



7, rue Jean Fiolle BP 80092 -13443 MARSEILLE Cedex 06 • Tél. 04 91 37 38 39 • www.immobiliere-pujol.fr

SAS au capital de 37000 € - RC Marseille B056 808 868 N° Siren 056 808 868 00030
Carte Professionnelle N° CPI 1310 2015 000 000 284 délivrée à Marseille par CCI de Marseille-Provence
Garantie par Le Groupement Français de Caution (GFC) 58 Rue Général Ferrié 38100 Grenoble

Le 25/06/2024

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE 35 ROOSEVELT le Jeudi 20 Juin 2024 à 18 h 00

35 Cours FRANKLIN ROOSEVELT 13001 MARSEILLE

Les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus référencé se sont réunis en assemblée générale sur la convocation du Syndic en exercice à l'adresse suivante :

IMMOBILIERE PUJOL
7 RUE DU DR FIOLE
13006 MARSEILLE

De la feuille de présence émargée par les copropriétaires ou leurs représentants il ressort :

sont absents : 224 / 1000 GUENOUN Arfi(224)

sont présents ou représentés : 776 / 1000 GONZALEZ/GROELL(198), JULIO(198), SANTIAGO José Luis(190), SAULNIER Laure(190)

La séance est ouverte à 18 h 04

1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

A l'ouverture de la séance, le Syndic remet les pouvoirs réceptionnés sans indication de nom d'un mandataire au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du Conseil Syndical, conformément à l'article 15-1 du Décret du 17 mars 1967, afin qu'il remette les pouvoirs qui lui ont été confiés à un copropriétaire présent afin que ce dernier exerce les délégations de vote.

L'assemblée générale nomme en qualité de Président(e) de séance, suite à sa candidature, M. GONZALEZ

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

2 ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE

Article 24

L'assemblée générale nomme en qualité de Scrutateur(trice), suite à sa candidature, M. ou Mme

ont voté contre 776 / 776

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité de l'article 24, cette résolution est rejetée

3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic en exercice, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

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

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par Mme ORAIN représentant l'Immobilière Pujol.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

4 RAPPORT MORAL DU SYNDIC

Budget voté : 14 745,02€ / Dépenses : 15 018,76€. Débit : 273,74€

TRAVAUX

Nous allons vous proposer de voter l'ensemble des devis qui permettra de faire les travaux de renforcement des fondations + caves + appartement du rdc + la première volée d'escalier + le balcon du dernier étage + travaux en toiture ainsi que le suivi par NSL, sauf pour la résine qui sera effectué par Meridion. Ce suivi est calculé à hauteur de 6,5% HT du montant HT des travaux concernés avec une TVA à 10%.

Comme vous le savez, nous avons consulté plusieurs entreprises mais nous ne vous proposons qu'un devis à chaque fois après concertation avec les autres immeubles concernés. En effet, les travaux qui touchent l'ensemble des immeubles doivent être fait par la même société.

Le 31, le 33 et le 35 ont donc validé les travaux proposés via ces devis. Le 37 ne s'est pas exprimé. Pour rappel du planning : on démarre avec la résine et l'élargissement des fondations puis nous devons attendre environ 6 à 8 semaines pour que l'ensemble se stabilise. Nous pourrons alors travailler sur les caves, puis l'appartement du rdc et la première volée d'escalier. Il y a aura également des travaux à faire en toiture qui ont été chiffrés par les couvreurs de proximité après leur passage. Vous trouverez copie du rapport en pièce jointe.

L'immeuble ayant continué de bouger, il est quasiment certain que nous devons faire des travaux supplémentaires.

CONTENTIEUX

Le propriétaire GUENOUN ne paye toujours pas ses charges et ce, depuis mai 2022. Nous vous proposons donc de demander la mise en vente aux enchères de son bien pour un montant de 65 000€

VIE DE LA COPROPRIETE

La société d'entretien ayant fermé, c'est désormais la société RICASID qui a pris la suite.

5 LOI ELAN : DATE DE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale informe que la prochaine assemblée générale se tiendra le 19 MARS 2025

6 INFORMATION DU SYNDIC SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

L'assemblée générale prend acte que l'immobilière PUJOL est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est XAVIER BERTAUDON D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. L'assemblée générale prend ainsi acte que les numéros de téléphone et adresses mail de tous les copropriétaires sont communiquées au conseil syndical pour l'accomplissement de sa mission.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises aux services gestion, transaction, location, comptabilité du cabinet, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble et aux membres du conseil syndical dans le cadre de leur mission d'assistance et de contrôle du syndic.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21 en écrivant à: rgpd@immobiliere-pujol.fr

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel:01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

7 NOTIFICATION PAR MAIL, MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUE, PRELEVEMENT OU EPAIEMENT SUR ACCES PERSONNEL COPRO DIRECT

Entre 15% et 20 % des frais de syndic sont des frais de timbres, de papeterie, de temps d'encaissement des chèques qui pourraient être allégés par l'usage des technologies digitales.

Depuis le 24/10/2015, la voie électronique peut également être utilisée pour envoyer les convocations, procès-verbaux, mise en demeure. Même si une inconnue sur la date de présentation des convocations demeure, nous souhaitons vous sensibiliser aux avantages de ces notifications et vous inciter à d'ores et déjà recenser les propriétaires qui sont favorables à ces mesures, tout comme à la réception des appels de fonds par prélèvement automatique ou epaiement directement sur votre accès copro-direct.

-Recensement des propriétaires qui demandent au syndic de leur notifier l'envoi des convocations, des procès-verbaux d'assemblée générale et des mises en demeure:

Attention il est important de remettre au syndic le consentement dûment complété avec votre mail et numéro de téléphone (obligatoire) joint à la convocation.

Sans ce dernier la demande d'adhésion à lettre recommandée électronique ne sera pas acceptée.

8 RAPPEL DE L OBLIGATION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DE SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT

Depuis le 1er janvier 2015 tous les propriétaires de biens situés en copropriété ont l'obligation de souscrire une assurance. Cette obligation incombe aux copropriétaires qui habitent leur bien et aussi aux copropriétaires bailleurs, c'est à dire ceux qui louent leur bien : on les appelle les propriétaires non occupants (ou copropriétaires non occupants). La nouvelle convention IRSI donne une place claire et définie à l'assurance propriétaire non occupant. En effet, en cas de défaut d'assurance du locataire par exemple, l'assureur du propriétaire bailleur sera désigné comme assureur gestionnaire du sinistre.

9 TRAVAUX AFFECTANT LES MURS DE SÉPARATION D'UN LOGEMENT

Le syndic rappelle que les cloisons deviennent souvent porteuses avec le temps. Tous les travaux engageant ces cloisons doivent donc être considérés comme comportant un risque pour la structure de l'immeuble. Aussi, tout copropriétaire qui engagerait des travaux sur les murs porteurs et les cloisons devenues porteuses sans validation d'un bureau d'étude et sans autorisation de l'assemblée générale aura à supporter seul les conséquences occasionnées par les désordres. En ce, compris les honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières, les honoraires d'avocat et frais d'étude d'un bureau d'étude structure et les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés par un copropriétaire.

10 MISE EN CONFORMITE DES BOITES AUX LETTRES ET PLATINE INTERPHONE

Concernant les étiquettes de boites aux lettres vous devez les faire confectionner chez un graveur conformes aux modèles normés déjà existants. Si malgré la relance du syndic, la conformité n'est pas faite, il sera facturé au copropriétaire le prix de la fabrication+pose+45 euros HT de vacation.

Concernant les platines d'interphone, exceptées celle a défilement vous devrez les faire également confectionner à défaut, il sera facturé au copropriétaire le prix de la fabrication+pose+45 euros HT de vacation.

11 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE N DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Article 24

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

Pour rappel :

- Le budget voté pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 était de 13245 € et 15018.76 € ont été dépensés.

- Les marchés travaux clôturés sur cet exercice sont :

-MTX n°16 relatif à REFECTION EU CAVE pour un montant de 10 056€ (budget voté : 10 056€) soit un reliquat de 0€

-MTX n° 17 relatif à COMPLEMENTDIAG GEOTECHNIQUEpour un montant de 2 058 (budget voté : 2 058,01€) soit un reliquat débiteur de 0,01€

Projet de résolution : L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables notifiés à chaque copropriétaire et en avoir délibéré, approuve les comptes, les marchés travaux, les dépenses d'un montant de 15018.75 euros, leur imputation, leur répartition et leur présentation pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. Nous vous rappelons que sur votre espace privé, vous avez accès aux états détaillés des dépenses, à toutes les factures (incluant celles de la compagnie des eaux) ainsi qu'aux informations complémentaires sur la qualité de l'eau. Votre identifiant est mentionné sur vos appels de fonds.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

12 REAJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE N+1 DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet réajustement du budget et en avoir délibéré, réajuste le budget de l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 14 400 euros. Le réajustement sera lissé sur les appels de fonds trimestriels de l'année N+1 à venir.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

13 VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE N+2 DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025 à la somme de 14420 euros.

Pour rappel, les provisions sont exigibles le premier jour de la période fixée en assemblée générale. La procédure de recouvrement des charges, à partir de leur exigibilité, est fixée de la façon suivante :

- relance mail et sms : J+20

- mise en demeure SRU RAR J+40

- 2ème mise en demeure RAR J+70

- Transmission à huissier J+105

- Transmission à avocat J+140

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

14 DESIGNATION DE L'IMMOBILIERE PUJOL EN QUALITE DE SYNDIC

Article 25

Résolution : L'Assemblée Générale, après discussion, désigne la SAS Immobilière PUJOL, administrateur d'immeuble-Syndic de copropriété à MARSEILLE, représentée par la SARL MATANEL prise en la personne de ses représentants légaux Mr Stéphane PUJOL, et Mme Caroline PUJOL, et dont l'adresse du principal établissement est le 7 rue Jean FIOLE, 13006 MARSEILLE.

Exerçant en qualité de syndic professionnel immatriculé au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro RC Marseille B 056 808 868 . Titulaire de la Carte Professionnelle N° CPI 1310 2015 000 000 284 délivrée à MARSEILLE par CCI de MARSEILLE-PROVENCE. Garantie par le Groupement Français de caution (GFC) 58 Rue du Général Ferrié 38100 GRENOBLE.

Société enregistrée à l'ORIAS (intermédiaire d'assurance) sous le numéro 13001918.

Titulaire d'une Responsabilité civile professionnelle – MMA - IARD / VERSPIEREN – 8 avenue Stade de France 93210 – SAINT DENIS Contrat n°127124870, en qualité de Syndic, conformément au contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2024 au 30/06/2025.

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

ont voté pour 776 / 1000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

15 INFORMATION SUR LA DOTATION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE - LOI ALUR 24/03/2014

Pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 10 ans, la loi du 24/03/2014 rend obligatoire depuis le 01/01/2017, la constitution d'un fond travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.

La dotation annuelle ne peut être inférieure, cumulativement, à 5% du budget prévisionnel et à 2,5 % du montant des travaux du plan pluriannuel, si ce dernier a été adopté.

Ces fonds sont appelés aux mêmes dates d'exigibilité que les appels de fonds trimestriels. Cette provision instituée est attachée à chaque lot. En cas de mutation, la quote part contributive du ou des lot(s) cédé(s) n'est pas remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Les montants appelés sont déposés sur un compte séparé rémunéré dont les produits financiers sont imputés sur ce même compte.

16 MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

Les pièces justificatives de charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires, sur rendez-vous, le lundi matin et mardi matin ouvrés la semaine précédent celle de l'assemblée générale de 9h à 12h en nos bureaux. Dans la même dynamique, l'ensemble des pièces comptables est consultable sur l'espace client.

17 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne un avis au syndic ou à l'assemblée générale, sur toute question concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

18 FIXATION DU MONTANT DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25

SANS OBJET

19 FIXATION DU MONTANT DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHÉS

Article 25

Résolution : L'assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 750,00 euros TTC.

- pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans

- pour les marchés, la mise en concurrence s'effectuera sur la base d'un descriptif, obligeant à des réponses par prix unitaire, établi par un homme de l'art.

ont voté pour

776 / 1000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

20 CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES COMMUNES

Article 24

Résolution : L'Assemblée Générale décide, après en avoir délibéré, que les copropriétaires ou les personnes résidant sous leur toit qui, par leur fait, aggraveraient les charges communes auront à supporter seuls les dépenses occasionnées par cette aggravation.

Il en est ainsi, notamment des frais exposés pour obtenir le paiement de la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes, en ce compris, les honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières. Également pour les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés irrégulièrement par un copropriétaire ou ayant entraîné des dégradations sur les biens communs.

ont voté pour

776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

21 AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UN APPEL DE FONDS SUPPLEMENTAIRE EN COURS D'EXERCICE

Article 24

Résolution : L'assemblée autorise le syndic à effectuer dans les cas ci-dessous un ou des appels de fonds supplémentaire(s) pour manque de trésorerie courante :

- Dépassement de budget dû à une variation de plus de 10% du montant des factures d'eau ou d'énergie
- En cas de procédure lancée à l'encontre du syndicat des copropriétaires
- Si le syndicat doit engager une procédure contentieuse (recouvrement de charges contre un autre copropriétaire par exemple).
- En cas de manque de trésorerie représentant au moins 10% du budget appelé.

Cet appel de fonds supplémentaire ne pourra excéder le montant maximum nécessaire pour financer le delta des dépenses courantes par rapport au budget N précédemment voté. Cet appel de fond sera accompagné d'un courrier explicatif motivant celui-ci.

ont voté pour

776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

22 AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale décide de créer une avance permanente de trésorerie, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, qui sera fixée à 250 euros / an.

L'assemblée générale décide que cette avance sera appelée en même temps que les appels de fonds trimestriels et répartie sur les charges générales.

L'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote-part contributive du ou des lots cédés sera remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s). Le(s) cédant(s) auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du syndicat (art 5 et 45-1 du décret du 17/03/1967)

ont voté pour

776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

23 AUTORISATION PERMANENTE A ACCORDER A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETREER DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE

Article 24

Résolution : L'Assemblée Générale, après délibération, autorise de façon permanente les service de la Police Municipale, à pénétrer et à intervenir dans les parties communes pour l'accomplissement de ses missions habituelles; étant précisé que la notion de "parties communes" fait référence à tous les espaces et locaux dont l'accès est commun aux usagers à savoir halls d'entrée, locaux poubelles, escaliers, couloirs, sous-sol, collectifs, espaces accessibles au public, etc...

ont voté pour

776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

24 MODALITE DE REALISATION D'UN DPE COLLECTIF ET D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) (LOI CLIMAT 22/08/2021)

La loi CLIMAT et RESILIENCE a confirmé l'impératif de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE collectif) et un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) à la date du 01/01/2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

Les renseignements contenus dans le DPE collectif et le PPPT sont cependant nécessaires pour pouvoir répondre aux demandes des diagnostiqueurs dans le cadre de DPE privatif pour vente (épaisseurs des isolants, des parois, résistance thermique des planchers, etc.). Il est donc nécessaire, pour ne pas voir les notes énergétiques des DPE privatifs abaissées artificiellement de réaliser au plus vite les DPE collectifs et PPPT afin de donner les informations lorsqu'elles seront demandées. Par ailleurs, le PPPT est nécessaire afin d'avoir une visibilité sur les travaux à réaliser, de mettre en place un calendrier de travaux et d'appeler progressivement les fonds qui seront nécessaires à leur réalisation.

24.1 DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE PRINCIPE DE REALISATION DU DPE/PPPT

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré et pris acte de l'obligation de faire réaliser un DPE COLLECTIF et PPPT

- décide de réaliser un DPE COLLECTIF et un PPPT

- décide que le coût de ce diagnostic, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

24.2 CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DU DPE + PPPT

Article 25

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de la société DECA EXPERTISE qui s'élève à 1400€ HT soit 1680€ TTC.

- autorise le syndic à passer commande

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 1000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

24.3 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉSOLUTION N°24

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux, faisant l'objet de la résolution n°24 s'élèvent à 90 euros HT soit 108 euros TTC.

- décide que le coût des honoraires sera réparti selon les millièmes généraux

- autorise le syndic à utiliser le fonds alur pour le règlement de cette intervention et les frais afférents.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

25 PROPOSITION POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de reporter cette question à la prochaine assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Sont joints à la convocation les devis de :

- URETEK pour un montant de 53593,61€ HT soit 64312,33€ TTC
- MERIDION pour un montant de 1533,33€ HT soit 1840€ TTC

Projet de Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants: INJECTION DE RESINE
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

26.1 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE INJECTION - MERIDION**Article 24**

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de MERIDION qui s'élève à 1840 euros TTC correspondant aux missions de :

- phase 3 - Suivi exécution et réception des travaux
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

26.2 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX INJECTION DE RESINE - URETEK**Article 24**

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de prix de la société URETEK qui s'élève à 64312,33 euros TTC.

- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

26.3 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE RÉALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°26**Article 24**

Pour la société URETEK (résolution n° 26.2) les frais s'élèveront à 1607,81€ HT soit 1929,37€ TTC
Pour la société MERIDION (résolution n° 26.1) les frais s'élèveront à 90€ HT soit 108€ TTC

Projet de Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires administratifs du marché de travaux faisant l'objet des résolutions n°26 à n°26.2 s'élèvent à 1697,21 euros HT soit 2037,37 euros TTC. décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

26.4 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX INJECTION DE RESINE**Article 24**

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de financer le marché travaux de TRAVAUX INJECTION DE RESINE en procédant à un appel de fonds le 01/08/2024 selon la clé de répartition des charges GENERALES.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

26.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DE RÉALISATION DES TRAVAUX INJECTION DE RESINE Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir débattu et considérant le vote de réalisation des travaux INJECTION DE RESINE décide d'affecter la somme de 2200 euros du fonds travaux « loi ALUR », au financement desdits travaux, selon la clé de charges GENERALES à la date du 01/08/2024.

ont voté contre 776 / 776

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité de l'article 24, cette résolution est rejetée

27 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX ELARGISSEMENT DES FONDATIONS Article 24

Sont joints à la convocation le devis de :

- TSB pour un montant de 19445€ HT soit 21389,5 € TTC
- NSL pour un montant de 1263,93€ HT soit 1390,32€ TTC (suivi des travaux)

Projet de Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants: ELARGISSEMENT DES FONDATIONS
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

27.1 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX ELARGISSEMENT DES FONDATIONS - NSL Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de NSL qui s'élève à 1390,32 euros TTC correspondant aux missions de :

- phase 3 - Suivi exécution et réception des travaux
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

27.2 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX ELARGISSEMENT DES FONDATIONS - TSB Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de prix de la société TSB qui s'élève à 21389,5 euros TTC.

- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

27.3 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE RÉALISATION DES TRAVAUX FAISANT Article 24
L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°27

Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndicat de l'exercice concerné, que les honoraires administratifs du marché de travaux faisant l'objet des résolutions n°27.1 à n°27.2 s'élèvent à 673,35 euros HT soit 808,02 euros TTC. décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndicat

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

27.4 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX ELARGISSEMENT DES FONDATIONS Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de financer le marché travaux ELARGISSEMENT DES FONDATIONS en procédant à un appel de fonds le 01/09/2024 selon la clé de répartition des charges GENERALES

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

28 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX RENFORCEMENT CAVES + APPART RDC Article 24

Pour ces travaux, nous vous proposerons d'utiliser la provision de 65 000€ votée lors de l'assemblée générale du 23 MARS 2023.

Sont joints à la convocation le devis de :

- TSB pour un montant de 61189€ HT soit 67307,9€ TTC (soit 2098€ HT et 2307,9€ TTC après déduction de la provision de 65000€)

- NSL pour un montant de 3977,29€ HT soit 4375,01€ TTC

Projet de Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants: RENFORCEMENTCAVE + APPART RDC

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

28.1 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENFORCEMENT CAVES + APPART RDC - NSL Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de NSL qui s'élève à 4375,01 euros TTC correspondant aux missions de :

phase 3 - Suivi exécution et réception des travaux

- autorise le syndicat à passer commande

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

28.2 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX RENFORCEMENT CAVES + APPART RDC - TSB

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de prix de la société TSB qui s'élève à 67307,9 euros TTC soit 2307,9€ TTC après déduction de la provision de 65000€.

- autorise le syndic à passer commande

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

28.3 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE RÉALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°28

Article 24

Pour la société TSB (résolution n°28.1) les frais s'élèveront à 2098 € HT soit 2307,9€ TTC

(après déduction des honoraires de la provision de 65000€, les frais s'élèvent à 90€ HT soit 108€ TTC)

Pour la société NSL (résolution n°28.2) les frais s'élèveront à 159 € HT soit 190,80 € TTC

Projet de Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires administratifs du marché de travaux faisant l'objet des résolutions n°28.1 à n°28.2 s'élèvent à 249 euros HT soit 298,80 euros TTC. décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

28.4 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RENFORCEMENT CAVES + APPART RDC

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de financer le marché travaux de RENFORCEMENT CAVES + APPART RDC en utilisant le provision de 65 000 voté lors de l'assemblée générale du 22 MARS 2023 et en complétant par un appel de fonds le 01/10/2024 selon la clé de répartition des charges GENERALES pour le montant restant, à savoir 6981,71€ TTC

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

29 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX REPRISE PREMIERE VOLEE ESCALIER

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants: REPRISE PREMIERE VOLEE ESCALIER

- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

29.1 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE PREMIERE VOLEE ESCALIER - NSL

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de NSL qui s'élève à 393,11€ euros TTC correspondant aux missions de :

- phase 3 - Suivi exécution et réception des travaux
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

29.2 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX TRAVAUX DE REPRISE PREMIERE VOLEE ESCALIER - TSB

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de prix de la société TSB qui s'élève à 6047,80 euros TTC.

- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

29.3 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE RÉALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°29

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires administratifs du marché de travaux faisant l'objet des résolutions n°29.1 à n°29.2 s'élèvent à 309,92 euros HT soit 371,90 euros TTC. décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

29.4 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE PREMIERE VOLEE ESCALIER

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de financer le marché travaux de REPRISE PREMIERE VOLEE ESCALIER en procédant à un appel de fonds le 01/10/2024 selon la clé de répartition des charges GENERALES.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

30 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX REPRISE BALCON DERNIER ETAGE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants: REPRISE BALCON DERNIER ETAGE
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

30.1 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE BALCON DERNIER ETAGE - NSL

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de NSL qui s'élève à 814,39€ euros TTC correspondant aux missions de :

- phase 3 - Suivi exécution et réception des travaux
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

30.2 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE BALCON DERNIER ETAGE - VITACRO

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré retient la proposition de prix de la société VITACRO qui s'élève à 12529 euros TTC.

- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

30.3 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE RÉALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°30

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires administratifs du marché de travaux faisant l'objet des résolutions n°30.1 à n°30.2 s'élèvent à 545,60 euros HT soit 654,72 euros TTC. décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

30.4 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE BALCON DERNIER ETAGE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de financer le marché travaux de REPRISE BALCON DERNIER ETAGE en procédant à un appel de fonds le 01/11/2024 selon la clé de répartition des charges GENERALES.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

33 CHOIX DE LA COMPAGNIE POUR LA SOUSCRIPTION DE LA DOMMAGE-OUVRAGE POUR L'ENSEMBLE DES TRAVAUX REALISES PAR TSB ET URETEK

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- prend acte que les travaux votés nécessitent la souscription d'une assurance "dommage-ouvrage" selon la loi SPINETTA du 4 janvier 1978
- décide de la souscription de cette garantie auprès de la compagnie MMA moyennant une prime de 2265 euros TTC.
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

34 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE TOITURE

Article 24

Suite à l'effraction qui a eu lieu ce JEUDI 20 JUIN 2024, des tuiles ont été endommagées.
Nous proposons donc de faire voter un montant supérieur afin d'englober ces réparations supplémentaires.

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants: TRAVAUX TOITURE
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

34.1 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX TOITURE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- retient un montant de 2000€
- mandate les couvreurs de proximité pour la mise à jour de leur devis avec les tuiles abîmées supplémentaires
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

34.2 FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE RÉALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°34

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires administratifs du marché de travaux faisant l'objet de la résolution n°34 à s'élève à 90 euros HT soit 108 euros TTC.

décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes GENERAUX et selon les modalités de financement votés à la présente assemblée générale.

- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Pour rappel, l'assistance aux réunions de chantier est facturée à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

34.3 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE TOITURE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de financer le marché travaux de TRAVAUX TOITURE en procédant à un appel de fonds le 01/08/2024 selon la clé de répartition des charges GENERALES

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

35 RATIFICATION DU MARCHE TRAVAUX REFECTION EU CAVES PAR SACCOCCIO REALISE EN COURS D'EXERCICE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, ratifie :

- le marché travaux n° 16 concernant les travaux de REFECTION DES EU HORIZONTALES EN CAVE réalisé par la société SACCOCCIO pour un montant de 9636 € TTC
- les honoraires administratifs pour un montant de 420 € TTC
- confirme l'autorisation donnée au syndic de passer commande
- confirme que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes de charges GENERALES

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

35.1 MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION EU HORIZONTALES EN CAVE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale décide de financer le marché travaux de REFECTIONEU HORIZONTALES EN CAVE en ratifiant l'appel de fonds effectué le 01/06/2023 selon la clé de répartition des charges GENERALES

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

36 RATIFICATION DU MARCHÉ DIAGNOSTIC GEOTECHNIQUE COMPLEMENTAIRE (G2PRO) REALISE EN COURS D'EXERCICE

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, ratifie :

- le marché travaux n° 17 concernant les travaux de DIAG GEOTECHNIQUE COMPLEMENTAIRE réalisé par la société MERIDION pour un montant de 1950 € TTC
- les honoraires administratifs pour un montant de 58 € TTC
- confirme l'autorisation donnée au syndic de passer commande
- confirme que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes de charges GENERALES

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

36.1 MODALITÉS DE FINANCEMENT DU DIAGNOSTIC GEOTECHNIQUE COMPLEMENTAIRE (G2PRO)

Article 24

Résolution : L'assemblée générale décide de financer le marché travaux de DIAG GEOTECHNIQUE COMPLEMENTAIRE (G2PRO) en ratifiant l'appel de fonds effectué le 01/10/2023 selon la clé de répartition des charges GENERALES

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

37 MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR LA MISE EN VENTE AUX ENCHERES DES LOTS 006 et 012 DE M. GUENOUN

Article 24

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré autorise la saisie immobilière des lots 006 et 012 appartenant à M. Guenoun.

- décide de faire procéder à la vente aux enchères des lots n° 006 et 012 et donne tous les pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.
- autorise, conformément aux termes du décret du 20/04/2010, la saisie immobilière en vue de la vente aux enchères des lots n° 006 et 012 dont M. GUENOUN est propriétaire.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

37.1 DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS 006 et 012 APPARTENANT A M. GUENOUN

Article 24

Résolution

Dans le cadre de la procédure de la vente aux enchères des lots n° 006 et 012 appartenant à M. GUENOUN l'assemblée générale après avoir délibéré, fixe le montant de la mise à prix à la somme de 60 000 euros.

- le syndicat des copropriétaires est informé qu'à défaut d'enchérisseur le syndicat sera déclaré alors adjudicataire pour le montant de la mise à prix.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

37.2 DECISION A PRENDRE QUANT A FIXER LE MONTANT DE LA CREANCE DOUTEUSE AU JOUR DE LA VENTE DES LOTS 006 et 012 DE M. GUENOUN Article 24

Résolution:

L'assemblée générale après en avoir délibérée fixe le montant de la dotation aux créances douteuses (sommes potentiellement définitivement perdues au jour de la vente) à la somme de 1 096,68 euros.

L'assemblée générale décide que le coût de cette procédure, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux.

Elle autorise le syndic à procéder à un appel de fonds le : 01/06/2025 qui sera exigible à réception.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PLUS RIEN N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR LA SEANCE EST LEVEE A 19 h 15

LE PRESIDENT « certifié exacte »

LE(S) SCRUTATEUR(S) « certifié exacte »

LA SECRETAIRE « certifié exacte »

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous 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 deux 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 première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».



Immobilière Pujol

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale
Du 22 Mars 2023 à 11h00
A L'IMMOBILIERE PUJOL
7 RUE DU DOCTEUR FIOLE – 13006 MARSEILLE**

**35 ROOSEVELT
35 Cours FRANKLIN ROOSEVELT 13001 MARSEILLE**

Etaient présents et représentés : GONZALEZ/GROELL (198) - SANTIAGO José Luis (190) -

Etaient absents : GUENOUN Arfi (224) - JULIO (198) - SAULNIER Laure (190) -

Soit : 388/1000 présents et représentés.

L'assemblée générale commence à 11h00

ORDRE DU JOUR

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

M.SANTIAGO est élu Président de Séance.

Vote pour : 388 / 388

Vote contre : 0 / 388

Vote abstention : 0 / 388

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

02) ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE (Article 24)

L'assemblée générale décide de ne pas élire de scrutateur de séance.

Vote pour : 0 / 388

Vote contre : 388 / 388

Vote abstention : 0 / 388

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés

03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Article 24)

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par MME ORAIN de l'Immobilier Pujol.

Vote pour : 388 / 388

Vote contre : 0 / 388

Vote abstention : 0 / 388

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

04) RAPPORT MORAL DU SYNDIC

- Budget voté 8500€ / Dépenses 2022 : 6090.63€.

Le delta de 2 409,45€ provient en partie d'une provision travaux de 1408€ qui vous a été rendu ainsi que de la prime MRI classique qui a été suspendue et remplacée par une MRI Péril pour laquelle un appel de fonds a été fait.

- Le diagnostic géotechnique a été fait et le rapport qui nous a été transmis indique la nécessité de réaliser une G2PRO, à savoir la définition du meilleur projet travaux concernant les fondations avec calcul de reprise de charges. (La première partie portait sur une étude des sols et une G2AVP, à savoir études avant projet). Pour cette G2PRO, le géotechnicien a



donc besoin des calculs fait par le BET et d'être mandaté par les 3 immeubles. Le 33 et le 35 ont transmis les calculs et ont déjà mandaté le géotechnicien. Pas le 37.

Comme vous le savez, nous avançons lentement sur le sujet car 3 immeubles sont concernés : le 33, le 35 et le 37. Si le Syndic du 33 a pris part aux études et suit le sujet, la communication avec le syndic du 37 est plus compliquée. M. Siano, l'architecte de la ville qui suit le dossier en a été informé et a fait un rappel au syndic du 37 concernant les délais imposés dans le cas d'un arrêté de mise en sécurité. Nous continuons également au sein du cabinet Pujol à faire des rappels par mail et par courrier recommandé.

En dernier recours, il reste l'assignation. En effet, un arrêté de mise en sécurité empêche les propriétaires bailleurs de toucher leurs loyers et pour les propriétaires occupants de pouvoir réaliser leurs projets personnels. Cet arrêté indique des délais à respecter. Etant donné les contraintes actuelles, il est très probable que nous ne puissions pas faire les travaux dans les temps impartis.

Cette assignation aurait donc pour objet une demande d'indemnisation auprès du SDC et du syndic du 37 ROOSEVELT.

Cette information vous est donnée afin que nous puissions en discuter et que vous puissiez prendre votre décision.

- Le propriétaire du RDC, M. Guenoun a été assigné pour recouvrement de charges, audience prévue le 22 MARS 2023.

05) LOI ELAN : DATE DE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE (Article 24)

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibérée décide que la prochaine assemblée générale se tiendra le JEUDI 21 MARS 2024.

Toute demande de mise à l'ordre du jour devra être transmis par courrier recommandé 2 MOIS AVANT la date d'assemblée générale, à savoir le 21 JANVIER 2024 au plus tard.

Vote pour : 388 / 388

Vote contre : 0 / 388

Vote abstention : 0 / 388

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

06) INFORMATION DU SYNDIC SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

L'assemblée générale prend acte que l'immobilière PUJOL est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est XAVIER BERTAUDON D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

L'assemblée générale prend ainsi acte que les numéros de téléphone et adresses mail de tous les copropriétaires sont communiquées au conseil syndical pour l'accomplissement de sa mission.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises aux services gestion, transaction, location, comptabilité du cabinet, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble et aux membres du conseil syndical dans le cadre de leur mission d'assistance et de contrôle du syndic.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21 en écrivant à: rgpd@immobiliere-pujol.fr

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel:01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

07) NOTIFICATION PAR MAIL, MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUE, PRELEVEMENT OU EPAIEMENT SUR ACCES PERSONNEL COPRO DIRECT



Entre 15% et 20 % des frais de syndic sont des frais de timbres, de papeterie, de temps d'encaissement des chèques qui pourraient être allégés par l'usage des technologies digitales.

Depuis le 24/10/2015, la voie électronique peut également être utilisée pour envoyer les convocations, procès-verbaux, mise en demeure. Même si une inconnue sur la date de présentation des convocations demeure, nous souhaitons vous sensibiliser aux avantages de ces notifications et vous inciter à d'ores et déjà recenser les propriétaires qui sont favorables à ces mesures, tout comme à la réception des appels de fonds par prélèvement automatique ou epaiement directement sur votre accès copro-direct.

-Recensement des propriétaires qui demandent au syndic de leur notifier l'envoi des convocations, des procès-verbaux d'assemblée générale et des mises en demeure:

Attention il est important de remettre au syndic le consentement dûment complété avec votre mail et numéro de téléphone (obligatoire) joint à la convocation.

Sans ce dernier la demande d'adhésion à lettre recommandée électronique ne sera pas acceptée.

08) RAPPEL DE L OBLIGATION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DE SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT

Depuis le 1er janvier 2015 tous les propriétaires de biens situés en copropriété ont l'obligation de souscrire une assurance propriétaire non-occupant. Cette obligation incombe aux copropriétaires qui habitent leur bien et aussi aux copropriétaires bailleurs, c'est à dire ceux qui louent leur bien : on les appelle les propriétaires non occupants (ou copropriétaires non occupants). La nouvelle convention IRSI donne une place claire et définie à l'assurance propriétaire non occupant. En effet, en cas de défaut d'assurance du locataire par exemple, l'assureur du propriétaire bailleur sera désigné comme assureur gestionnaire du sinistre.

09) TRAVAUX AFFECTANT LES MURS DE SÉPARATION D'UN LOGEMENT

Le syndic rappelle que les cloisons deviennent souvent porteuses avec le temps. Tous les travaux engageant ces cloisons doivent donc être considérés comme comportant un risque pour la structure de l'immeuble.

Aussi, tout copropriétaire qui engagerait des travaux sur les murs porteurs et les cloisons devenues porteuses sans validation d'un bureau d'étude et sans autorisation de l'assemblée générale aura à supporter seul les conséquences occasionnées par les désordres. En ce, compris les honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières, les honoraires d'avocat et frais d'étude d'un bureau d'étude structure et les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés par un copropriétaire.

10) APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Pour rappel, le budget voté pour l'exercice à 01/01/2022 à 31/12/2022 était de 8500€.

Projet de résolution : L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables notifiés à chaque copropriétaire et en avoir délibéré, approuve les comptes, les dépenses d'un montant de 6090.63 euros, leur imputation, leur répartition et leur présentation pour la période du 01/01/2022 à 31/12/2022. Nous vous rappelons que sur votre espace privé, vous avez accès aux états détaillés des dépenses ainsi qu'à toutes les factures. Votre identifiant est mentionné sur vos appels de fonds.

2 arrivés à cette résolution: JULIO (198) - SAULNIER Laure (190) -

Vote pour : 776 / 776

Vote contre : 0 / 776

Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

11) REAJUSTEMENT DU BUDGET N+1 (Article 24)

Dans le cadre de l'arrêté de mise en sécurité, votre MRI classique a été remplacé par une MRI Péril. Le montant de celle-ci étant plus importante que votre MRI Classique, nous vous proposons de réajuster votre budget n+1 afin d'éviter un appel de fonds en cours d'exercice.

Résolution : L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 13245 euros.

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

12) VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE N +2 (Article 24)

Résolution : L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 8600 euros.

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

13) DESIGNATION DE L'IMMOBILIERE PUJOL EN QUALITE DE SYNDIC (Article 25 ou 25-1)

Résolution : L'assemblée générale désigne l'Immobilier Pujol en qualité de syndic de la copropriété. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront 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 réunion.

Le syndic reçoit mandat pour gérer le syndicat à compter du 01/07/2023 jusqu'au 30/06/2024.

La visite se fait sur rdv et à la demande des copropriétaires ou du conseil syndical ou sur planning convenu. L'assemblée prend note qu'en l'absence de rdv pris, le syndic n'effectuera pas la visite.

Vote pour : 776 / 1000
Vote contre : 0 / 1000
Vote abstention : 0 / 1000

Cette résolution est adoptée à la majorité

14) FIXATION DE LA DOTATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE - LOI ALUR 24/03/2014 (Article 25 ou 25-1)

Résolution : L'assemblée Générale, après en avoir délibéré :

- prend acte de cette obligation de constitution d'un fonds travaux,*
- décide de le fixer à 5% du montant du budget annuel*
- prend acte que son exécution sera décidée par une assemblée Générale.*

Ces fonds seront appelés avec les appels de fonds trimestriels. L'Assemblée prend acte que cette provision instituée est attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote part contributive du ou des lots cédés ne sera pas remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s). Le(s) cédant(s) aura(ont) l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale et de ses modalités de fonctionnement.

Vote pour : 776 / 1000
Vote contre : 0 / 1000
Vote abstention : 0 / 1000

Cette résolution est adoptée à la majorité

15) DECISION D AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS GENERES PAR LE COMPTE REMUNERES OU SONT DEPOSES LES SOMMES DU FONDS TRAVAUX (Article 25 ou 25-1)



Résolution : L'assemblée générale décide d'affecter l'intégralité des produits financiers générés par le compte bancaire rémunérés où sont déposées les sommes du fond travaux sur le compte du fond travaux. Ces sommes sont réparties sur chacun des lots de la copropriété en clé générale à chaque arrêté comptable.

Vote pour : 776 / 1000
Vote contre : 0 / 1000
Vote abstention : 0 / 1000

Cette résolution est adoptée à la majorité

16) MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Résolution : Les pièces justificatives de charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires le lundi matin et mardi matin ouvrés la semaine précédent celle de l'assemblée générale de 9h à 12h en nos bureaux.

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

17) ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 ou 25-1)

Résolution : L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée de un an :

Vote pour : 0 / 1000
Vote contre : 776 / 1000
Vote abstention : 0 / 1000

Cette résolution est rejetée à la majorité

18) CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES COMMUNES (Article 24)

Résolution : L'Assemblée Générale décide, après en avoir délibéré, que les copropriétaires ou les personnes résidentes sous son toit qui par leur fait aggraveraient les charges communes, auront à supporter seuls les dépenses occasionnées par cette aggravation. Il en est ainsi notamment des frais exposés pour obtenir le paiement de la quotepart des copropriétaires défaillants dans les charges communes, en ce, compris des honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières, ainsi que les honoraires d'avocat et frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés irrégulièrement par un copropriétaire.

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

19) AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UN APPEL DE FONDS SUPPLEMENTAIRE EN COURS D'EXERCICE (Article 24)

Résolution : L'assemblée autorise le syndic à effectuer dans les cas ci-dessous un ou des appels de fonds supplémentaire(s) d'un montant maximum de 1.000,00 euros pour alimenter l'avance de trésorerie :

- Dépassement de budget dû à une variation de plus de 10% du montant des factures d'eau ou d'énergie
- En cas de procédure lancée à l'encontre du syndicat des copropriétaires
- Si le syndicat doit engager une procédure contentieuse (recouvrement de charges contre un autre copropriétaire par exemple).
- En cas de manque de trésorerie représentant au moins 10% du budget appelé.

Cet appel de fonds supplémentaire sera accompagné d'un courrier explicatif motivant celui-ci. S'agissant d'un appel de fonds visant à alimenter l'avance de trésorerie, l'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote part contributive du ou des lots cédé(s) sera remboursée par le syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

20) AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (Article 24)

Résolution : L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie sera fixé à 250 euros / an.

L'assemblée générale décide que cette avance sera appelée lors de appel de fonds suivant cette assemblée générale à savoir le 01/04/2023 et répartie sur les charges générales.

L'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote-part contributive du ou des lots cédés sera remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Le(s) cédant(s) auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du syndicat (art 5 et 45-1 du décret du 17/03/1967)

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

21) MODALITE DE REALISATION D'UN DPE COLLECTIF ET D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) (LOI CLIMAT 22/08/2021) (Article 24)

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré et pris acte de l'obligation de faire réaliser un DPE COLLECTIF et PPPT

- décide de réaliser un DPE COLLECTIF et un PPPT

- décide que le coût de ce diagnostic, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux

Vote pour : 0 / 776
Vote contre : 776 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés

22) CHOIX DE LA SOCIETE (Article 24)

SANS OBJET

23) FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉSOLUTION N°21 (Article 24)

SANS OBJET

24) PROPOSITION POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré, prend acte de cette proposition et décide de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

25) TRAVAUX STRUCTURELS SUITE ARRETE DE MISE EN SECURITE (Article 24)

Les devis n'ont pas été reçus car toujours en mise à jour suite au rapport d'Eliaris

26) CHOIX DE LA SOCIETE POUR REALISATION DES TRAVAUX STRUCTURELS (Article 24)

SANS OBJET

27) FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉSOLUTION N°25 (Article 24)

SANS OBJET

28) SOUSCRIPTION D'UNE DOMMAGE OUVRAGE (Article 24)

Dans le cadre des travaux structurels, nous vous conseillons de souscrire une dommage ouvrage.

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide de souscrire à une assurance dommages-ouvrage*
- retient la proposition de prix de la société AXA qui s'élève à 2326 euros TTC.*
- autorise le syndic à passer commande*
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux*
- autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire le 01/06/2023 qui sera exigible à réception.*
- ATTENTION LES COPROPRIETAIRES QUI SONT EN PRELEVEMENT AUTOMATIQUE SERONT PRELEVÉS DE LEUR QUOTE-PART DE CES TRAVAUX, POUR CEUX QUI NE LE SOUHAITENT PAS, IL FAUDRA SE RAPPROCHER DU SERVICE COMPTABILITE POUR SUPPRIMER LE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE*

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

29) FRAIS ADMINISTRATIFS CONSECUTIFS A LA DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉSOLUTION N°28 (Article 24)

pour la tranche inférieure à 15 000.00 euros HT (avec un minimum de vacation de 90 € ht) 4 % HT sur le montant TTC de la DO

Assistance aux réunions de chantier à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

Résolution : L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux, de la dommage ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre faisant l'objet de la résolution n°28 s'élèvent à 90 euros HT soit 108 euros TTC.

- décide que le coût des honoraires sera réparti selon les millièmes généraux*
- autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire le 01/06/2023 qui sera exigible à réception.*
- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.*

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

30) RATIFICATION DE LA SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE IDF D'UN PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE COPRO 100 (Article 25 ou 25-1)

Résolution:

L'Assemblée Générale confère à Immobilière Pujol syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires

- solliciter un prêt dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux et des frais annexes dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,*
- accepter l'offre de prêt valant contrat,*
- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte du syndicat,*
- souscrire un contrat de cautionnement auprès de la Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE, ou tout autre société, afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.*
- mandate le CS pour le choix de l'organisme*

En cas de mutation d'un lot, le syndicat des copropriétaires oblige le nouvel acquéreur à reprendre les obligations dues par le vendeur au titre de cet emprunt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au syndic doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de:

- la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants*
- la tenue de l'assemblée générale, pour les autres copropriétaires.*

Vote pour : 776 / 1000
Vote contre : 0 / 1000
Vote abstention : 0 / 1000

Cette résolution est adoptée à la majorité

31) RATIFICATION DE LA MRI PERIL (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré confirme:

- la souscription d'une MRI PERIL*
- Par la société SADDA qui s'élèvent à 5993,80 euros TTC.*
- confirme l'autorisation donnée au syndic de passer commande*
- confirme que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes de charges générales*
- ratifie l'appel de fonds nécessaire qui a été adressé le 01/09/2022*

Vote pour : 776 / 776
Vote contre : 0 / 776
Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

32) CONTRAT D ASSURANCE PJ (Article 24)

L'immobilière pujol arrête ses prestations de service de protection juridique. La vôtre prend fin le 27/01/2024, si vous souhaitez conserver une protection juridique, nous vous proposons de passer par Verspieren.

Résolution:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- décide de soucrire une PJ auprès de Verspieren*
- mandate le syndic pour faire établir le contrat avec un démarrage au 28/01/2024*
- décide que le coût sera intégré au poste contrat et réparti selon les charges générales.*

Vote pour : 776 / 776

Vote contre : 0 / 776

Vote abstention : 0 / 776

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

Plus rien n'étant porté à l'ordre du jour, la séance est levée à 12H

Le Président

La Secrétaire,

Immobilière Pujol
Gestion - Syndic - Location - Transaction
7 rue du Dr Jean Fiolle - BP 80092
13443 MARSEILLE CEDEX 06
Tél. 04 91 37 38 39 - Fax 04 91 37 38 38

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous 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 deux 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 première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».



7, rue Jean Fiolle BP 80092 -13443 MARSEILLE Cedex 06 • Tél. 04 91 37 38 39 • www.immobiliere-pujol.fr

SAS au capital de 37000 € - RC Marseille B056 808 868 N° Siren 056 808 868 00030
Carte Professionnelle N° CPI 1310 2015 000 000 284 délivrée à Marseille par CCI de Marseille-Provence
Garantie par Le Groupement Français de Caution (GFC) 58 Rue Général Ferrié 38100 Grenoble

Le 08/04/2025

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
35 ROOSEVELT
le Mardi 08 Avril 2025 à 17 h 00**

**35 Cours FRANKLIN ROOSEVELT
13001 MARSEILLE**

Les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus référencé se sont réunis en assemblée générale sur la convocation du Syndic en exercice à l'adresse suivante :

IMMOBILIERE PUJOL

De la feuille de présence élargée par les copropriétaires ou leurs représentants il ressort :

sont absents : 224 / 1000 GUENOUN Arfi(224)

sont présents ou représentés : 776 / 1000 GONZALEZ/GROELL(198), JULIO(198), SANTIAGO José Luis(190), SAULNIER Laure(190)

La séance est ouverte à 17 h 06

1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

A l'ouverture de la séance, le Syndic remet les pouvoirs réceptionnés sans indication de nom d'un mandataire au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du Conseil Syndical, conformément à l'article 15-1 du Décret du 17 mars 1967, afin qu'il remette les pouvoirs qui lui ont été confiés à un copropriétaire présent afin que ce dernier exerce les délégations de vote.

L'assemblée générale nomme en qualité de Président(e) de séance, suite à sa candidature, Mme SAULNIER

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

2 ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE

Article 24

L'assemblée générale nomme en qualité de Scrutateur(trice), suite à sa candidature, M. ou Mme

ont voté contre 776 / 776

En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité de l'article 24, cette résolution est rejetée

3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic en exercice, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Le syndic dépose sur le bureau, à la disposition du Président de séance et du des scrutateur(s)(trices) la feuille de présence, les pouvoirs, les votes par correspondance, le registre des lettres recommandées et les accusés de réception de la convocation.

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par MME ORAIN représentant l'Immobilière Pujol.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

4 RAPPORT MORAL DU SYNDIC

BUDGET

Budget voté : 14 400,16€ / Dépenses : 7 122,21€. Crédit : 7 277,95€.

ATTENTION : ce crédit n'est dû qu'au remboursement des frais de la procédure GUENOUN suivant jugement de JUIN 2024.

Cela ne reflète pas la réalité des dépenses de la copropriété il est donc important de maintenir les budgets proposés.

TRAVAUX

Les travaux n'ont toujours pas démarré, nous relançons les copropriétés voisines et avons demandé à MME TOURNIERE de la ville (qui a repris le suivi du dossier) d'insister également.

Nous sommes contraints d'attendre que chaque copropriété signe les devis communes pour que les travaux commencent.

Nous allons vous proposer de valider le principe d'assignation des copropriétés voisines.

Pour rappel du planning : on démarre avec la résine et l'élargissement des fondations puis nous devons attendre environ 6 à 8 semaines pour que l'ensemble se stabilise. Nous pourrons alors travailler sur les caves, puis l'appartement du rdc et la première volée d'escalier. Il y a aura également des travaux à faire en toiture qui ont été chiffrés par les couvreurs de proximité après leur passage. Vous trouverez copie du rapport en pièce jointe.

L'immeuble ayant continué de bouger, il est quasiment certain que nous devons faire des travaux supplémentaires.

CONTENTIEUX

Le propriétaire GUENOUN ne paye toujours pas ses charges et ce, depuis mai 2022.

Nous avons demandé à la Ville de se substituer au copropriétaire pour les appels de fonds travaux et il semble que la Ville a accepté, nous attendons le document validé.

Le jugement en appel rendu en JUIN 2024 est favorable à la copropriété et nous avons demandé la saisie immobilière. La procédure suit son cours.

5 LOI ELAN : DATE DE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale informe que la prochaine assemblée générale se tiendra le JEUDI 19 MARS 2026

6 INFORMATION DU SYNDIC SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

L'assemblée générale prend acte que l'immobilière PUJOL est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est XAVIER BERTAUDON D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. L'assemblée générale prend ainsi acte que les numéros de téléphone et adresses mail de tous les copropriétaires sont communiquées au conseil syndical pour l'accomplissement de sa mission.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises aux services gestion, transaction, location, comptabilité du cabinet, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble et aux membres du conseil syndical dans le cadre de leur mission d'assistance et de contrôle du syndic.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21 en écrivant à: rgpd@immobiliere-pujol.fr

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel:01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

7 NOTIFICATION PAR MAIL, MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUE, PRELEVEMENT OU EPAIEMENT SUR ACCES PERSONNEL COPRO DIRECT

L'article 42-1 de la loi de 1965 modifié par la loi du 09/04/2024 indique que désormais, les notifications et les mises en demeure se font par voie électronique. Il est donc important de transmettre vos coordonnées mail et téléphone. Néanmoins, pour ceux qui souhaitent passer par voie postale, il convient de nous le notifier par écrit. Il est également rappelé qu'il est possible, pour le paiement de ses charges de passer par un prélèvement automatique ou un e-paiement directement sur votre accès coprodirecte.

8 RAPPEL DE L OBLIGATION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DE SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT

Depuis le 1er janvier 2015 tous les propriétaires de biens situés en copropriété ont l'obligation de souscrire une assurance. Cette obligation incombe aux copropriétaires qui habitent leur bien et aussi aux copropriétaires bailleurs, c'est à dire ceux qui louent leur bien : on les appelle les propriétaires non occupants (ou copropriétaires non occupants). La nouvelle convention IRSI donne une place claire et définie à l'assurance propriétaire non occupant. En effet, en cas de défaut d'assurance du locataire par exemple, l'assureur du propriétaire bailleur sera désigné comme assureur gestionnaire du sinistre.

9 TRAVAUX AFFECTANT LES MURS DE SÉPARATION D'UN LOGEMENT

Le syndic rappelle que les cloisons deviennent souvent porteuses avec le temps. Tous les travaux engageant ces cloisons doivent donc être considérés comme comportant un risque pour la structure de l'immeuble. Aussi, tout copropriétaire qui engagerait des travaux sur les murs porteurs et les cloisons devenues porteuses sans validation d'un bureau d'étude et sans autorisation de l'assemblée générale aura à supporter seul les conséquences occasionnées par les désordres. En ce, compris les honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières, les honoraires d'avocat et frais d'étude d'un bureau d'étude structure et les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés par un copropriétaire.

10 RAPPEL SUR LA FOURNITURE DES BADGES ET BIPS DE LA COPROPRIETE / MISE EN CONFORMITE DES BOITES AUX LETTRES ET PLATINE INTERPHONE

Concernant les étiquettes de boites aux lettres vous devez les faire confectionner chez un graveur conformes aux modèles normés déjà existants. Si malgré la relance du syndic, la conformité n'est pas faite, il sera facturé au copropriétaire le prix de la fabrication+pose+45 euros HT de vacation.

Concernant les platines d'interphone, exceptées celle a défilement vous devrez les faire également confectionner à défaut, il sera facturé au copropriétaire le prix de la fabrication+pose+45 euros HT de vacation.

11 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE N DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Article 24

Préalablement au vote, il est rappelé que les copropriétaires ont reçu les comptes pour procéder comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

Pour rappel :

- Le budget voté pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 était de 14400 € et 7122.21 € ont été dépensés.

Projet de résolution : L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables notifiés à chaque copropriétaire et en avoir délibéré, approuve les comptes, les marchés travaux, les dépenses d'un montant de 7122.21 euros, leur imputation, leur répartition et leur présentation pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024. Nous vous rappelons que sur votre espace privé, vous avez accès aux états détaillés des dépenses, à toutes les factures (incluant celles de la compagnie des eaux) ainsi qu'aux informations complémentaires sur la qualité de l'eau. Votre identifiant est mentionné sur vos appels de fonds.

POUR LES COPROQUI ONT DES LOYERS OUCAT

L'assemblée générale a pris note qu'en cas d'encaissement de loyers, de revenus fonciers, de CAT (comptes à termes), chaque copropriétaire doit faire les déclarations au titre de l'IRPP (cela concerne, les revenus antennes, panneaux, location loge, location parking, produits comptes à termes).

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

12 VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE N+2 DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Article 24

Résolution : L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice N+2 du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 14600 euros.

Pour rappel, les provisions sont exigibles le premier jour de la période fixée en assemblée générale. La procédure de recouvrement des charges, à partir de leur exigibilité, est fixée de la façon suivante :

- relance mail et sms : J+20
- mise en demeure SRU RAR J+40
- 2ème mise en demeure RAR J+70
- Transmission à huissier J+105
- Transmission à avocat J+140

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

13 DESIGNATION DE L'IMMOBILIERE PUJOL EN QUALITE DE SYNDIC

Article 25

Résolution : L'Assemblée Générale, après discussion, désigne la SAS Immobilière PUJOL, administrateur d'immeuble-Syndic de copropriété à MARSEILLE, représentée par la SARL MATANEL prise en la personne de ses représentants légaux Mr Stéphane PUJOL, et Mme Caroline PUJOL, et dont l'adresse du principal établissement est le 7 rue Jean FIOLE, 13006 MARSEILLE.

Exerçant en qualité de syndic professionnel immatriculé au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro RC Marseille B 056 808 868 . Titulaire de la Carte Professionnelle N° CPI 1310 2015 000 000 284 délivrée à MARSEILLE par CCI de MARSEILLE-PROVENCE. Garantie par le Groupement Français de caution (GFC) 58 Rue du Général Ferrié 38100 GRENOBLE.

Société enregistrée à l'ORIAS (intermédiaire d'assurance) sous le numéro 13001918.

Titulaire d'une Responsabilité civile professionnelle – MMA - IARD / VERSPIEREN – 8 avenue Stade de France 93210 – SAINT DENIS Contrat n°127124870, en qualité de Syndic, conformément au contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2025 au 30/06/2026.

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

ont voté pour 776 / 1000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

14 INFORMATION SUR LA DOTATION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE - LOI ALUR 24/03/2014

Pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 10 ans, la loi du 24/03/2014 rend obligatoire depuis le 01/01/2017, la constitution d'un fond travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.

La dotation annuelle ne peut être inférieure, cumulativement, à 5% du budget prévisionnel et à 2,5 % du montant des travaux du plan pluriannuel, si ce dernier a été adopté.

Ces fonds sont appelés aux mêmes dates d'exigibilité que les appels de fonds trimestriels. Cette provision instituée est attachée à chaque lot. En cas de mutation, la quote part contributive du ou des lot(s) cédé(s) n'est pas remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Les montants appelés sont déposés sur un compte séparé rémunéré dont les produits financiers sont imputés sur ce même compte.

15 MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

Les pièces justificatives de charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires, sur rendez-vous, le lundi matin et mardi matin ouvrés la semaine précédent celle de l'assemblée générale de 9h à 12h en nos bureaux. Dans la même dynamique, l'ensemble des pièces comptables est consultable sur l'espace client.

16 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne un avis au syndic ou à l'assemblée générale, sur toute question concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

16.1 ELECTION EN QUALITE DE MEMBRE CONSEIL SYNDICAL SUR CANDIDATURE SPONTANÉE

Article 25

SANS OBJET

17 FIXATION DU MONTANT DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25

SANS OBJET

18 DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE DU 30 OCTOBRE 2019 Article 25
PRISE POUR APPLICATION DE LA LOI ELAN

SANS OBJET

19 FIXATION DU MONTANT DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHÉS Article 25

Résolution : L'assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 750,00 euros TTC.

- pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans
- pour les marchés, la mise en concurrence s'effectuera sur la base d'un descriptif, obligeant à des réponses par prix unitaire, établi par un homme de l'art.

ont voté pour 776 / 1000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

20 CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES COMMUNES Article 24

Résolution : L'Assemblée Générale décide, après en avoir délibéré, que les copropriétaires ou les personnes résidant sous leur toit qui, par leur fait, aggraveraient les charges communes auront à supporter seuls les dépenses occasionnées par cette aggravation.

Il en est ainsi, notamment des frais exposés pour obtenir le paiement de la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes, en ce compris, les honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières. Également pour les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés irrégulièrement par un copropriétaire ou ayant entraîné des dégradations sur les biens communs.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

21 AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UN APPEL DE FONDS SUPPLEMENTAIRE EN Article 24
COURS D'EXERCICE

Résolution : L'assemblée autorise le syndic à effectuer dans les cas ci-dessous un ou des appels de fonds supplémentaire(s) pour manque de trésorerie courante :

- Dépassement de budget dû à une variation de plus de 10% du montant des factures d'eau ou d'énergie
- En cas de procédure lancée à l'encontre du syndicat des copropriétaires
- Si le syndicat doit engager une procédure contentieuse (recouvrement de charges contre un autre copropriétaire par exemple).
- En cas de manque de trésorerie représentant au moins 10% du budget appelé.

Cet appel de fonds supplémentaire ne pourra excéder le montant maximum nécessaire pour financer le delta des dépenses courantes par rapport au budget N précédemment voté. Cet appel de fond sera accompagné d'un courrier explicatif motivant celui-ci.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

22 AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE Article 24

Résolution : L'assemblée générale décide d'abonder à l'avance permanente de trésorerie, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, à hauteur de 250 euros / an.

L'assemblée générale décide que cette avance sera appelée en même temps que les appels de fonds trimestriels et répartie sur les charges générales.

L'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote-part contributive du ou des lots cédés sera remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s). Le(s) cédant(s) auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du syndicat (art 5 et 45-1 du décret du 17/03/1967)

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

23 AUTORISATION PERMANENTE A ACCORDER A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE

Article 24

Résolution : L'Assemblée Générale, après délibération, autorise de façon permanente les service de la Police Municipale, à pénétrer et à intervenir dans les parties communes pour l'accomplissement de ses missions habituelles; étant précisé que la notion de "parties communes" fait référence à tous les espaces et locaux dont l'accès est commun aux usagers à savoir halls d'entrée, locaux poubelles, escaliers, couloirs, sous-sol, collectifs, espaces accessibles au public, etc...

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

24 PROPOSITION POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Article 24

Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de reporter cette question à la prochaine assemblée générale.

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

25 AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE À L'ENCONTRE DU SDC 31 ROOSEVELT Article 24
représenté par son syndic en exercice, AGENCE ETOILE IMMOBILIERE, DU SDC 33 ROOSEVELT
représenté par son syndic en exercice, CITYA ET DU SDC 37 ROOSEVELT représenté par son syndic en
exercice, LAMY.

Cela fait maintenant plus d'un an que vous avez validé les travaux permettant la sortie de péril mais malgré nos nombreuses relances, les copropriétaires voisins ne donnent pas bon pour accord.

Aussi nous vous proposons d'assigner.

Attention, cette assignation n'est valable que pour les sujets relatifs aux parties communes (par exemple les travaux supplémentaires car le confortement n'a pas été fait rapidement).

Pour les dommages dits privatifs (pertes de loyers par exemple), il faut que chaque copropriétaire fasse une démarche personnelle, associée à la procédure commune.

Projet de résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic d'ester en justice à l'encontre de

- SDC 31 ROOSEVELT représenté par son syndic en exercice, AGENCE ETOILE IMMOBILIERE, dont le siège social est 166 RUE JEAN MERMOZ 13008 MARSEILLE, au fond et en référé devant toutes les juridictions compétentes en première instance comme en appel,

- SDC 33 ROOSEVELT représenté par son syndic en exercice, CITYA dont le siège social est 146 RUE PARADIS 13006 MARSEILLE, au fond et en référé devant toutes les juridictions compétentes en première instance comme en appel,

- SDC 37 ROOSEVELT représenté par son syndic en exercice, LAMY dont le siège social est 22 RUE LEON PAULET 13006 MARSEILLE, au fond et en référé devant toutes les juridictions compétentes en première instance comme en appel, aux fins d'obtenir :

- signature des différents devis correspondant aux travaux communs aux copropriétés pour la sortie du péril en cours et donner bon pour accord aux entreprises choisies pour démarrer les travaux pour le 10 AVRIL au plus tard avec pénalités pour chaque jour de retard.

- prise en charge des travaux complémentaires, y compris honoraires architecte et bureau d'étude, résultants de l'affaissement continu de l'immeuble et du retard dans la mise en œuvre des travaux, à partir de la date du 01/09/2024 date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux communs (injection de résine et élargissement des fondations) pour le 35 ROOSEVELT.

- prise en charge des honoraires de syndic IMMOBILIERE PUJOL pour le 35 ROOSEVELT concernant les diverses relances et suivi auprès des autres copropriétés dans le cadre de ces travaux de levée de péril.

- dommage et intérêts pour le préjudice subi par la copropriété située au 35 ROOSEVELT correspondant au retard pris par les travaux et pouvant être décomptés à partir du 01/09/2024 date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux communs (injection de résine et élargissement des fondations) pour le 35 ROOSEVELT.

- dommage et intérêts pour le préjudice subi par la copropriété située au 35 ROOSEVELT correspondant au surcout de la prime Multi Risques Immeuble pour non réalisation des travaux rapidement, à compter du 01/06/2023 et pour les années à venir jusqu'à levé du péril.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- mandatera un cabinet d'avocat qui sera validé par le conseil syndical aux fins de représenter le syndicat des copropriétaires dans cette procédure

- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat

- retient un budget de 8000 euros pour couvrir les frais de procédure

- décide que le coût de la procédure, ainsi que les frais, honoraires seront répartis selon les millièmes généraux

- autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds exigible le 01/05/2025

ont voté pour 776 / 776

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

26 RATIFICATION REMPLACEMENT CHAUDIERE LOT 008 APPARTENANT A M. SANTIAGO

Article 25

Résolution : L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents transmis, ratifie l'autorisation donnée à M. Santiago pour le remplacement de sa chaudière privative.

ont voté pour 776 / 1000

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

27 QUESTIONS DIVERSES

Article 24

PLUS RIEN N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR LA SEANCE EST LEVEE A 17 h 30

PRESIDENT « certifié exacte »

SCRUTATEUR(S) « certifié exacte »

SECRETAIRE « certifié exacte »

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous 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 deux 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 première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».