

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES

### 1 COMMANDANT IMHAUS

#### 13006 MARSEILLE

Le **jeudi 25 avril 2024**, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis à **Soc LIEUTAUD SQUARE HABITAT 10 place de la joliette Atrium 10.4 13002 Marseille**.

#### Copropriétaires présents et représentés:

BAYARD MICHEL (1019) - BRETON MIREILLE (4420) - GREGOIRE MARTINE (2635) - IMOBOU CZ M. BOUDES (3910) - MAURIN THIBAUT (6460) - PANAGIDES/DANET VASSILI/ADELIE (2355) - PONS ANNIE (3145) - PROVENCE ITALIE COLMANT (15000) - SCHEKTMAN LAURENT OU ANNIE (2040) - ZOUVI ANDREE (6412) représentant GALIANO CHRISTIAN OU NATHALIE (1700) -

**Sont présents ou représentés : 11 / 26 copropriétaires**  
**Totalisant : 49096 / 100000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BARBAGELATTA NICOLE (2380), MR BARO CEDRIC (3995), Mr BEAUMONT PAUL (4080), Mr CASINI LEON (2380), Mr ou Mme CHAUBY MATHIEU OU SIMI (2380), Mme CHIAVERINI FRANCOISE (3995), Mr ou Mme DE GROOT OU RIPAMONTI JAN OU JOCELYNE (4675), Mr DORVAL YANN (2295), Mme FADE MARIE (3995), Sté FAMARS 1 CHEZ M. EL AISSAOUI FAOUZI (3655), Mr GOBERT JACQUES (2295), Mme PERILLARD SOPHIE (4786), Mr ROBERT YVES (SCI LES PIROLS) (3108), Mr SIELVI JEAN-BAPTISTE (4080), Mr VICTORIEN (2805),

**Sont absents ou non représentés : 15 / 26 copropriétaires**  
**Totalisant : 50904 / 100000 tantièmes généraux.**

**Séance ouverte à 16h00.**  
**L'assemblée passe à l'ordre du jour.**

#### **Question n° 01**

##### **Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

M. BAYARD est élu Président de séance.

Le Président accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

M. .... est élu(e) Scrutateur(trice).

Le scrutateur accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Et (si plusieurs scrutateurs prévus au règlement de copropriété)

M. .... est élu(e) Scrutateur(trice).

Le scrutateur accepte les fonctions qui lui sont attribuées.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le Syndic représenté par Mme VILLIERE assure le secrétariat de séance conformément à l'Article 15 du décret du 17/03/1967 et accepte la fonction qui lui est attribuée.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les comptes de la copropriété ont été consultés par le conseil syndical en date du 24/01/2024.

Le Syndic présente les documents notifiés à la convocation, conformément aux dispositions du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes :

- L'état financier
- Le compte de gestion général du syndicat
- l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler, et procède au vote duquel il ressort que les comptes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 sont approuvés.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 05**

**Désignation du syndic Square Habitat**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le contrat d'administration de copropriété de la société SQUARE HABITAT - 10 Place de la Joliette - Atrium 10.4, Les Docks - 13002 Marseille, titulaire de la carte professionnelle n°1310 2016 000 003 772 délivrée par la CCI Marseille Provence et adhérent de la Caisse de garantie de l'immobilier de la CAMCA (53, rue de la Boétie - 75008 PARIS).

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 15/05/2024 pour se terminer le 14/05/2025

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

L'ensemble des copropriétaires présents vote les honoraires du Syndic pour un montant de 7 397.00€ T.T.C.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 06**

**Régularisation du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical en date du 24/01/2024.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 arrêté à la somme de 35 670.00€.

Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés 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.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 07**

**Examen et adoption du budget previsionnel du 01/10/2024 au 30/09/2025**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical en date du 24/01/2024.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 arrêté à la somme de 35 670.00€.

Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés 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.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 08**

**Modalité de consultation des pièces justificatives**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément à l'article 18-1 de la Loi du 10-07-1965, modifiée par la Loi ALUR, la consultation des pièces justificatives des comptes de l'exercice comptable écoulé, sont à la disposition des copropriétaires au bureau du Syndic Square Habitat, sur rendez-vous préalable.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 09**

**Désignation des membres du conseil syndical (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

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.

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :  
Mme Breton, Mme Zouvi et M. Bayard

Le syndic rappelle que les candidatures mentionnées dans la convocation ne sont pas exclusives de candidatures en assemblée générale. Des candidatures peuvent être présentées le jour de l'assemblée générale. Ces dernières candidatures ne seront soumises qu'au vote des copropriétaires présents ou représentés, les copropriétaires votant par correspondance étant considérés comme défailants.

Après délibération, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de l'élection individuelle et nominative des membres ci-après désignés, et ce jusqu'à la prochaine élection et pour une durée maximum de 3 ans à dater de la présente Assemblée Générale.

Vote pour la candidature de :  
Mme Breton, Mme Zouvi, et M Bayard

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 10**

**Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 800.00€, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 11**

**Mise en concurrence des contrats et marchés (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 2 000.00€, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Entre 800 et 2000 euros, le syndic demande plusieurs devis et avise le conseil syndical pour trancher.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 12**

**Décision à prendre pour fixer le montant de la dotation du fonds de travaux (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir pris acte :

- que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose aux syndicats de copropriétaires de constituer un fonds travaux au terme d'une période de cinq ans (10 ans à partir du 01/01/23 : pour les SDC de + de 200 lots, 01/01/24 : pour les SDC entre 51 et 200 lots, 01/01/25 : pour les SDC de moins de 51 lots principaux) à compter de la date de réception des travaux
- que ce fonds travaux sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieure à 5% du budget prévisionnel à défaut adoption de plan pluriannuel
- que les sommes déposées sur le fonds de travaux pourront seulement être affectées :
  - . à l'élaboration du projet de plan pluriannuel, au DTG
  - . au financement des travaux prévu dans le plan
  - . à la réalisation de travaux décidés par le syndic en cas d'urgence
  - . aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
  - . à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux
- que les sommes sont attachées aux lots et qu'elle ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Décide de fixer le montant du fonds travaux à 5% du montant prévus au budget prévisionnel (Le montant de ce fonds sera revisité chaque année en fonction du budget prévisionnel).

La cotisation annuelle sera appelée sur la base des charges communes générales et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 13**

**Clause d'aggravation des charges.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide ou confirme en tant que de besoin que tout copropriétaire ou ses ayants cause, qui par sa carence ou sa négligence, aggraverait les charges de copropriété, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires tels que, honoraires d'avocats, d'avoués, honoraires de technicien ou d'expert; honoraires spéciaux du syndic (suivant tarif au contrat de syndic), dépens judiciaires, etc, engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 14**

**Point d'information trésorerie de la copropriété.**

*Conditions de majorité de l'.*

Le Syndic informe les copropriétaires qu'il y a des fonds disponibles :

-Fond de roulement : 5 008.00€

Ces fonds sont débloquables par vote d'assemblée générale dans le cadre de gestion courante, travaux imprévus et/ou urgents et défaillance d'un copropriétaire.

-Fond de travaux : 4 550.96€

Ces fonds sont débloquables par vote d'assemblée générale dans le cadre de travaux votés en assemblée.

-Compte d'attente : 5 100.00€

Cette somme sera restituée après approbation des comptes au 30/09/2023 à chacun des copropriétaires s'agissant de fonds appelés et non utilisés.

Concernant le vote de la créance douteuse de la sci Famars : Le service contentieux a relancé l'avocat le 15/03/2024 pour connaître la date de vente aux enchères qui n'est pas encore fixée.

La créance s'élève à 17 289.67€ à ce jour.

**Question n° 15**

**Ratification des travaux de réfection des deux verrières fuyardes par la société SMTA.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le Syndic informe avoir validé à la société SMTA un devis d'un montant de 951.50€ concernant la reprise des vitres fissurées et occasionnant des infiltrations.

Cette décision a été prise en accord avec le conseil syndical de votre copropriété.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de réfection des deux verrières fuyardes par la société SMTA.

Les fonds seront pris à 100% sur le fond de roulement selon vote de la résolution ci après

Les fonds seront appelés à 100% au 26/06/2024 et imputés en dépenses générales.

La résolution suivante proposera l'utilisation du fond de roulement pour couvrir cette dépense.

Le Syndic offre les honoraires sur travaux.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 16**

**Utilisation du fond de roulement (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale, ayant décidé de ratifier les travaux de réfection des deux verrières, décide de les financer à partir du fonds de roulement mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement le fonds de roulement au financement de ces travaux.

Cette affectation tient compte de de la clé de répartition choisi dans la résolution des travaux votés ci-dessus.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 17**

**Décision à prendre concernant les travaux de réparation de la toiture par la société SAMBRO.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Historique: Le Syndic informe les copropriétaires qu'il y a un trou dans la toiture et que ces travaux doivent être réalisés dans les meilleurs délais.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de réparation de la toiture par la société SAMBRO.

L'assemblée générale examine les propositions des entreprises suivantes :

- L'entreprise SAMBRO pour un montant de 4 283.40€ TTC

Modalités des travaux et du financement.

L'assemblée générale décide :

- Le début des travaux à la date suivante : le plus tôt possible
- Que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis :
  - En charges Générales

Il est décidé d'utiliser le fond de roulement proposé dans la résolution suivante

- Autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **45186 / 49096** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **3910 / 49096** tantièmes.

Ont voté contre : IMOBOU CZ M.BOUDES (3910),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 18**

**Utilisation du fond de roulement (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale, ayant décidé d'effectuer les travaux de réparation de la toiture, décide de les financer à partir du fonds de roulement mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter le fonds de roulement au financement de ces travaux.

Cette affectation tient compte de de la clé de répartition choisi dans la résolution des travaux votés ci-dessus.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **45186 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **3910 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 19**

**Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élevaient à :

- Pour la tranche de 0€ à 10.000,00€ HT : 3,5 % HT
- Pour la tranche de 10.001,00€ à 20.000,00€ HT : 2,5 % HT
- Pour la tranche au-dessus de 20.000,00€ HT : 1,5 % HT
- Assistance de la copropriété aux réunions de chantier : à la vacation horaire

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **4990 / 49096** tantièmes.

Ont voté pour : GREGOIRE MARTINE (2635), PANAGIDES/DANET VASSILI/ADELIE (2355),

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **44106 / 49096** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 20**

**Décision à prendre concernant les travaux de réparation de la toiture par la société MV2.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Historique: Le Syndic informe les copropriétaires qu'il y a un trou dans la toiture et que ces travaux doivent être réalisés dans les meilleurs délais.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de réparation de la toiture par la société SAMBRO.

L'assemblée générale examine les propositions des entreprises suivantes :

- L'entreprise MV2 pour un montant de ....€ TTC

Le devis de MV2 sera diffusé par courriel en amont de l'assemblée générale.

Modalités des travaux et du financement.

L'assemblée générale décide :

- Le début des travaux à la date suivante : le plus tôt possible
- Que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis :
  - En charges Générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements pour être toujours en mesure de payer l'entreprise :
  - Aux dates suivantes -- Autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **4990 / 45186** tantièmes.

Ont voté pour : GREGOIRE MARTINE (2635), PANAGIDES/DANET VASSILI/ADELIE (2355),

Vote(nt) **CONTRE** : 8 copropriétaire(s) totalisant **40196 / 45186** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **3910 / 49096** tantièmes.

Se sont abstenus : IMOBU CZ M.BOUDES (3910),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 21**

**Utilisation du fond de roulement (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale, ayant décidé d'effectuer les travaux de réparation de la toiture, décide de les financer à partir du fonds de roulement mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Cette affectation tient compte de de la clé de répartition choisi dans la résolution des travaux votés ci-dessus.

Résolution sans objet

**Question n° 22**

**Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à :

- Pour la tranche de 0€ à 10.000,00€ HT : 3,5 % HT
- Pour la tranche de 10.001,00€ à 20.000,00€ HT : 2,5 % HT
- Pour la tranche au-dessus de 20.000,00€ HT : 1,5 % HT
- Assistance de la copropriété aux réunions de chantier : à la vacation horaire

Résolution sans objet

**Question n° 23**

**Décision à prendre concernant les travaux de réfection de la cage d'escalier jusqu'au premier étage par la société ROSSI PEINTURE**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de réfection de la cage d'escalier jusqu'au premier étage par la société ROSSI PEINTURE

L'assemblée générale examine les propositions des entreprises suivantes :

- L'entreprise ROSSI PEINTURE pour un montant de 11 171.60€ TTC

Modalités des travaux et du financement.

L'assemblée générale décide :

- Le début des travaux à la date suivante : .....
- Que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis :
  - En charges Générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements pour être toujours en mesure de payer l'entreprise :
  - Aux dates suivantes :
  -
- Autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **4990 / 49096** tantièmes.

Ont voté pour : GREGOIRE MARTINE (2635), PANAGIDES/DANET VASSILI/ADELIE (2355),

Vote(nt) **CONTRE** : **9** copropriétaire(s) totalisant **44106 / 49096** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 24**

**Décision à prendre concernant les travaux de réfection de la cage d'escalier jusqu'au premier étage par la société ACRB**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de réfection de la cage d'escalier jusqu'au premier étage par la société ACRB

L'assemblée générale examine les propositions des entreprises suivantes :

- L'entreprise ACRB pour un montant de 6 430.00€ TTC

Modalités des travaux et du financement.

L'assemblée générale décide :

- Le début des travaux à la date suivante : le plus tôt possible
- Que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis :
  - En charges Générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements pour être toujours en mesure de payer l'entreprise :
  - Aux dates suivantes :
    - 01/05/2024
- Autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 25**

**Utilisation du fonds de travaux Loi ALUR (2nd vote 25.1 si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser les travaux de réfection de la cage d'escalier jusqu'au premier étage, décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Cette affectation tient compte de de la clé de répartition choisi dans la résolution des travaux votés ci-dessus.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

**Question n° 26**

**Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3.5% du montant HT.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **49096 / 49096** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 27**

**Autorisation à donner à M Panagides pour la pose d'un climatiseur avec bloc.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale décide, après en avoir délibérée, d'autoriser M. Panagides à poser un climatiseur avec bloc sous réserve que l'installation soit réalisée dans les règles de l'art.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **42551 / 42551** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **6545 / 49096** tantièmes.

Se sont abstenus : GREGOIRE MARTINE (2635), IMOBOU CZ M.BOUDES (3910),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 28**

**Décision à prendre concernant le versement d'une prime exceptionnelle de 1 000€ à M. William Deveze.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré de verser une prime exceptionnelle à M. William Deveze, gardien de votre copropriété depuis 28 ans.

Le syndic précise que pour une prime de 1 000€, le coût total représente 41.67€/copropriétaire.

(La simulation a également été effectuée pour une prime de 800.00€ soit 33.33€ par copropriétaire.)

Les fonds seront appelés à 100% au 26/04/2024 et imputés en dépenses générales.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **46461 / 46461** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **2635 / 49096** tantièmes.

Se sont abstenus : GREGOIRE MARTINE (2635),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

\*\*\*\*\*

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 7ème et 8ème 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h15**

#### 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 qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 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 articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**1 COMMANDANT IMHAUS**

**13006 MARSEILLE**

Le **lundi 25 juillet 2022**, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis à **Soc LIEUTAUD SQUARE HABITAT 10 place de la joliette Atrium 10.4 13002 Marseille** .

Copropriétaires présents et représentés:

BRETON MIREILLE (4420) représentant BAYARD MICHEL (1019) - DE GROOT OU RIPAMONTI JAN OU JOCELYNE (4675) - IMOBOU CZ M. BOUDES (3910) - MAURIN THIBAUT (6460) - ZOUVI ANDREE (6412) -

**Sont présents ou représentés : 6 / 26 copropriétaires**  
**Totalisant : 26896 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BARBAGELATTA NICOLE (2380), Mme BARBARROUX JEANINE (3995), MR BARO CEDRIC (3995), Mr BEAUMONT PAUL Chez GTM IMMOBILIER (4080), Mr CASINI LEON (2380), Mr ou Mme CHAUBY MATHIEU OU SIMI (2380), SUCCESSION DA COSTA SUSANA CHEZ MME DA COSTA PAULA (2355), Mr DORVAL YANN (2295), Mme FADE MARIE (3995), Sté FAMARS 1 CHEZ M. EL AISSAOUI FAOUZI (3655), Mr ou Mme GALIANO CHRISTIAN OU NATHALIE (1700), Mr GOBERT JACQUES (2295), Mme GREGOIRE MARTINE (2635), Mme PERILLARD SOPHIE (4786), Mme PONS ANNIE (3145), SCI PROVENCE ITALIE COLMANT (15000), Mr ROBERT YVES (SCI LES PIROLS) (3108), Mr ou Mme SCHEKTMAN LAURENT OU ANNIE (2040), Mr SIELVI JEAN-BAPTISTE (4080), Mr VICTORIEN (2805),

**Sont absents ou non représentés : 20 / 26 copropriétaires**  
**Totalisant : 73104 / 100000 tantièmes généraux.**

**Séance ouverte à 17h00.**  
**L'assemblée passe à l'ordre du jour.**

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Mme MAURIN

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **26896 / 26896** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

AB

TH

107

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : Mme BRETON

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **26896 / 26896** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : Cabinet SQUARE HABITAT

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **26896 / 26896** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes du 01/10/2020 au 30/09/2021.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Et après délibération, décide d'approuver les comptes de l'exercice clos au 30/09/2021, étant précisé que :

- Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical
- Le solde de régularisation des charges de l'exercice devient immédiatement exigible pour tous les Copropriétaires et ce, à compter du jour de la tenue de la présente Assemblée Générale.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **22986 / 26896** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **3910 / 26896** tantièmes  
SCI IMOBOU (r/Mr BOUDES) (**3910**)

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

\*\*\*\*\*

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 notifiant au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h45.**

#### 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 qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 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 articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

#### Le président

Mr MAURIN THIBAUT



#### Les scrutateurs

Mme BRETON MIREILLE



#### Le secrétaire

LE SYNDIC

**SQUARE HABITAT**  
SAS Cabinet Lieutaud  
au capital de 150 000 €  
10, place de la Joliette Les Docks Atrium 10.4  
13002 Marseille  
Carte professionnelle CP 1310 2016 000 003 772 76-5871 CD de Marseille Provence  
Garantie Financière : CAMICA sis 53, rue la Boétie - 75008 PARIS  
RCS Aix en Provence 329 072 005 N° TVA Intracommunautaire : FR 79 329 072 005

JB

LN



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**1 COMMANDANT IMHAUS  
13006 MARSEILLE**

Le **mardi 14 février 2023**, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis à **Soc LIEUTAUD SQUARE HABITAT 10 place de la joliette Atrium 10.4 13002 Marseille** .

Copropriétaires présents et représentés:

BAYARD MICHEL (1019) - BRETON MIREILLE (4420) - DE GROOT OU RIPAMONTI JAN OU JOCELYNE (4675) - PROVENCE ITALIE COLMANT (15000) - SCHEKTMAN LAURENT OU ANNIE (2040) - ZOUVI ANDREE (6412) représentant GALIANO CHRISTIAN OU NATHALIE (1700) -

**Sont présents ou représentés : 7 / 26 copropriétaires**  
**Totalisant : 35266 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BARBAGELATTA NICOLE (2380), Mme BARBARROUX JEANINE (3995), MR BARO CEDRIC (3995), Mr BEAUMONT PAUL Chez GTM IMMOBILIER (4080), Mr CASINI LEON (2380), Mr ou Mme CHAUBY MATHIEU OU SIMI (2380), SUCCESSION DA COSTA SUSANA CHEZ MME DA COSTA PAULA (2355), Mr DORVAL YANN (2295), Mme FADE MARIE (3995), Sté FAMARS 1 CHEZ M. EL AISSAOUI FAOUZI (3655), Mr GOBERT JACQUES (2295), Mme GREGOIRE MARTINE (2635), SCI IMOBOU CZ M. BOUDES (3910), Mr MAURIN THIBAUT (6460), Mme PERILLARD SOPHIE (4786), Mme PONS ANNIE (3145), Mr ROBERT YVES (SCI LES PIROLS) (3108), Mr SIELVI JEAN-BAPTISTE (4080), Mr VICTORIEN (2805),

**Sont absents ou non représentés : 19 / 26 copropriétaires**  
**Totalisant : 64734 / 100000 tantièmes généraux.**

**Séance ouverte à 16h00.**  
**L'assemblée passe à l'ordre du jour.**

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Mr BAYARD

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : Mme ZOUVI

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : Cabinet SQUARE HABITAT

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04**

**Approbation des comptes du 01/10/2020 au 30/09/2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Et après délibération, décide d'approuver les comptes de l'exercice clos au 30/09/2021, étant précisé que :

- Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical
- Le solde de régularisation des charges de l'exercice devient immédiatement exigible pour tous les Copropriétaires et ce, à compter du jour de la tenue de la présente Assemblée Générale.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 05**

**Approbation du budget en cours du 01/10/2022 au 30/09/2023**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le nouveau budget pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, à la somme de 31780.00 € TTC, avec ou sans modifications.

Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés 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.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 06**

**Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024, à la somme de 31780.00 € TTC, avec ou sans modifications.

Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés 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.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 07**

**Modalité de consultation des pièces justificatives**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément à l'article 18-1 de la Loi du 10-07-1965, modifiée par la Loi ALUR, la consultation des pièces justificatives des comptes de l'exercice comptable écoulé, sont à la disposition des copropriétaires au bureau du Syndic Square Habitat, sur rendez-vous préalable.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 08**

**Décision à prendre pour fixer le montant de la dotation du fonds de travaux (conformément à l'article 58.1-2ème et 3ème Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 / Loi du 10 juillet 1965 article 10, 14-2 et 18) (montant minimum équivalent à 5% du montant du budget prévisionnel)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir pris acte :

- que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose aux syndicats de copropriétaires de constituer un fonds travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de réception des travaux
- que ce fonds travaux sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieure à 5% du budget prévisionnel à défaut adoption de plan pluriannuel
- que les sommes déposées sur le fonds de travaux pourront seulement être affectées :
  - . à l'élaboration du projet de plan pluriannuel, au DTG
  - . au financement des travaux prévu dans le plan
  - . à la réalisation de travaux décidés par le syndic en cas d'urgence
  - . aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
  - . à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux
- que les sommes sont attachées aux lots et qu'elle ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndic des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Décide de fixer le montant du fonds travaux à 5% du montant des travaux prévus au budget prévisionnel soit 1589 euros. Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque.

La cotisation annuelle sera appelée sur la base des charges communes générales et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 100000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 09

**Décision à prendre pour fixer le montant de la dotation du fonds de travaux (conformément à l'article 58.1-2ème et 3ème Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 / Loi du 10 juillet 1965 article 10, 14-2 et 18) (montant minimum équivalent à 5% du montant du budget prévisionnel)**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1*

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 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.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Question n° 10

**Clause d'aggravation des charges.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide ou confirme en tant que de besoin que tout copropriétaire ou ses ayants cause, qui par sa carence ou sa négligence, aggraverait les charges de copropriété, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires tels que, honoraires d'avocats, d'avoués, honoraires de technicien ou d'expert; honoraires spéciaux du syndic (suivant tarif au contrat de syndic), dépens judiciaires, etc, engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 11**

**Décision à prendre pour la réfection de la porte d'entrée de l'immeuble selon le devis de la STE DKP joint à la convocation**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la proposition du devis notifié, après avoir délibéré

- décide de valider la proposition de la Société DKP pour un montant de 1639.00 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **4675 / 35266** tantièmes.

Ont voté pour : DE GROOT OU RIPAMONTI JAN OU JOCELYNE (4675),

Vote(nt) **CONTRE** : **6** copropriétaire(s) totalisant **30591 / 35266** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 12**

**Mandat au conseil syndical pour la réfection de la porte d'entrée de l'immeuble**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1650 € T.T.C.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 100000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

**Question n° 13**

**Mandat au conseil syndical pour la réfection de la porte d'entrée de l'immeuble**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1*

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 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.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 14**

**Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3.5 % du montant TTC des travaux.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 15

#### **Modalités et financement pour la réfection de la porte d'entrée de l'immeuble**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale décide :

- Le début des travaux à la date suivante : **Le plus tôt possible.**
- Que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis selon **les charges habitations.**

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement pour être toujours en mesure de payer l'entreprise, aux dates suivantes :

#### **- Dates à déterminer avec le Conseil Syndical**

- Autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 16

#### **Vote de créances douteuse : SCI FAMARS.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Dossier FAMARS 1 dans lequel un administrateur avait été nommé afin de régler la gestion de patrimoine de la SCI FAMARS.

Cette dernière ayant été déclarée en liquidation judiciaire le 20/12/2022, nous avons missionné notre conseil, Me ALLONGUE, pour préparer la déclaration de créances à prévoir en pareil cas.

Aussi et devant le risque de ne pas recouvrer la créance, le syndic propose d'anticiper l'absence de trésorerie par une résolution appelant un vote de créance douteuse de 14 824.85 Euros, constituant la dette totale de la SCI FAMARS 1.

**Il est décidé de procéder à un vote de la créance douteuse pour un montant de 5000€.**

**Cette somme sera appelée en charges générales aux dates suivantes :**

- **01/04/2023**
- **01/07/2023**
- **01/10/2023**

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **35266 / 35266** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 17

#### **Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure**

*Conditions de majorité de l'.*

Conformément à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic dispose désormais de la possibilité d'envoyer par voie électronique toutes les notifications (convocations, procès-verbaux) et mises en demeure, en cas d'accord exprès du copropriétaire :

(à titre indicatif coût LRE : 3,20 € TTC PU contre environ 8.00/10.00 € TTC PU envoi postal classique RAR)

Si cet accord est donné lors de l'assemblée générale, il est inscrit sur le procès-verbal, s'il est donné en dehors de l'assemblée générale, il devra se faire par courrier recommandé avec AR ou courrier recommandé électronique.

Cet accord sera alors conservé dans le registre des procès-verbaux.

Il est précisé que le copropriétaire peut changer d'avis à tout moment : il le notifie alors dans les mêmes conditions.

### **Question n° 18**

#### **Questions Diverses**

*Resolution ne faisant pas l'objet d'un vote.*

Un devis de reprise des peintures des chambres de bonnes et de l'entrée est demandé. La société sera recue par Mme ZOUVI.

Lors de la prochaine assemblée générale, il sera inscrit une résolution pour augmenter les horaires du salarié de la copropriété (Mr DEVEZE).

Le Syndic mandate une expertise de l'ensemble de la toiture tuile. Au besoin, des devis de refecton totale ou partielle de la toiture seront établis et présentés au Conseil Syndical et/ou Assemblée Générale.

Le Syndic relance les sociétés de décontamination pour le nettoyage de la facade suite à l'incendie du containers poubelle côté Rue d'Italie.

\*\*\*\*\*

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 7ème et 8ème 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h30.**

**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 qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 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 articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

Mr BAYARD MICHEL

**Les scrutateurs**

Mme ZOUVI ANDREE

**Le secrétaire**

LE SYNDIC