

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE MOULAN

13014 MARSEILLE

Suite à l'AGO du 24 septembre 2019 dans laquelle le corum n'était pas suffisant pour voter les résolutions à l'article 25, le syndic a reconvoqué la présente assemblée.

Le **jeudi 14 novembre 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) - CATENACCIO MARIA (105) - CHEROUANA AHMED (193) représentant PETRONE ALFRED (103) - EDDAB ADIL (90) - FERRERO MARIE-JEANNE (98) - HABBASSI M (111) représentant DJEBALI (109) - LEVIER GUY (103) - LOMBARDO (111) - VITA JOSEPH (109) représentant PASTOR (103), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101) -

**sont présents ou représentés : 15 / 96 copropriétaires, totalisant
1538 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

S.D.C. 69 LE MOULAN (43), Madame ABELA MIREILLE (90), Madame ABIDI SOUFIA (98), M. ou M. ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), Société AJS IMMOBILIER SCI (88), Monsieur AZIZI REDOUANE (105), Madame BEKHAKHECHA HACENE (109), Monsieur BEN NAFLA BECHIR (2), Monsieur BENAZIZA ABDELKADER (101), Madame BENMAZOUZ ZINA VALERIE (394), Mr ou Mme BLANC REMI (88), Mr ou Mme BOUSSAFFIR ABDELKADER (321), Monsieur BOUSSAFIR ABDERAZZAK (90), Madame BOUSSAFIR LATIFA (103), Mr ou Mme BOUSSALEM ABDELLAH (103), Monsieur BOUTERRAI SALEM (90), Madame BOUZID/CRESCENTE LEILA (111), Monsieur BULLEN MARC (103), Mr ou Mme CHABALIER/CHASTEL Kelly (90), Monsieur CONTRERAS (88), Mr ou Mme DATTILO (90), Monsieur DAVION FREDERIC (90), SCI DJENET MR HASEN GERANT (103), Mr ou Mme DUNDAR FIKET (8), Madame DUPLA NATACHA (90), Monsieur FRA HENRI (88), Madame FRUTOSO ADRIENNE (103), Mr ou Mme GAILLARD / MONTI (88), Mr ou Mme GARNIER PATRICE (90), Monsieur GIORDANELLA (90), Mr ou Mme GIORDANELLA (34), Monsieur GIRAUDO PIERRE (189), Madame GUERFI FATIMA (90), Monsieur GUERIN (90), Mr ou Mme HAMMAMI (90), Madame HILMI HASSIA (90), Monsieur HIMIDI SAID ALI (96), Mr ou Mme INIDJEL MOHAMED (103), M. ou Mme KADEM SAID (101), Mr ou Mme KHEDIRI (103), Monsieur KHELLADI NASSIM (212), Monsieur KICHINE HABIB (76), S.D.C. LE MOULAN (10), Monsieur LEBOUAZDA RACHID (90), Mr ou Mme LEGER PASCAL (90), Monsieur LEONETTI JACQUES PAUL (111), Mr ou Mme MECHOUCHE FARES (103), Monsieur MEGUETOUHNIF MEDHI (101), Mr ou Mme MENDANI NESRINE (90), Mr ou Mme MEYER GEORGES (103), Mr ou Mme MOULAI AHMED (96), Madame MOUSSAOUI SONIA (103), Monsieur NARDINO FREDERIC (96), Monsieur NEUMANN HORST (43), Monsieur NOVELLI DAVID (16), Monsieur OUYAHIA AKIM (98), Société PACT ARIM 13 (569), Mr ou Mme PANCRAZI LAURENT (111), Monsieur PERIS JEAN (90), Mr ou Mme POLI JEAN LOUIS (96), Madame RIBAS ESPERANCE (90), Madame RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101), Mr ou Mme RODRIGUEZ - SANTIAGO François et Marie Josée (109), Madame RODRIGUEZ THERESE (90), Mr ou Mme SADELLI AHMED-CHERIFA (103), Mr ou Mme SADELLI AISSA (101), Madame SAIDI SABRINA (90), S.C.I. SAINT ANTOINE (101), Mr ou Mme SANTIAGO - FERNANDEZ Antoine Marie et Marie (88), Mr ou Mme SARIER SUAT (90), S.C.I. SC2P M. PRETOT C/O IMMOBILIERE (88), Monsieur SCHMUTZ CYRIL (88), Mr ou Mme TACHOUKAFT MOHAND (103), Madame TADJINE TRAKI (90), Mr ou Mme TALBI HASSEN (103), Monsieur TEYSSIER ROMAIN (101), Monsieur TORRES VINCENT (101), Mr ou Mme TOUATI MOUNIR (92), Madame VOLPI PAULINE (109), Monsieur YURDAKUL ALI (88), Mr ou Mme ZOUBAIRE MOHAND (88),

**sont absents ou non représentés : 81 / 96 copropriétaires, totalisant
8462 / 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 Mme CHEROUANA.

CHP

SMC
HG

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **1538 / 1538** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), 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 Mme HABBASSI.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **1538 / 1538** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), 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 LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **1538 / 1538** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 04

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne, comme syndic le cabinet Gespac.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 14-11-2019 pour se terminer le 31-05-2021.

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** : **15** copropriétaire(s) totalisant **1538 / 1538** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98),

HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 05

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

Actuellement le conseil syndical est composé de M. LEGER.

Se porte candidat(e)

M. LEGER, Mme CHEROUANA, Me HABBASSI.

Personne ne demande de vote nominatif.

Arrivent en cours de résolution : SADELLI AHMED-CHERIFA (103) (18:30:00) représentant SADELLI AISSA (101) (18:31:00) -

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1742 / 1742** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 06

Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1.000,00 €.

L'assemblée générale décide de fixer à 1.000,00 €, 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.

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

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1742 / 1742** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 07

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

Conditions de majorité de l'Article 24.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1.000,00 €.

L'assemblée générale décide de fixer à 1.000,00 €, 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.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1742 / 1742** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 08

Décision à prendre pour fixer le seuil à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1.000,00 €.

Le conseil syndical pourra jusqu'à un montant de 2.000,00 € réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels ou par exemple sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

Il ne s'agit en aucun cas d'une rémunération du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1742 / 1742** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 09

Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, à un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1742 / 1742** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 10

Décision à prendre pour l'approbation d'un fonds de travaux (obligatoire loi Alur)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au delà du minimum légal de 5% du budget prévisionnel par an afin de faire face à la réalisation de travaux à venir ce fond pourra être utilisé pour financer des dépenses de travaux obligatoire comme ceux notamment hors Budget prévisionnel et votés en assemblée générale. Le montant de cette cotisation annuelle est également fixée par L'AG au condition de la majorité de l'article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, il devra correspondre à 5% du budget prévisionnel. Cette mesure est entrée en vigueur en Janvier 2017 et ce fonds de travaux annuel d'un montant minimum correspondant à 5% du budget prévisionnel, sera appelé en plus du budget prévisionnel sur 4 trimestres à tous les copropriétaires en charges générales.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1742 / 1742** tantièmes.

Ont voté pour : ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO MARIE-JEANNE (98), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), LOMBARDO (111), PASTOR (103), PETRONE ALFRED (103), SADELLI AHMED-CHERIFA (103), SADELLI AISSA (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

Question n° 11

Rappel des règles de civisme

Résolution non soumise à un vote.

En notre qualité de syndic, nous vous rappelons :

Qu'il est formellement interdit de jeter tous objets non conformes dans les toilettes autres que ceux prévus à cet effet (uniquement papier toilette).

Tous contrevenants aggraveront ses charges de copropriété dues aux multiples interventions réalisées pour faire les réparations.

Qu'il est formellement interdit d'entreposer, de stocker, ou de laisser trainer tous objets, détritiques, et notamment objets encombrants personnels dans les parties communes de la copropriété (entrée d'immeuble, paliers à chaque étage). Les encombrants doivent être déposés à la déchetterie ou en prenant contact avec le service ALLO MAIRIE au 0 800 94 94 08.

Qu'il est formellement interdit d'installer sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires tout système d'antenne parabole en façade de l'immeuble, ou des stores bannes dont la couleur n'est pas conforme. De la même manière, tous les travaux doivent faire l'objet d'une demande au préalable d'autorisation en assemblée générale des copropriétaires.

Tous contrevenants s'exposeraient à la remise en état à sa charge ainsi qu'à des poursuites judiciaires.

Chacun doit veiller à ne pas étendre linge, matelas ou literie sur les rambardes (gardes corps).

Il est rappelé à tous d'éviter toutes sortes de tapages ou nuisances sonores intempestives dans le respect des règles de bon voisinage et de tranquillité de chacun.

L'ensemble des équipements des parties communes intérieures et extérieures doivent être respectés et non faire l'objet de dégradations. Tous contrevenants s'exposeraient à la remise en état à sa charge ainsi qu'à des poursuites judiciaires.

Dans le respect des règles du règlement de copropriété et la tranquillité de chacun.

Merci de votre compréhension.

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.

CHP

Page 5 sur 6

HG

SNC

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 18h50.

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

M. ou Mme CHEROUANA
AHMED



Les scrutateurs

Mr ou Mme HABBASSI M



Le secrétaire

LE SYNDIC

SAS GESPAC IMMOBILIER
95 rue de la CS 10030
13417 MARSEILLE CEDEX 8
Tél: 04 91 61 24 24
Siret 810 100 149 00022