

BAROTTO.  
C.

Activ'  
Syndic

39 rue Sainte Victoire- 13006 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 34 40 38  
Fax : 04 91 48 64 61  
Monsieur GIVAUDAN : 06 62 04 60 62  
E-mail : activsyndic@gmail.com

*LRAR aux absents et opposants*

*Monsieur BOVERO LIONEL  
c/o FONCIA  
RUE EDOUARD ALEXANDER  
13010 MARSEILLE*



*Marseille, le 17 novembre 2022*

**Copropriété :** 205 rue de ROME  
13006 MARSEILLE

**Objet :** *Notification du procès verbal d'Assemblée Générale Ordinaire du 27 octobre 2022.*

*Monsieur,*

*Par la présente, j'ai l'honneur de vous notifier le procès verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre dernier.*

*Vous trouverez également en pièces jointes (pli séparé pour les opposants et absents à l'assemblée générale) :*

- le relevé détaillé des charges et produits*
- le bordereau d'appels de fonds*

*Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.*

*P/o M. GIVAUDAN  
M. PAOLETTI*







39 rue Sainte Victoire- 13006 MARSEILLE.  
Tél : 04 91 34 40 38  
Fax : 04.91.48.64.61  
Port : 06.62.04.60.62  
E-mail : [activesyndic@gmail.com](mailto:activesyndic@gmail.com)

**COPROPRIETE : 205 RUE DE ROME – 13006**

Réf. Copro.: 1-205

À MARSEILLE, le 27.10.2022.

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SISE 205 RUE**  
**DE ROME 13006 MARSEILLE**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé **205 RUE DE ROME à MARSEILLE 13006**

Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires **du 27.10.2022.**

L'assemblée s'est réunie après que les copropriétaires aient été régulièrement convoqués, à savoir :

*M. BOVERO ; SOCIÉTÉ CATIMMO ; M. D'HALLUIN ; M. GROLEAU ; Sci MANATHI PATRIMOINE ; Mme ROUX*

Il ressort de la feuille de présence émarginée, que :

**Sont présents ou représentés :**

**4 Copropriétaires** représentant ensemble **769** voix sur les **1002** voix correspondant aux **1002** voix de copropriété de l'ensemble, à savoir :

*M. BOVERO disposant de 316 voix*

*M. D'HALLUIN disposant de 185 voix*

*Sci MANATHI PATRIMOINE disposant de 182 voix*

*Mme ROUX disposant de 86 voix*

**Sont arrivés en cours d'assemblée :**

**2 Copropriétaires** représentant **233** voix sur les **1002** voix correspondant aux **1002** voix de copropriété de l'ensemble, à savoir :

*SCI CATIMMO disposant de 51 voix*

*M. GROLEAU disposant de 182 voix*

**ORDRE DU JOUR**

Résolution n° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

**(Article 24)**

**L'assemblée désigne MME ROUX, en qualité de Président.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents	2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

**(Article 24)**

**L'assemblée générale désigne M. D'HALLUIN, en qualité de 1er scrutateur.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents	2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE

**(Article 24)**

**M. PASCAL GIVAUDAN, représentant ACTIV SYNDIC, assure le secrétariat de la séance.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents	2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 4 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31.12.2021

**(Article 24)**

**L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve sans réserve les comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2021**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre	1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>		
S'abstiennent	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents	2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**M. D'HALLUIN EXPRIME SON DÉSACCORD SUR LES FRAIS DE TENUE DE COMPTE ET L'ABSENCE DE DÉCLARATION D'ASSURANCE POUR LE VANDALISME SUR LA PORTE**

Résolution n° 5 : FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

**(Article 24)**

**L'assemblée générale fixe le budget du prochain exercice comptable à 6 400 €**

**Les provisions du budget seront appelées aux copropriétaires en 4 fois et seront exigibles le premier jour de chaque semestre civil.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	<b>/ 1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 6 : DESIGNATION DU SYNDIC: ACTIV'SYNDIC - MANDAT A DONNER AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POUR SIGNATURE

**(Article 25)**

**L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, à compter du jour de l'assemblée générale, pour une durée de 14 mois.**

**- la société ACTIV'SYNDIC dont le mandat débutera le 27/10/2022 jusqu'au 27/12/2023**

**Les honoraires annuels de gestion courante sont arrêtés à la somme de 1 300 € HT, soit 1 560 € euros TTC**

**La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis dans son contrat joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et les conditions générales et particulières L'assemblée générale mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>498 / 1002</b> voix
Votent contre <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>271 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
- Mme ROUX <i>disposant de 86 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	<b>/ 1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution n° 7 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

**(Article 25)**

**L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du conseil syndical pour une durée de 14 mois :**

- Membre : M. BOVERO
- Membre : M. CHEN
- Membre : M. D'HALLUIN
- Membre : MME ROUX

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Résolution n° 8 : AVANCE CONSTITUANT LA RESERVE (FONDS DE ROULEMENT)

**(Article 26)**

**L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de créer une avance constituant la réserve (fonds de roulement) égale à 15 000 €**

**Ce montant pourra être réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée de telle manière qu'il représente en permanence....% du montant du budget prévisionnel.**

**Cette avance sera versée lors de 4 appel de fonds spéciaux en quatre échéances mensuelles à compter du 01.11.2022**

**- aux dates suivantes : 01.11.2022 / 01.12.2022 / 01.01.2023 / 01.02.2023.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution n° 9 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

**(Article 25)**

**L'assemblée générale décide de fixer à 300,00 euros le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Résolution n° 10 : MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES

##### **(Article 25)**

**L'assemblée générale décide de fixer à 500 euros le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Résolution n° 11 : FONDS TRAVAUX

##### **(Article 25)**

**Information aux copropriétaires de l'existence des dispositions relatives à la constitution d'un fonds travaux.**

**La loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, modifie à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel".**

**L'assemblée générale prend acte de cette obligation qui nécessite de procéder à l'appel de cotisation (Appel de fonds) suivant le taux légal de 5 % du budget prévisionnel.**

**Les dates d'exigibilités sont les suivantes : Premier jour de chaque trimestre civil. Le syndic rappelle la possibilité de décider d'augmenter le taux au-delà de 5 % uniquement à la majorité de l'article 25 et 25-1.**

**Ce fonds de travaux donnera lieu à la nécessité d'ouvrir un compte bancaire séparé.**

**Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.**

**Les frais d'ouverture et de gestion de ce compte bancaire resteront à la charge du syndicat des copropriétaires**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Résolution n° 12 : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

(Article 24)

**« Tout copropriétaire ou ayant cause qui pour quelque raison que ce soit aggraverait les charges communes, qu'il s'agisse d'un défaut de paiement des charges ou de non-respect des dispositions du règlement de copropriété ou des dispositions votées en assemblée générale, supportera le montant total correspondant à cette aggravation de charge qu'il s'agisse des honoraires syndic, d'avocat, des frais d'huissier, des frais hypothécaires ou toute autre somme non prévue dans la gestion courante »**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

#### Résolution n° 13 : MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

(Article 24)

**L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges pendant les 2 semaines précédant la date prévue pour l'assemblée générale ordinaire. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic dès réception de la convocation à cette assemblée.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 14 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LA REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL.

(Article 24)

Le syndic précise à l'assemblée que la loi ALUR introduit une nouvelle notion au code de la construction et de l'habitation, celle du diagnostic technique global, en y ajoutant les articles L. 731-1 à 5.

« Art. L. 731-1 : Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Ce diagnostic comporte :

- 1) une analyse de l'état apparent des parties communes
- 2) un état au regard des obligations légales et réglementaires
- 3) une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniales de l'immeuble
- 4) un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

En conséquence, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des obligations réglementaires,

Décide :

- de voter le principe de la réalisation du diagnostic technique global
- de demander au syndic d'obtenir des devis et de mandater le conseil syndical pour retenir la proposition la mieux disante.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Votent contre 4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **REJETÉE**.

Résolution n° 15 : DIFFUSION DU COURRIER DE LA MAIRIE SUITE A LA VISITE DE LA VILLE CONCERNANT L'ARRETE DE MISE EN SECURITE A LA DEMANDE DE LA VILLE DE MARSEILLE

Par cette lettre, la Mairie accorde un délai supplémentaire de 6 mois, pour remédier aux préconisations préalablement établies (datant de 2021).

Résolution n° 16 : DECISION SUR LES TRAVAUX SUR LES ELEMENTS VISES DANS LE COURRIER DE LA MAIRIE

(Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du courrier de la Mairie sur la situation des parties communes de l'immeuble sis 205 Rue de Rome, déclare:

- Vouloir remédier à cette situation en validant les devis nécessaires à la réfection de tous les désordres mentionnés dans ladite lettre.

**L'ASSEMBLEE GENERALE DEMANDE AU SYNDIC DE DEMANDER UN DEVIS POUR CES TRAVAUX**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 17 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES PROPOSITIONS D'HOMMES DE L'ART POUR LE RAVALEMENT DE FACADE

(Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des propositions suivantes à savoir :

- Proposition d'honoraires de l'architecte Valéry Chaday pour un montant total de suivi de dossier de 4 510 € TTC
- Proposition d'honoraires de Monsieur Marciano, architecte de la société Acropole pour un montant total de 4 200 € TTC

Décide :

- Proposition d'honoraires de l'architecte Valéry Chaday pour un montant total de suivi de dossier de 4 510 € TTC

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN disposant de 185 voix	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 18 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES PROPOSITIONS DE SOCIETES POUR LE RAVALEMENT DE FACADE

(Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des propositions suivantes de sociétés de ravalement de façade à savoir :

- Indigo méditerranée pour un montant total de 55 499.40 € TTC
- Sud éco peinture pour un montant total de 63 835.20 € TTC
- Façades méditerranée pour un montant total de 71 299.80 € TTC

Décide :

- Indigo méditerranée pour un montant total de 55 499.40 € TTC

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 19 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DES DEPENDANCES EN FOND DE PARCELLE SUITE AUX PRECONISATIONS DE LA MAIRIE

(Article 24)

Suite à ce courrier, des devis ont été demandés et non reçus au jour de l'envoi des convocations.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des problèmes sur les dépendances en fond de parcelle, décide :

- De voter le principe des travaux
- De mandater le conseil syndical pour valider l'offre mieux disante

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 20 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA CAGE D'ESCALIER ET LE HALL D'ENTREE SUITE AUX PRECONISATIONS DE LA MAIRIE

(Article 24)

**Suite à ce courrier, des devis ont été demandés et non reçus au jour de l'envoi des convocations.**

**L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des problèmes dans le hall et la cage d'escalier, décide :**

- **De voter le principe des travaux**
- **De mandater le conseil syndical pour valider l'offre mieux disante**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 21 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DES CAVES SUITE AUX PRECONISATIONS DE LA MAIRIE

(Article 24)

**Suite à ce courrier, des devis ont été demandés et non reçus au jour de l'envoi des convocations.**

**L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des problèmes dans les caves, décide :**

- **De voter le principe des travaux**
- **De mandater le conseil syndical pour valider l'offre mieux disante**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 22 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE SUITE AUX PRECONISATIONS DE LA MAIRIE

(Article 24)

**Suite à ce courrier, des devis ont été demandés et non reçus au jour de l'envoi des convocations.**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des problèmes en toiture décide :

- De voter le principe des travaux
- De mandater le conseil syndical pour valider l'offre mieux disante

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 23 : EQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE EN LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE

(Article 24)

L'assemblée générale :

- prend connaissance de la proposition de l'opérateur ORANGE d'installer à ses frais des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble, dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques (CPCE).
- accepte les termes de la convention qui doit être signée entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires en application des articles L. 33-6 du et R. 9-2 à R. 9-4 du CPCE (1)
- autorise le syndic à signer cette convention au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ;
- prend acte que les modalités de cheminement des lignes dans les parties communes de l'immeuble devront être validées, avant la réalisation des travaux, par le conseil syndical et le syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 3 copropriétaires totalisant	584 / 1002 voix
Vote contre 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 24 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - PRINCIPLE

(Article 24)

Suivant article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

**Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.**

**Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.**

**La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.**

**Suivant article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965**

**Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.**

**La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.**

**Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.**

**Suivant l'article l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965**

**Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.**

**Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.**

**Suivant l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965**

**L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.**

**Suivant l'article 206 de la loi ELAN**

**II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.**

**A cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

**Suivant l'article 209 de la loi ELAN**

**II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.**

**A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La**

décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence des parties communes spéciales ou à jouissance privative.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas, doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, afin que la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Votent contre 4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
S'abstiennent copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **REJETÉE**.

Résolution n° 25 PRET COPRO Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de (travaux de Ravalement des façades, réfection des dépendances, réfection de la cage d'escalier et le hall, réfection des caves, réfection de la toiture au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic

« Afin de permettre la réalisation des travaux votés aux résolutions n°17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Épargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère à (Nom du cabinet), syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du (date de l'AG), tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,

Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,

Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution,

**Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,**

**Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,**

**Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF, ou de tout substitué qu'elle aura désigné au sein du groupe BPCE, un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,**

**Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,**

**Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, 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 d'emprunt,**

**Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,**

**Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,**

**Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.**

**Il est rappelé à ce titre que :**

**Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale ;**

**Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à**

**l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.**

**Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;**

**A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par l'emprunt collectif ;**

**La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des projets de contrat de prêt prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;**

**Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.**

**Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus. »**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>3</b> copropriétaires totalisant	<b>584 / 1002</b> voix
Vote contre <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
S'abstiennent copropriétaire totalisant	<b>/ 1002</b> voix
Sont absents <b>2</b> copropriétaires totalisant	<b>233 / 1002</b> voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 26 : PRESTATIONS VOTEES AUX RESOLUTIONS PRECEDENTES - FINANCEMENT

**(Article 24)**

**L'assemblée générale ayant décidé la réalisation des travaux désignés ci-dessus à savoir :**

- fixe le budget total à appeler : 60 009.40 euros (honoraires du syndic inclus)**
- prend acte que le coût des travaux et des accessoires sera réparti en fonction des tantièmes (généraux ou spéciaux),**
- décide de financer ces travaux par des appels de fonds exigibles au 28/10/2022 ou par prêt collectif (si les gens le souhaitent).**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	769 / 1002 voix
Votent contre	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent	copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents	2 copropriétaires totalisant	233 / 1002 voix

En conséquence, la résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 27 : GESTION COURANTE (pas de vote)

### **SANS OBJET**

Préalablement à la clôture du présent procès-verbal, le Président demande aux copropriétaires s'ils ont des réserves à faire concernant la régularité des convocations ou de la tenue de l'Assemblée générale et la régularité des votes intervenus.

Aucune réserve n'étant faite par quiconque, il en est pris acte.

Le Président rappelle que, conformément à l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, la présente décision sera notifiée aux copropriétaires qui ne sont ni présents, ni représentés, comme à ceux qui se sont opposés aux résolutions adoptées.

Plus rien n'étant à délibérer et l'ordre du jour étant épuisé, plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h50.

PRESIDENT

SCRUTATEUR

SECRETAIRE

Conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967, nous vous prions de trouver . ci-dessous, la teneur de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, qui est ainsi conçu :  
« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L N°85/1470 31 décembre 1985, art.4) 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 ».

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

**COPROPRIETE : 205 RUE DE ROME – 13006**

**Réf. Copro.: 1-205**

**À MARSEILLE, le 22.07.2020**

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SISE 205 RUE  
DE ROME 13006 MARSEILLE**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé **205 RUE DE ROME à MARSEILLE 13006**

Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires **du 22.07.2020**

L'assemblée s'est réunie après que les copropriétaires aient été régulièrement convoqués, à savoir :

SCI 207 RUE DE ROME ; M. ou Mme BERNARD ; M. D'HALLUIN ; M. GROLEAU ; Mme ROUX ; Sci MANATHI PATRIMOINE

Il ressort de la feuille de présence émargée, que :

**Sont présents ou représentés :**

**4 Copropriétaires** représentant ensemble **600** voix sur les **1002** voix correspondant aux **1002** voix de copropriété de l'ensemble, à savoir :

M. ou Mme BERNARD *disposant de 51 voix*

M. D'HALLUIN *disposant de 185 voix*

M. GROLEAU *disposant de 182 voix*

Sci MANATHI PATRIMOINE *disposant de 182 voix*

**Sont arrivés en cours d'assemblée :**

**2 Copropriétaires** représentant **402** voix sur les **1002** voix correspondant aux **1002** voix de copropriété de l'ensemble, à savoir :

SCI 207 RUE DE ROME *disposant de 316 voix*

Mme ROUX *disposant de 86 voix*

**ORDRE DU JOUR**

**Résolution n° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE**

**(Article 24)**

**L'assemblée générale désigne Monsieur BERNARD en qualité de Président.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	600 / 1002 voix
Votent contre 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	402 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

**(Article 24)**

**L'assemblée générale désigne Monsieur D'HALLUIN en qualité de premier scrutateur.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	600 / 1002 voix
Votent contre 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	402 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE

**(Article 24)**

**Monsieur ATTALI représentant la société ACTIV'SYNDIC, assure le secrétariat de la séance.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	600 / 1002 voix
Votent contre 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstiennent 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
Sont absents 2 copropriétaires totalisant	402 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

**MADAME ROUX PREND PART A L'ASSEMBLÉE QUI SE DEROULERA SUR LA BASE DE 5 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 686 MILLIEMES**

Résolution n° 4 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2019

**(Article 24)**

**L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve sans réserve les comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2019.**

**Reserve concernant la dépense électrique de 743.86€.**

**Sortir acropole 720€ des travaux d'entretien.**

**5 mois de nettoyages à 24€ doivent être remboursés à la copropriété.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>4</b> copropriétaires totalisant	<b>501 / 1002</b> voix
Votent contre <b>0</b> copropriétaire totalisant	<b>/ 1002</b> voix
S'abstient <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Est absent <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>316 / 1002</b> voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 5 : DESIGNATION DU SYNDIC : ACTIV'SYNDIC, MANDAT A DONNER AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC  
(Article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic la société **ACTIV'SYNDIC** pour une durée de 14 mois.

**Son mandat débutera le 22.07.2020 pour se terminer le 22.09.2021**

Les honoraires annuels de gestion courante sont arrêtés à la somme de :  
- 1250 € HT, soit 1500 € TTC (FRAIS ADMINISTRATIF INCLUS) si choix de confier les archives au syndic et mise en place du service EXTRANET.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis dans son contrat joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et les conditions générales et particulières.

**L'assemblée générale mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>4</b> copropriétaires totalisant	<b>501 / 1002</b> voix
Votent contre <b>0</b> copropriétaire totalisant	<b>/ 1002</b> voix
S'abstient <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>185 / 1002</b> voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Est absent <b>1</b> copropriétaire totalisant	<b>316 / 1002</b> voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

Résolution n° 6 : FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021  
(Article 24)

L'assemblée générale fixe le budget du prochain exercice comptable à 7371.00€ (budget inchangé).

Les provisions du budget seront appelées aux copropriétaires en 4 fois et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	501 / 1002 voix
Votent contre	0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstient	1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
	- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Est absent	1 copropriétaire totalisant	316 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 7 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

**(Article 25)**

**L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du conseil syndical pour une durée de 14 mois :**

- **Membre : Madame ROUX**
- **Membre : Monsieur D'HALLUIN**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	501 / 1002 voix
Votent contre	0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstient	1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
	- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Est absent	1 copropriétaire totalisant	316 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

Résolution n° 8 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

**(Article 25)**

**L'assemblée générale décide de fixer à 300 euros le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour	4 copropriétaires totalisant	501 / 1002 voix
Votent contre	0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstient	1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
	- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Est absent	1 copropriétaire totalisant	316 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

Résolution n° 9 : MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES

**(Article 25)**

**L'assemblée générale décide de fixer à 500 euros le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	501 / 1002 voix
Votent contre 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstient 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Est absent 1 copropriétaire totalisant	316 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

Résolution n° 10 : DECISION DE L'ASSEMBLEE SUR LA DISPENSE D'OUVERTURE D'UN FONDS TRAVAUX POUR LES COPROPRIETES DE MOINS DE 10 LOTS

Majorité nécessaire : UNANIMITE

### **SANS OBJET**

Résolution n°11 : FONDS TRAVAUX

(Article 25)

**Information aux copropriétaires de l'existence des dispositions relatives à la constitution d'un fonds travaux.**

La loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, modifie à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel".

L'assemblée générale prend acte de cette obligation qui nécessite de procéder à l'appel de cotisation (Appel de fonds) suivant le taux légal de 5 % du budget prévisionnel.

Les dates d'exigibilités sont les suivantes : 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil.

Le syndic rappelle la possibilité de décider d'augmenter le taux au-delà de 5 % uniquement à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Ce fonds de travaux donnera lieu à la nécessité d'ouvrir un compte bancaire séparé.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les frais d'ouverture et de gestion de ce compte bancaire resteront à la charge du syndicat des copropriétaires

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	501 / 1002 voix
Votent contre 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix

S'abstient 1 copropriétaire totalisant 185 / 1002 voix  
- M. D'HALLUIN *disposant de 185 voix*  
Est absent 1 copropriétaire totalisant 316 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE après un second vote à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

Résolution n° 12 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LA REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

(Article 24)

**Le syndic précise à l'assemblée que la loi ALUR introduit une nouvelle notion au code de la construction et de l'habitation, celle du diagnostic technique global, en y ajoutant les articles L. 731-1 à 5.**

*« Art. L. 731-1 : Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.*

**Ce diagnostic comporte :**

- 1) une analyse de l'état apparent des parties communes
- 2) un état au regard des obligations légales et réglementaires
- 3) une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniales de l'immeuble
- 4) un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble

*« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »*

**En conséquence, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des obligations réglementaires, Des propositions de l'entreprise ARI**

**Décide :**

- de voter le principe de la réalisation du diagnostic technique global
- de demander au syndic d'obtenir des devis et de mandater le conseil syndical pour retenir la proposition la mieux disante.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 0 copropriétaire totalisant / 1002 voix  
Votent contre 4 copropriétaires totalisant 501 / 1002 voix  
S'abstient 1 copropriétaire totalisant 185 / 1002 voix  
- M. D'HALLUIN *disposant de 185 voix*  
Est absent 1 copropriétaire totalisant 316 / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est REJETÉE**

Résolution n° 13 : POINT SUR UNE IMPORTANTE FACTURE EDF

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires de la réception d'une facture exorbitante en date du 15.01.2019 d'un montant de 3931.41€. Cette facture n'a pas été réglée, un rendez-vous a été organisé avec ENEDIS sur place qui n'ont pas relevé d'anomalies ou de piquage.

Résolution n° 14 : PREAMBULE TRAVAUX RAVALEMENT DES FACADE ET CONFORTEMENT ANGLE FACADE ARRIERE

(Sans vote)

Il est joint à la présente convocation le rapport du maître d'œuvre ACROPOLE concernant les travaux à prévoir pour traiter une fissure traversante au niveau de la façade arrière et appartement du dernier étage ainsi que la réfection de la façade imposée par la ville de Marseille.

**MONSIEUR BOVERO (SCI 207 RUE DE ROME) PREND PART A L'ASSEMBLÉE QUI SE DEROULERA SUR LA BASE 6 COPROPRIETAIRES REPRÉSENTANT 1002 TANTIEMES.**

Résolution n° 15 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA FACADE SUITE A L'INJONCTION DE LA VILLE DE MARSEILLE

(Article 24)

Décision de l'assemblée générale concernant la réfection de la façade sur rue suite à l'injonction de la maire de Marseille.

L'assemblée après avoir pris connaissance :

- du devis n°DC-200107 établi par la société PFM du 17.03.2020 d'un montant de 59 126.10€ TTC
- du devis n°20200303 établi par la société INDIGO du 03.03.2020 d'un montant de 47 695.89€ TTC
- du devis n°2TX1200152JPL établi par la société OMNIUM du 16.03.2020 d'un montant de 52 004.15€

Décide :

- du devis n°20200303 établi par la société INDIGO du 03.03.2020 d'un montant de 47 695.89€ TTC

Le syndic précise que le taux de TVA applicable sera celui en vigueur au jour de la facturation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 4 copropriétaires totalisant	504 / 1002 voix
Votent contre 2 copropriétaires totalisant	498 / 1002 voix
- M. GROLEAU <i>disposant de 182 voix</i>	
- SCI 207 RUE DE ROME <i>disposant de 316 voix</i>	

S'abstiennent 0 copropriétaire totalisant / 1002 voix  
Sont absents 0 copropriétaires totalisant / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 16 : DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE SUR LES TRAVAUX DE CONDORTEMENT DE LA FACADE ET MUR PIGNON SUITE APPARITION DE FISSURES TRAVERSANTES DANS L'APPARTEMENT DU DERNIER ETAGE

**(Article 24)**

**L'assemblée après avoir pris connaissance :**

- du devis n°1800128 établi par la société PROJEX du 15.10.2018 d'un montant de 40 498.70€ TTC
- du devis n°2018/091002 établi par la société AME du 09.10.2018 d'un montant de 34 848€ TTC
- du devis n°39 établi par la société SANGALETTI du 18.10.2018 d'un montant de 38 170€ TTC

**Décide :**

**Monsieur D'HALLUIN souhaite faire appel à la société SANGALETTI mais la majorité des copropriétaires ont choisi :**

- Devis n°2018/091002 établi par la société AME du 09.10.2018 d'un montant de 34 848€ TTC

**Le syndic précise que le taux de TVA applicable sera celui en vigueur au jour de la facturation.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 6 copropriétaires totalisant 1002 / 1002 voix  
Votent contre 0 copropriétaire totalisant / 1002 voix  
S'abstiennent 0 copropriétaire totalisant / 1002 voix  
Sont absents 0 copropriétaires totalisant / 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 17 : DECISION SUR LES TRAVAUX D'AMELIORATION DU CONTROLE D'ACCES DE L'IMMEUBLE

**(Article 25)**

**Décision concernant l'amélioration du système de fermeture de l'immeuble, cahier des charges à établir,**

**Décision :**

- de voter le principe des travaux
- de demander au syndic d'obtenir de nouveaux devis et de mandater le conseil syndical pour retenir la proposition la mieux disante.

**Le syndic précise que le taux de TVA applicable sera celui en vigueur au jour de la facturation.**

**Demander des devis pour le GSM, ces devis devront être présentés lors d'une prochaine assemblée générale et rajouter un groom.**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>6</b> copropriétaires totalisant	<b>1002 / 1002</b> voix
Votent contre <b>0</b> copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
S'abstiennent <b>0</b> copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>0</b> copropriétaires totalisant	/ <b>1002</b> voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

Résolution n° 18 : RAPPEL DECISION SUR LA VALIDATION D'UNE MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA REFECTION DE LA FACADE DE LA COPROPRIETE (Article 24)

**Rappel de la proposition choisi pour le suivi des travaux :**

**-du devis établi par la société ACROPOLE du 18.06.2018 d'un montant total de 1440€ TTC pour la première phase (2400€TTC pour le suivi et la réception de chantier).**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour <b>6</b> copropriétaires totalisant	<b>1002 / 1002</b> voix
Votent contre <b>0</b> copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
S'abstiennent <b>0</b> copropriétaire totalisant	/ <b>1002</b> voix
Sont absents <b>0</b> copropriétaires totalisant	/ <b>1002</b> voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Résolution n° 19 : PRESTATIONS VOTÉES AUX RESOLUTIONS PRECEDENTES – FINANCEMENT (Article 24)

**Projet de résolution :**

**L'assemblée générale ayant décidé la réalisation des prestations désignées ci-dessus à savoir :**

**-2400€ pour les honoraires maître d'œuvre**

**-34 842€ pour le ravalement de la façade**

**-34848€ pour la réparation façade arrière**

**-les travaux de sécurisation de la porte seront financés par le fonds de travaux disponible, le complément s'il y en aura sera demandé par appel de fonds en supplément.**

**- fixe le budget total à appeler : 72 000 euros (honoraires du syndic inclus) ,**

**- prend acte que le coût des travaux et des accessoires sera réparti en fonction des tantièmes (généraux ou spéciaux),**

**- décide de financer ces travaux par des appels de fonds exigibles aux dates suivantes : 25% au 01.09.2020 ; 25% au 01.10.2020 ; 25% au 01.01.2021 et 25% au 01.04.2021**

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 5 copropriétaires totalisant	817 / 1002 voix
Votent contre 0 copropriétaire totalisant	/ 1002 voix
S'abstient 1 copropriétaire totalisant	185 / 1002 voix
- M. D'HALLUIN <i>disposant de 185 voix</i>	
Sont absents 0 copropriétaires totalisant	/ 1002 voix

**En conséquence, la résolution est ADOPTÉE à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

Préalablement à la clôture du présent procès Verbal, le Président demande aux copropriétaires s'ils ont des réserves à faire concernant la régularité des convocations ou de la tenue de l'Assemblée générale et la régularité des votes intervenus.

Aucune réserve n'étant faite par quiconque, il en est pris acte.

Le Président rappelle que, conformément à l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, la présente décision sera notifiée aux copropriétaires qui ne sont ni présents, ni représentés, comme à ceux qui se sont opposés aux résolutions adoptées.

Plus rien n'étant à délibérer et l'ordre du jour étant épuisé, plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00.

PRESIDENT

SCRUTATEUR

SECRETAIRE

Conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967, nous vous prions de trouver, ci-dessous, la teneur de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, qui est ainsi conçu : « Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L N°85/1470 31 décembre 1985, art.4) 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 ».

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.



BP 80412,  
13177 Marseille cedex 20  
04 12 29 01 17  
contact@camello.fr

Rendez-vous sur [camello.fr](https://camello.fr)

## Syndic de copropriété

Retrouvez-nous 18 Place Castellane, 13006 MARSEILLE de 9h à 12h et de 14h à 18h.

# PV D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les copropriétaires de la résidence **205 RUE DE ROME** située au **205 Rue de Rome, 13006 MARSEILLE, FRANCE** se sont réunis en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic.

Cette dernière s'est tenue à **18 PLACE CASTELLANE, 13006 MARSEILLE** le **25/09/2024** à **16h00**.

Total millièmes : 1002 / 1002	Total copropriétaires : 6 / 6
Total millièmes présents / représentés et visio : 766 / 1002	Total copropriétaires présents ou représentés : 4 / 6
Total millièmes des absents : 236 / 1002	Total copropriétaires absents : 2 / 6

**Adresse de tenue de l'AG : 18 PLACE CASTELLANE, 13006 MARSEILLE.**

## 1 - Élection du président de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

**Mme.....CLELIA ROUX.....** est élue présidente de séance.

Ont voté contre : ..... tantièmes	Ont voté pour :
M. ... = ..... tantièmes	..... <b>766/1002</b> ..... tantièmes
M. ... = ..... tantièmes	
M. ... = ..... tantièmes	

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée**

## 2. - Élection d'un scrutateur de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

**M. GROLEAU** est élu scrutateur de séance.

Ont voté contre : ..... tantièmes	Ont voté pour :
M. ... = ..... tantièmes	..... <b>766/1002</b> ..... tantièmes
M. ... = ..... tantièmes	
M. ... = ..... tantièmes	

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée**

### 3 - Élection d'un secrétaire de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

**M. BOVERO** est élu secrétaire de séance puis **M. ALLERA** représentant CAMELLO SYNDIC redevient secrétaire de séance à l'issue favorable de la résolution N°5.

Ont voté contre : ..... tantièmes	Ont voté pour :
M. ... = ..... tantièmes	..... <b>766/1002</b> ..... tantièmes
M. ... = ..... tantièmes	
M. ... = ..... tantièmes	

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée**

### 4 - Constat de carence du cabinet **ACTIV SYNDIC** en qualité de syndic de la résidence.

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Il est rappelé à la présente Assemblée Générale que le contrat de syndic du cabinet **ACTIV SYNDIC** expirait le **27/12/2023**. Or, au regard de la loi, il fallait qu'il convoque l'assemblée générale avant l'expiration de cette date. Force est de constater que cela n'a pas été fait. De sorte, que le syndicat des copropriétaires (SDC) se trouve dépourvu de syndic depuis cette date.

Il faut donc noter que le cabinet **ACTIV SYNDIC** n'avait plus compétence ni mandat pour gérer la copropriété (gestion comptable, administrative, juridique, financière) à l'expiration de cette date.

En conséquence, si d'aventure ledit cabinet, en transmettant les pièces comptables, au nouveau syndic désigné dans le cadre de la présente assemblée générale, a facturé une

prestation quelconque ou pris ses honoraires après le **27/12/2023**, entre la date de fin de mandat et la date de l'AG, cela est illégal et fera donc l'objet d'une résolution suivante.

Décision : l'AG prend acte selon les informations communiquées par le conseil syndical et l'assemblée générale de la fin de mandat du cabinet **ACTIV SYNDIC** au **27/12/2023**.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée**

## **5 - Proposition du Syndic professionnel CAMELLO**

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne Camello Syndic en qualité de syndic de la copropriété. Son mandat commencera le 25/09/2024 et se poursuivra jusqu'au 24/09/2025, le jour de l'assemblée générale qui désignera à nouveau le syndic.

En choisissant ce syndic, les honoraires de gestion annuels seront de **2500 € TTC**. Par conséquent, l'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

CAMELLO SYNDIC

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :

- qu'elle accepte en l'état
- ~~qu'elle modifie de la façon suivante en accord avec le syndic .....~~

L'assemblée générale désigne Mme. la présidente de séance **CLELIA ROUX** pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## **6 - Ouverture ou maintien du compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.**

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

~~L'AG prend acte soit de garder le compte bancaire séparé auprès de l'organisme bancaire..... ou~~ laisse le choix au syndic nouvellement désigné de clôturer celui-ci et d'en ouvrir un nouveau, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, séparé auprès de l'organisme bancaire de son choix.

Si le cabinet CAMELLO est élu, le compte passera sur la Banque DELUBAC, spécialisée en syndic de copropriété, dont l'agence est basée 21 rue de la république à Marseille (13002), pour des raisons de simplification de gestion. Pour information, tous les comptes des copropriétés gérées par Camello sont ouverts auprès de cette banque et tous sont strictement séparés.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## **7 - Désignation des membres du conseil syndical. 1ER CANDIDAT**

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

Élection du membre du conseil syndical : L'assemblée générale désigne **CLELIA ROUX** en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 25/09/2024 pour se terminer au plus tard le 24/09/2027.

Le mandat des membres du conseil syndical est au maximum de trois ans. L'idéal étant de le faire coïncider avec la durée du mandat de contrat de syndic.

Dans l'hypothèse où l'AG ne souhaiterait pas constituer de conseil syndical, la prochaine AG pourra toujours prendre la décision de ne plus en constituer un. Dans ce cas, la majorité compétente sera celle de l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965. Cependant l'assemblée générale le peut à chaque réunion décider à nouveau la constitution du conseil syndical en demandant l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale; il suffit qu'un propriétaire le demande en ar avant la convocation de l'AG. Alors de nouveau la désignation se fera à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## 7.1 - Désignation des membres du conseil syndical. 2EME CANDIDAT

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

Élection du membre du conseil syndical : L'assemblée générale désigne **THIBAUT CHEN représentant le SCI MANATHI PATRIMOINE** en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 25/09/2024 pour se terminer au plus tard le 24/09/2027.

Le mandat des membres du conseil syndical est au maximum de trois ans. L'idéal étant de le faire coïncider avec la durée du mandat de contrat de syndic.

Dans l'hypothèse où l'AG ne souhaiterait pas constituer de conseil syndical, la prochaine AG pourra toujours prendre la décision de ne plus en constituer un. Dans ce cas, la majorité compétente sera celle de l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965. Cependant l'assemblée générale le peut à chaque réunion décider à nouveau la constitution du conseil syndical en demandant l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale; il suffit qu'un propriétaire le demande en ar avant la convocation de l'AG. Alors de nouveau la désignation se fera à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Ont voté contre : ..... tantièmes  
M. ... = ..... tantièmes  
M. ... = ..... tantièmes  
M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :  
.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## 7.2 - Désignation des membres du conseil syndical. 3EME CANDIDAT

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

Élection du membre du conseil syndical : L'assemblée générale désigne **M. BOVERO** en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 25/09/2024 pour se terminer au plus tard le 24/09/2027.

Le mandat des membres du conseil syndical est au maximum de trois ans. L'idéal étant de le faire coïncider avec la durée du mandat de contrat de syndic.

Dans l'hypothèse où l'AG ne souhaiterait pas constituer de conseil syndical, la prochaine AG pourra toujours prendre la décision de ne plus en constituer un. Dans ce cas, la majorité compétente sera celle de l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965. Cependant l'assemblée générale le peut à chaque réunion décider à nouveau la constitution du conseil syndical en demandant l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale; il suffit qu'un propriétaire le demande en ar avant la convocation de l'AG. Alors de nouveau la désignation se fera à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Ont voté contre : ..... tantièmes  
M. ... = ..... tantièmes  
M. ... = ..... tantièmes  
M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :  
.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## 7.3 - Désignation des membres du conseil syndical. 4EME CANDIDAT

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

Élection du membre du conseil syndical : L'assemblée générale désigne ..... en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le ..... pour se terminer au plus tard le .....

Le mandat des membres du conseil syndical est au maximum de trois ans. L'idéal étant de le faire coïncider avec la durée du mandat de contrat de syndic.

Dans l'hypothèse où l'AG ne souhaiterait pas constituer de conseil syndical, la prochaine AG pourra toujours prendre la décision de ne plus en constituer un. Dans ce cas, la majorité compétente sera celle de l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965. Cependant l'assemblée générale le peut à chaque réunion décider à nouveau la constitution du conseil syndical en demandant l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale; il suffit qu'un propriétaire le demande en ar avant la convocation de l'AG. Alors de nouveau la désignation se fera à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Ont voté contre : ..... tantièmes	Ont voté pour :
M. ... = ..... tantièmes	..... <b>766/1002</b> ..... tantièmes
M. ... = ..... tantièmes	
M. ... = ..... tantièmes	

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**PAS DE CANDIDAT / SANS OBJET**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## 7.4 - Désignation des membres du conseil syndical. 5EME CANDIDAT

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

Élection du membre du conseil syndical : L'assemblée générale désigne ..... en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le ..... pour se terminer au plus tard le .....

Le mandat des membres du conseil syndical est au maximum de trois ans. L'idéal étant de le faire coïncider avec la durée du mandat de contrat de syndic.

Dans l'hypothèse où l'AG ne souhaiterait pas constituer de conseil syndical, la prochaine AG pourra toujours prendre la décision de ne plus en constituer un. Dans ce cas, la majorité compétente sera celle de l'article 26-1 de la loi du 10/07/1965. Cependant l'assemblée générale le peut à chaque réunion décider à nouveau la constitution du conseil syndical en demandant l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale; il suffit qu'un propriétaire le demande en ar avant la convocation de l'AG. Alors de nouveau la désignation se fera à l'article 25 de la loi du 10/07/1965.

Ont voté contre : ..... tantièmes	Ont voté pour :
M. ... = ..... tantièmes	..... <b>766/1002</b> ..... tantièmes
M. ... = ..... tantièmes	
M. ... = ..... tantièmes	

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**PAS DE CANDIDAT / SANS OBJET**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## 8- Seuil de consultation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 ( avec passerelle de l'article 25-1) clé de répartition charges générales

L'assemblée générale décide de fixer à 500€ TTC le montant d'engagement des marchés et contrats autorisés au syndic sans l' accord du conseil syndical. Au-delà de ce seuil il y aura consultation du conseil syndical. Chez Camello, nous vous consultons dès le premier euro.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## 9 - Seuil de mise en concurrence des marchés et contrats

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 1000 € TTC. En dessous de ce montant, le syndic pourra faire voter un changement de contrat sans présenter plusieurs devis.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## **10- Mandat au nouveau syndic d'agir en justice au nom et pour le compte du SDC contre l'ancien syndic ACTIV SYNDIC.**

Majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965 et de l'article 55 du décret du 17/03/1967/clé de répartition : Charges générales

Rappel depuis l'expiration du mandat du contrat de syndic **ACTIV SYNDIC** soit le **27/12/2023**, celui-ci n'avait plus la possibilité car hors mandat de continuer à gérer la résidence sous tous ses aspects juridiques comptables et contentieux.

En conséquence, si il y a eu facturation par ce dernier depuis l'expiration de son mandat il se doit de rembourser le sdc des honoraires perçus au titre de cette gestion de fait hors mandat approuvé par l'assemblée générale. Mais également de toute écriture comptable ou de gestion postérieure à sa date de mandat.

Si tel est le cas, l'assemblée générale autorise le syndic en son nom et pour son compte conformément aux articles 24 de la loi du 10/07/1965 et de l'article 55 du décret du 17/03/1967 à assigner le cabinet **ACTIV SYNDIC**.

Le syndic devra engager devant toute juridiction pour en connaître aux fins d'obtenir réparation de toutes les actions effectuées par le cabinet **ACTIV SYNDIC** hors mandat car il ne pouvait gérer la résidence et aussi à l'encontre de toutes actions effectuées pendant son mandat si ces dernières sont susceptibles d'être illégales ou pouvant générer un risque pour le sdc.

L'assemblée générale laisse le choix au syndic de désigner l'avocat chargé de la procédure et décide de fixer un montant de **3000 euros** pour permettre le financement de la procédure sur la base des millièmes généraux et ce le **01/01/2025**. Le conseil syndical sera obligatoirement consulté avant tout lancement de procédure et d'appel de fonds.

Le syndic devra rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions entreprises (médiation préalable ou assignation et conclusions).

L'assemblée générale autorise le nouveau syndic à engager toute procédure amiable et judiciaire devant toute juridiction pour en connaître y compris en appel à l'encontre de l'ancien Syndic **ACTIV SYNDIC** pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires :

- pour le non-envoi des documents pertinents au nouveau syndic conformément à la législation en vigueur.
- actions entreprises par l'ancien syndic réalisées hors mandat (comptables juridiques contentieuses contrats engagement)
- actions entreprises pendant son mandat se révélant illégales et non portées à sa connaissance durant sa gestion.

Choix de l'avocat laissé à l'appréciation du nouveau syndic.

Appel de fonds au **01./01/2025** de **3000 euros** pour financer la procédure aux millièmes généraux. Le conseil syndical sera obligatoirement consulté avant tout lancement de procédure et d'appel de fonds.

Ont voté contre : ..... tantièmes	Ont voté pour :
M. ... = ..... tantièmes	..... <b>766/1002</b> ..... tantièmes
M. ... = ..... tantièmes	
M. ... = ..... tantièmes	

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée**

## **11 - Autorisation de tenue des AG par visioconférence**

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1)/ clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne son accord au syndic sur la tenue des assemblées générales ultérieures par un dispositif de vidéoconférence. Le dispositif de vidéoconférence choisi devra permettre au syndic de s'assurer de l'identité de chaque participant et au copropriétaire de voter en même temps que l'AG. Enfin, le copropriétaire

qui souhaite participer à l'AG à distance doit en informer par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la tenue de l'AG.

Ont voté contre : ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

M. ... = ..... tantièmes

Ont voté pour :

.....**766/1002**..... tantièmes

**Aucun propriétaire ne s'est abstenu.**

**Aucun propriétaire n'a voté contre.**

**Résolution adoptée à la majorité des présents et représentés.**

## **12 - Réception des notifications et mises en demeure par voie électronique**

Aucune majorité requise

Il est rappelé que la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 Art. 38 vient simplifier les communications réglementées en copropriété en supprimant le consentement des copropriétaires à recevoir leurs convocations d'AG, leurs PV d'AG et leurs mises en demeure par voie électronique.

Néanmoins, chaque copropriétaire peut à tout moment demander au syndic de recevoir les notifications en papier.

Par notification nous entendons :

- Convocation à l'assemblée générale (AG)
- Notification du procès-verbal (PV) d'AG
- Tous appels de fonds (travaux, budget, ALUR, exceptionnels, etc.)
- Toutes correspondances de manière générale

Le choix du papier peut être porté sur une ou plusieurs des notifications ci-dessus.

## **13. Questions diverses**

Aucune majorité requise, pas de vote.

Rappel des textes:

### **Article 24**

Majorité simple de l'article 24 de la Loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (hors abstentions).

### **Article 25**

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient absents, présents ou représentés (la moitié + une voix).

### **Article 25-1**

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents (la moitié + une voix). Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix pour est égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote. Lors de ce second vote, ou d'une nouvelle assemblée, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

### **Article 26 - DOUBLE MAJORITÉ**

Il s'agit de la double majorité. Pour être adoptée, une résolution à la majorité de l'article 26 doit réunir les deux conditions suivantes : Plus de la moitié du nombre de copropriétaires (on tient compte du nombre de copropriétaires et non des tantièmes) doit émettre un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble). Ces copropriétaires qui ont voté favorablement doivent représenter au moins les 2/3 des voix de la copropriété. (Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix. La majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision, totalisant au moins 6.667 voix).

### **Article 26 - UNANIMITÉ**

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

**Fin de la réunion à :**

Président

Scrutateur

Secrétaire de séance

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Fin de la réunion à :

17h37

Président

Scrutateur

Secrétaire de séance



#### Article 42

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.