

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE MOULAN

13014 MARSEILLE

Le **jeudi 08 avril 2021**, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic ont voté par correspondance ce qui suit.

Copropriétaires présents et représentés:

69 LE MOULAN (43) - ABELLO MADALENA (98) - AGUENI NADIR (96) - AJS IMMOBILIER SCI (88) - CARVALHO AMERICO (103) - CATENACCIO MARIA (105) - CHEROUANA AHMED (193) - DATTILO (90) - DJEBALI (109) - EDDAB ADIL (90) - FERRERO PAUL (98) - FIDS (119) - HABBASSI M (111) - HIMIDI SAID ALI (96) - KADEM SAID et AHLEM (101) - KHEDIRI (103) - LEGER PASCAL (90) - LEVIER GUY (103) - LOMBARDO (111) - MECHOUCHE FARES (103) - MEYER GEORGES (103) - MOULAI AHMED (96) - MOUSSAOUI SONIA (103) - NARDINO FREDERIC (96) - PACT ARIM 13 (569) - PETRONE ALFRED (103) - RIBAS ESPERANCE (90) - RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101) - SADELLI AISSA (101) - SCHMUTZ CYRIL (88) - TACHOUKAFT MOHAND (103) - TALBI HASSEN (103) - TORRES VINCENT (101) - VITA CHRISTOPHE (8) - VITA GHISLAINE (101) - VITA JOSEPH (109) -

**sont présents ou représentés : 36 / 96 copropriétaires, totalisant
4025 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ABELA MIREILLE (90), Madame ABIDI SOUFIA (98), SCI ABONIM (294), M. ou M. ADDA-BENATIA AZIZ MANDATAIRE DE L INDIVISION (101), 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 (8), 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), SCI CHERIMED C/O MR SADELLI MAHMOUD (103), Monsieur CONTRERAS (88), Monsieur DAVION FREDERIC (90), Monsieur DEGOYAN MICHAEL (88), SCI DIANALEX MR FRANCIS CARA (103), SCI DJENET MR HASEN GERANT (103), Mr ou Mme DUNDAR FIKET (8), Madame DUPLA NATACHA (90), Monsieur FRA HENRI (88), Mr ou Mme GAILLARD Michel ou Anna née COCUSSE (88), Mr ou Mme GARNIER PATRICE (90), Monsieur GIORDANELLA (90), Mr ou Mme GIORDANELLA (34), Monsieur GIRAUDO JEAN PIERRE (189), Madame GUERFI FATIMA (90), Monsieur GUERIN (90), Madame HAMMAMI SAKINA (90), SCI HAMU (109), Madame HERBIVO NATHALIE C/O MME FARRUGIA (96), Madame HILMI HASSIA (90), Mr ou Mme INIDJEL MOHAMED (103), Monsieur KHELLADI NASSIM (212), S.D.C. LE MOULAN (10), Monsieur LEBOUAZDA RACHID (90), Monsieur LEONETTI JACQUES PAUL (111), Succession de MEGUETOUHNIF MEDHI (101), Mr ou Mme MENDANI NESRINE (90), Monsieur NOVELLI DAVID (16), Monsieur OUYAHIA AKIM (98), Mr ou Mme PAN CRAZI LAURENT (111), Monsieur PERIS JEAN (90), Mr ou Mme RODRIGUEZ - SANTIAGO François et Marie Josée (109), Madame RODRIGUEZ THERESE (90), 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), Madame TADJINE TRAKI (90), Monsieur TEYSSIER ROMAIN (101), M. et Mme TOUATI MOUNIR ET NADIA (92), Madame VOLPI PAULINE (109), Mr ou Mme ZOUBAIRE MOHAND (88),

**sont absents ou non représentés : 60 / 96 copropriétaires, totalisant
5975 / 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 M. LEGER.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **3622 / 3622** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **403 / 4025** tantièmes.

R.

CHP

HG

Se sont abstenus : DJEBALI (109), LEGER PASCAL (90), LEVIER GUY (103), SADELLI AISSA (101),

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 scrutatrice Mme HABASSI.

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant **3712 / 3712** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **313 / 4025** tantièmes.

Se sont abstenus : DJEBALI (109), LEVIER GUY (103), SADELLI AISSA (101),

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** : 34 copropriétaire(s) totalisant **3813 / 3813** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **212 / 4025** tantièmes.

Se sont abstenus : DJEBALI (109), LEVIER GUY (103),

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

Question n° 04

Désignation du syndic

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

L'assemblée générale décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER :

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 08-04-2021 pour se terminer le 07-10-2022.

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** : 32 copropriétaire(s) totalisant **3630 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **101 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **294 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : LEVIER GUY (103), RIBAS ESPERANCE (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

R.

CHP

LAG

Question n° 04 a**Désignation du syndic***Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER :

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 08-04-2021 pour se terminer le 07-10-2022.

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** : 32 copropriétaire(s) totalisant 3630 / 3731 tantièmes.Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 3731 tantièmes.

Ont voté contre : KADEM SAID et AHLEM (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 294 / 4025 tantièmes.

Se sont abstenus : LEVIER GUY (103), RIBAS ESPERANCE (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101),

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

Actuellement le conseil syndical est composé de M. LEGER, Mme HABASSI, et Mme CHEROUANA.

Se porte candidat(e) M. LEGER, Mme HABASSI, et Mme CHEROUANA.

Le président du conseil syndical devra rédiger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

L'assemblée générale décide de voter sur cette composition du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : 34 copropriétaire(s) totalisant 3821 / 10000 tantièmes. Ont voté pour : 69 LE MOULAN (43), ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), AJS IMMOBILIER SCI (88), CARVALHO AMERICO (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DATTILO (90), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO PAUL (98), FIDS (119), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), KHEDIRI (103), LEGER PASCAL (90), LOMBARDO (111), MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103), MOULAI AHMED (96), MOUSSAOUI SONIA (103), NARDINO FREDERIC (96), PACT ARIM 13 (569), PETRONE ALFRED (103), RIBAS ESPERANCE (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101), SADELLI AISSA (101), SCHMUTZ CYRIL (88), TACHOUKAFT MOHAND (103), TALBI HASSEN (103), TORRES VINCENT (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 204 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : KADEM SAID et AHLEM (101), LEVIER GUY (103),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 05 a**Désignation des membres du conseil syndical***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Actuellement le conseil syndical est composé de M. LEGER, Mme HABASSI, et Mme CHEROUANA.

Se porte candidat(e) M. LEGER, Mme HABASSI, et Mme CHEROUANA.

Le président du conseil syndical devra rédiger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

L'assemblée générale décide de voter sur cette composition du conseil syndical.

Pw

CHP

HG

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3821 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : 69 LE MOULAN (43), ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), AJS IMMOBILIER SCI (88), CARVALHO AMERICO (103), CATENACCIO MARIA (105), CHEROUANA AHMED (193), DATTILO (90), DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), FERRERO PAUL (98), FIDS (119), HABBASSI M (111), HIMIDI SAID ALI (96), KHEDIRI (103), LÉGER PASCAL (90), LOMBARDO (111), MECHOUCHE FARES (103), MEYER GEORGES (103), MOULAI AHMED (96), MOUSSAOUI SONIA (103), NARDINO FREDERIC (96), PACT ARIM 13 (569), PETRONE ALFRED (103), RIBAS ESPERANCE (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101), SADELLI AISSA (101), SCHMUTZ CYRIL (88), TACHOUKAFT MOHAND (103), TALBI HASSEN (103), TORRES VINCENT (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **204 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : KADEM SAID et AHLEM (101), LEVIER GUY (103),

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

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** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3821 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : LEVIER GUY (103),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 06 a

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

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

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** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3821 / 3922** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 3922** tantièmes.

Ont voté contre : KADEM SAID et AHLEM (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4025** tantièmes.

Se sont abstenus : LEVIER GUY (103),

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

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

AR

CHP

HG

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** : 34 copropriétaire(s) totalisant 3834 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 90 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : LEGER PASCAL (90),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 07 a

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

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

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** : 34 copropriétaire(s) totalisant 3834 / 3935 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 101 / 3935 tantièmes.

Ont voté contre : KADEM SAID et AHLEM (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 90 / 4025 tantièmes.

Se sont abstenus : LEGER PASCAL (90),

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

Question n° 08

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

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

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 2.000,00 €.

L'assemblée générale décide de fixer le seuil annuel à 2.000,00 €, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 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** : 35 copropriétaire(s) totalisant 3922 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 103 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : LEVIER GUY (103),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 08 a

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

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 2.000,00 €.

L'assemblée générale décide de fixer le seuil annuel à 2.000,00 €, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

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

R

CHP

HG

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3922 / 3922** tantièmes.
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **103 / 4025** tantièmes.
 Se sont abstenus : LEVIER GUY (103),

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

Question n° 09

Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur

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

Il s'agira de fixer le montant au delà du minimum légal de 5% du budget prévisionnel par an.
 Pour rappel ce fonds pourra servir 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. Ce fonds de travaux annuel sera appelé en plus du budget prévisionnel sur 4 trimestres à tous les copropriétaires en charges générales.

Avis défavorable du Conseil Syndical d'augmenter à plus de 5% le fonds de travaux Loi Alur.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **2726 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : 69
 LE MOULAN (43), ABELLO MADALENA (98), AGUENI NADIR (96), AJS IMMOBILIER SCI (88),
 CHEROUANA AHMED (193), DATTILO (90), FERRERO PAUL (98), FIDS (119), HABBASSI M
 (111), HIMIDI SAID ALI (96), KADEM SAID et AHLEM (101), LOMBARDO (111), MECHOUCHE
 FARES (103), MOULAI AHMED (96), MOUSSAOUI SONIA (103), PACT ARIM 13 (569), PETRONE
 ALFRED (103), SADELLI AISSA (101), SCHMUTZ CYRIL (88), TORRES VINCENT (101), VITA
 CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **806 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **493 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DJEBALI (109), EDDAB ADIL (90), LEVIER GUY (103), RIBAS ESPERANCE
 (90), RIBAS GOMEZ CLAUDINE (101),

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

Question n° 10

Décision à prendre sur les demandes de M. KICHINE selon courrier ci-joint.

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

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3504 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **420 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : SADELLI AISSA (101), TORRES VINCENT (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA
 GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 10 a

Décision à prendre sur les demandes de M. KICHINE selon courrier ci-joint.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3504 / 3605** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 3605** tantièmes.

Ont voté contre : KADEM SAID et AHLEM (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **420 / 4025** tantièmes.

Se sont abstenus : SADELLI AISSA (101), TORRES VINCENT (101), VITA CHRISTOPHE (8), VITA
 GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

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

R.

CHP

HG

Question n° 11

Dans le cas où la résolution précédente n'a pas atteint la majorité de l'article 25 mais ayant recueillie le tiers des voix, il est passé au vote à la majorité de l'article 25-1.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Vote(nt) **POUR** : 36 copropriétaire(s) totalisant **4025 / 4025** tantièmes.

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

Question n° 12

Décision à prendre sur les demandes de M. TORRES selon mail ci-joint.

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

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **2781 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **405 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 9 copropriétaire(s) totalisant **839 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CATENACCIO MARIA (105), DJEBALI (109), HABBASSI M (111), LEVIER GUY (103), MEYER GEORGES (103), RIBAS ESPERANCE (90), VITA CHRISTOPHE (8), VITA GHISLAINE (101), VITA JOSEPH (109),

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

Question n° 13

Dans le cas où la résolution précédente n'a pas atteint la majorité de l'article 25 mais ayant recueillie le tiers des voix, il est passé au vote à la majorité de l'article 25-1.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote suite au résultat du vote de la résolution précédente.

Question n° 14

Suite au vote par le bâtiment B7 lors de l'assemblée générale du 28-12-2020 des travaux de remplacement de colonne EU et EV de ce bâtiment, demandés par M. LEONETTI, au choix du devis de la société entreprise Navarro Plomberie Chauffage pour un montant de 5.861,90 € TTC, et étant donné que le financement a été refusé, décision à prendre sur le financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide d'imputer ces travaux sur la quote part du bâtiment B7 du fonds Loi ALUR, soit la somme de 2.500,00 €, et pour le surplus selon le devis choisi précédemment, d'autoriser le syndic à faire un appel de fonds au 15-01-2021.

Le syndic vous informe que les travaux ne pourront être commandés qu'à partir de la réception de la totalité des fonds nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Le syndic vous informe que seuls les propriétaires du bâtiment B7 peuvent voter cette résolution.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **88 / 189** tantièmes.

Ont voté pour : EDDAB ADIL (88),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **101 / 189** tantièmes.

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

R.

CHP

HG

Question n° 15**Point d'information**

Résolution non soumise à un vote.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)
- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégats des eaux et les incendies. Avec cette convention c'est la personne qui subit le sinistre qui doit faire faire la recherche de fuite par un plombier, dès confirmation écrite de l'origine de la fuite et donc relevant des parties communes uniquement, le syndic fera intervenir le plombier de la résidence pour effectuer les réparations.
- Application TOCTOCTOC (information ci jointe à la présente convocation).
- Le paiement par carte bleue est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site www.gespac-immobilier.com

Question n° 16**Rappel des règles de civisme**

Résolution non soumise à un vote.

Nous vous rappelons les règles pour le respect du civisme, savoir :

- Tous dépôts volontaires d'objets, ordures ménagères ou matériels en parties communes ou locaux à poubelles hors des containers ou vide-ordures prévus à cet effet ne peuvent être tolérés et sont interdits (EN PARTICULIER TOUS OBJETS ENCOMBRANTS ENTRAVANT LA LIBRE CIRCULATION DES PERSONNES ET NOTAMMENT DES POMPIERS LORS D'OPERATIONS D'URGENCE TELS QUE LES INCENDIES OU LES INONDATIONS PEUVENT FAIRE L'OBJET DE MISE EN DEMEURE AUX FRAIS DU CONTREVENANT).

Nous vous rappelons que pour tous objets encombrants, vous devez appeler les Services Techniques, savoir :

Allô Mairie :

Un nouveau numéro de téléphone gratuit - le 3013 - Ce numéro gratuit vient en remplacement du numéro payant 0810 813 813 (service 0.06 € / min + prix appel)

Une application mobile ALLÔ MAIRIE MARSEILLE disponible sur l'App Store (Iphone) et Google Play (appareils Android).

-Toutes dégradations en parties communes aggravent systématiquement le coût des charges d'entretien et tout copropriétaire responsable ou locataire en supportera la charge exclusive.

- Toutes installations non conformes (format, coloris) à l'aspect et à l'harmonie des façades (parasols, tentes, bâches) ne peuvent être tolérées pour des raisons d'esthétique.

- Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux affectant les parties communes ou leur aspect devra en faire la demande et devra avoir ainsi obtenu impérativement au préalable l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ; dans le cas contraire celui-ci s'exposerait à des poursuites judiciaires du Syndicat.

NOUS VOUS RAPPELONS QU'IL EST FORMELLEMENT INTERDIT DE FAIRE DU BRUIT (EX : PERCEUSE A PERCUTION ET AUTRES) DANS LA RESIDENCE DU SAMEDI 12H00 AU DIMANCHE 20H00, ET DURANT LA SEMAINE APRES 20H00, AINSI QUE DURANT TOUTE LA JOURNEE DE REPOS DOMINICAL ET LA NUIT.

- Il est rappelé que chacun doit utiliser sa place de parking extérieure pour garer son véhicule et ne pas stationner sur d'autres places que les siennes, ou sur les voies d'accès, et autres parties communes.

- Nous vous rappelons également qu'il est formellement interdit de procéder à toutes sortes de sous-locations dans la résidence comme des locations saisonnières (type RBNB par exemple) ou non saisonnière (baux précaires ou sans titre d'occupation). Tous contrevants s'exposeraient à des poursuites judiciaires de la part du syndicat des copropriétaires.

NOUS VOUS RAPPELONS QUE LES PROPRIETAIRES BAILLEURS, EN LEUR QUALITE DE COPROPRIETAIRES DEMEURENT PLEINEMENT RESPONSABLES DU COMPORTEMENT DE LEURS LOCATAIRES RESPECTIFS.

PAR CONSEQUENT, IL EST DEMANDE AUX COPROPRIETAIRES BAILLEURS DE REPERCUTER CES REGLES DE CIVISME A LEURS LOCATAIRES SUR TOUS CES POINTS, ET LEUR FAIRE PARVENIR UNE COPIE DU PRESENT PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE.

Nous comptons sur le civisme et la diligence de chacun afin de respecter ces règles.

R.

CHP

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.

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

15/04/2021

x 15/04/2021

P. Régnier

H. BASSI

SAS GESTAD IMMOBILIER
 95 rue de la CS 10030
 13417 MARSEILLE CEDEX 8
 Tél: 04 91 61 24 44
 Sirat 810 100 149 00022