

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## LE MOULAN

### 13014 MARSEILLE

Le **lundi 11 février 2019** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION LE MOULAN 29 BOULEVARD ALPHONSE ALLAIS 13014 MARSEILLE

#### Copropriétaires présents et représentés:

ABELLO MADALENA (98) - AGUENI NADIR (96) - BOYER HELENE (109) - BULLEN MARC (103) - CATENACCIO MARIA (105) - DJEBALI (109) - DUNDAR FIKET (8) - FERRERO MARIE-JEANNE (98) - FRUTOSO ADRIENNE (103) - HABBASSI M (111) représentant MEYER GEORGES (204) , PETRONE ALFRED (103) , SAINT ANTOINE (101) - HIMIDI SAID ALI (96) - LEGER PASCAL (90) représentant AZIZI REDOUANE (105) , KHEDIRI (103) , NOVELLI DAVID (16) - LEVIER GUY (103) - LOMBARDO (111) représentant CHEROUANA AHMED (193) , MOULAI AHMED (96) - MOULIN ALBERT (103) - PASTOR (103) - SADELLI AISSA (101) représentant SADELLI AHMED-CHERIFA (103) - TACHOUKAFT MOHAND (103) - TADJINE TRAKI (90) représentant ABIDI SOUFIA (98) - TALBI HASSEN (103) - TOUATI MOUNIR (92) - VITA JOSEPH (109) représentant INIDJEL MOHAMED (103) , VITA CHRISTOPHE (8) , VITA GHISLAINE (101) -

**sont présents ou représentés : 35 / 96 copropriétaires, totalisant  
3478 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

69 LE MOULAN (43), ABELA MIREILLE (90), ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), AJS IMMOBILIER SCI (88), BEKHAKHECHA HACENE (109), BEN NAFLA BECHIR (2), BENAZIZA ABDELKADER (101), BENMAZOUZ ZINA VALERIE (394), BLANC REMI (88), BOUSSAFFIR ABDELKADER (321), BOUSSAFIR ABDERAZZAK (90), BOUSSAFIR JAMEL (98), BOUSSAFIR LATIFA (103), BOUSSALEM ABDELLAH (103), BOUTERRAI SALEM (90), BOUZID/CRESCENTE LEILA (111), CHABALIER/CHASTEL Kelly (90), CONTRERAS (88), DATTILO (90), DAVION FREDERIC (90), DJENET MR HASEN GERANT (103), DUPLA NATACHA (90), EDDAB ADIL (90), FRA HENRI (88), GAILLARD / MONTI (88), GARNIER PATRICE (90), GIORDANELLA (90), GIORDANELLA (34), GIRAUDO PIERRE (189), GUERFI FATIMA (90), GUERIN (90), HAMMAMI (90), HILMI HASSIA (90), KADEM SAID (101), KHELLADI NASSIM (103), KICHINE HABIB (76), LE MOULAN (10), LBOUAZDA RACHID (90), LEONETTI JACQUES PAUL (111), MECHOUCHE FARES (103), MENDANI NESRINE (90), MERLIN (101), NARDINO FREDERIC (96), NEUMANN HORST (43), PACT ARIM 13 (569), PAN CRAZI LAURENT (111), PERIS JEAN (90), POLY JEAN LOUIS (96), RIBAS ESPERANCE (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101), RODRIGUEZ - SANTIAGO François et Marie Josée (109), RODRIGUEZ THERESE (90), SAIDI SABRINA (90), SANTIAGO - FERNANDEZ Antoine Marie et Marie (88), SARIER SUAT (90), SC2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88), SCHMUTZ CYRIL (88), TORRES VINCENT (101), VOLPI PAULINE (109), YURDAKUL ALI (88), ZOUBAIRE MOHAND (88),

**sont absents ou non représentés : 61 / 96 copropriétaires, totalisant  
6522 / 10000 tantièmes généraux.**

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 LEGER.

Vote(nt) **POUR : 35** copropriétaire(s) totalisant **3478 / 3478** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), ABIDI SOUFIA (98), AGUENI NADIR (96), AZIZI REDOUANE (105), BOYER HELENE (109), BULLEN MARC (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), DUNDAR FIKET (8), FERRERO MARIE-JEANNE (98), FRUTOSO ADRIENNE (103), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), INIDJEL MOHAMED (103), KHEDIRI (103), LEGER PASCAL (90), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), MEYER GEORGES (204), MOULAI AHMED (96), MOULIN ALBERT (103), NOVELLI DAVID (16), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), SAINT

R

TH

CHP

ANTOINE (101), TACHOUKAFT MOHAND (103), TADJINE TRAKI (90), TALBI HASSEN (103),  
TOUATI MOUNIR (92), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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 Mr TALBI

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3478 / 3478** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), ABIDI SOUFIA (98), AGUENI NADIR (96), AZIZI REDOUANE (105), BOYER HELENE (109), BULLEN MARC (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), DUNDAR FIKET (8), FERRERO MARIE-JEANNE (98), FRUTOSO ADRIENNE (103), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), INIDJEL MOHAMED (103), KHEDIRI (103), LEGER PASCAL (90), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), MEYER GEORGES (204), MOULAI AHMED (96), MOULIN ALBERT (103), NOVELLI DAVID (16), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), SAINT ANTOINE (101), TACHOUKAFT MOHAND (103), TADJINE TRAKI (90), TALBI HASSEN (103), TOUATI MOUNIR (92), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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 GESPAC.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3478 / 3478** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), ABIDI SOUFIA (98), AGUENI NADIR (96), AZIZI REDOUANE (105), BOYER HELENE (109), BULLEN MARC (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), DUNDAR FIKET (8), FERRERO MARIE-JEANNE (98), FRUTOSO ADRIENNE (103), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), INIDJEL MOHAMED (103), KHEDIRI (103), LEGER PASCAL (90), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), MEYER GEORGES (204), MOULAI AHMED (96), MOULIN ALBERT (103), NOVELLI DAVID (16), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), SAINT ANTOINE (101), TACHOUKAFT MOHAND (103), TADJINE TRAKI (90), TALBI HASSEN (103), TOUATI MOUNIR (92), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

#### Question n° 04

**A LA SUITE DE L'ORDONNANCE DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2018 (COPIE CI-JOINTE) DESIGNANT LE CABINET GESPAC EN QUALITE DE SYNDIC PROVISOIRE, DECISION A PRENDRE POUR DESIGNER EN QUALITE DE SYNDIC DE COPROPRIETE LE CABINET GESPAC**

Conditions de majorité de l'article 25.

L'assemblée générale désigne, comme syndic, le Cabinet Gespac Immobilier.

Le syndic est nommé pour un mandat qui commencera le 11-02-2019 pour se terminer le 11-02-2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

R

T H

CHP

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3478 / 3478** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), ABIDI SOUFIA (98), AGUENI NADIR (96), AZIZI REDOUANE (105), BOYER HELENE (109), BULLEN MARC (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), DUNDAR FIKET (8), FERRERO MARIE-JEANNE (98), FRUTOSO ADRIENNE (103), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), INIDJEL MOHAMED (103), KHEDIRI (103), LEGER PASCAL (90), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), MEYER GEORGES (204), MOULAI AHMED (96), MOULIN ALBERT (103), NOVELLI DAVID (16), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), SAINT ANTOINE (101), TACHOUKAFT MOHAND (103), TADJINE TRAKI (90), TALBI HASSEN (103), TOUATI MOUNIR (92), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

Résolution rejetée à l'article 25 des voix des copropriétaires présents ou représentés et compte tenu du tiers des votes atteints la résolution doit être revotée à l'article 25-1

#### Question n° 04 a

**A LA SUITE DE L'ORDONNANCE DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2018 (COPIE CI-JOINTE) DESIGNANT LE CABINET GESPAC EN QUALITE DE SYNDIC PROVISOIRE, DECISION A PRENDRE POUR DESIGNER EN QUALITE DE SYNDIC DE COPROPRIETE LE CABINET GESPAC**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic, le Cabinet Gespac Immobilier.

Le syndic est nommé pour un mandat qui commencera le 11-02-2019 pour se terminer le 11-02-2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3478 / 3478** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), ABIDI SOUFIA (98), AGUENI NADIR (96), AZIZI REDOUANE (105), BOYER HELENE (109), BULLEN MARC (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), DUNDAR FIKET (8), FERRERO MARIE-JEANNE (98), FRUTOSO ADRIENNE (103), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), INIDJEL MOHAMED (103), KHEDIRI (103), LEGER PASCAL (90), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), MEYER GEORGES (204), MOULAI AHMED (96), MOULIN ALBERT (103), NOVELLI DAVID (16), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), SAINT ANTOINE (101), TACHOUKAFT MOHAND (103), TADJINE TRAKI (90), TALBI HASSEN (103), TOUATI MOUNIR (92), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

Résolution adoptée à l'unanimité 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 :

R.

TH

CHP

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 Inconnue.**

#### 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**

**SAS GESPAS IMMOBILIER**

95-rue Borda CEDEX 0030  
13417 MARSEILLE CEDEX 8  
Tél.: 04 91 61 24 24  
Siret : 810 100 149 00022