur la création de compost au sein de la copropriété. De plus amples informations seront apportées.

**RESOLUTION N°18: Information sur la pose de bornes électriques dans les garages (sans vote)**

A ce jour, aucune demande de pose de borne électrique dans les garages n'a été présentée.

Le syndic informe les copropriétaires sur les différentes possibilités de raccordement, qui évoluent rapidement.

**RESOLUTION N°19: Information sur la mise en place de caméras de surveillance (article 24)**

L'Assemblée Générale valide la candidature de Monsieur Risch pour mettre en place une commission chargée d'étudier les problèmes de sécurité dans la copropriété.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 196 tantièmes / 48947 tantièmes. AUGER Isabelle (196),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 1373 tantièmes / 48947 tantièmes. RAVERA Jean-Louis (1373),

**Votes pour** : 36 copropriétaire(s) représentant 47378 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 47378 tantièmes / 48751 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Décision à prendre concernant le non-paiement des prestataires et la gestion de la copropriété: révocation du syndic sans amélioration de la situation (article 24)**

Il est laissé au syndic jusqu'au 30/09/2024 pour régulariser la situation des factures impayées.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Votes pour** : 38 copropriétaire(s) représentant 48947 tantièmes / 48947 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 48947 tantièmes / 48947 tantièmes**

**RESOLUTION N°21: Questions diverses (sans vote)**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

\*\*\*\*\*

yc

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.




\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

<p>Le président de séance M. MEFFRE</p> 	<p>Le scrutateur de séance M. LHUILLIER</p> 	<p>Le secrétaire de séance M. COMBETTE (CITYA-GIM)</p>  <p><b>CITYA GIM</b> Gestion Immobilière du Midi 6 rue du Jeune Anacharsis 13001 MARSEILLE Tél: 04 96 10 04 40 RSC Marseille 300 648 144</p>
---	---	--