

PROCÈS VERBAL

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les copropriétaires de l'immeuble situé 171 Rue de Lyon, 13015 Marseille, FRANCE se sont réunis en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic.

Cette dernière s'est tenue le :

Jeudi 16 novembre 2023 à 17h30

171 Rue de Lyon, 13015 Marseille, FRANCE et en visioconférence

Présences de l'assemblée générale

Présents et représentés	2 Copropriétaires	707 tantièmes sur 1000	70,70%
Absents	5 Copropriétaires	293 tantièmes sur 1000	29,30%
Total	7 Copropriétaires	1000 tantièmes sur 1000	100,00%

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent : AGRASC (45.0), Zina BENMAZOUZ (53.0), Jean & Rony EID & SEIMAAAN (52.0), KANES (55.0) et Rachid NOUAR (88.0)

Résolutions mises aux voix

1 - Élection du président de la présente assemblée

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

M./Mme MAMI Chakib est élu(e) président(e) de séance.

Pour	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Total	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

2 - Élection du secrétaire de la présente assemblée

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

M./Mme François RAO est élu(e) secrétaire de séance.

Pour	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Total	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

3 - Élection d'un scrutateur de la présente assemblée

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

M./Mme GAIDAN Olivier est élu(e) scrutateur de séance.

Pour	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Total	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

4 - Contrat syndic

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

Mettre fin au contrat MATERA

Pour	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Total	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5 - designation nouveau Syndic

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 en qualité de syndic de la copropriété le cabinet FERGAN. Son mandat commencera le 16 novembre 2023 et se poursuivra jusqu'au 16 novembre 2024 ou avant cette date, le jour de l'assemblée générale qui désignera à nouveau le syndic.

Pour	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 1000.0	soit	70,70%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0,00%
Total	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 1000.0	soit	70,70%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

6 - Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01 décembre 2021 au 30 novembre 2022

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

Le montant des dépenses courantes retranché du montant des produits courants de l'exercice arrêté au 30 novembre 2022 est de 13 318,85 € pour un budget voté de 15 365,00 €. L'exercice présente un solde de 2 046,15 €. L'assemblée générale des copropriétaires, connaissance prise des documents comptables annexés à la convocation, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion arrêtés au 30 novembre 2022 tels qu'ils ont été établis et diffusés par le syndic.

Liste des travaux réalisés : - Travaux recherche de fuite + réparation : 1 430,00 € dépensés sur un budget voté de 1 430,00 € (0,00 € de différence)

Pour	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Contre	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 707.0	soit	0,00%
Total	2 votes	soit	707.0 tantièmes sur 707.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté pour.

Résolution rejetée

7 - Questions diverses

Aucune majorité requise

Les copropriétaires sont libres de poser leurs questions.

Pour le président :
MAMI Chakib

Pour le scrutateur :
GAIDAN Olivier

Pour le secrétaire :
François RAO

signature

signature

signature

ALINÉA 2 DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

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. 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.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

169 / 171 RUE DE LYON

13015 MARSEILLE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AD8191934

Les copropriétaires de l'immeuble **169 / 171 RUE DE LYON**, sis - - 13015 MARSEILLE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Lundi 21 Octobre 2024 à 17 heures

CABINET FERGAN EN SES BUREAUX

17 RUE ROUX DE BRIGNOLES

13006 MARSEILLE

SUR CONVOCATION DU SYNDIC

EN EXERCICE

Sur convocation adressée par le syndic.

Point 01 : Election du Président de séance

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/12/2022 AU 30/11/2023

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/12/2024 AU 30/11/2025 pour un montant de 12.000.00€

Point 06 : Fixation du Fonds de Travaux

Point 07 : Désignation du Cabinet FERGAN selon les modalités du contrat joint à la présente convocation

Point 08 : Mandat à donner au président de séance à l'effet de signer le contrat de Syndic

Point 09 : Election du Conseil Syndical

Point 10 : Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Point 11 : Etat des procédures en cours

Point 12 : Appel de fonds de solidarité

Point 13 : Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre l'indivision SEMANN - EID en procédure de saisie immobilière

Point 14 : Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

Point 15 : Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière

Point 16 : Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre MME BENMAZOUZ ZINA en procédure de saisie immobilière

Point 17 : Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

Point 18 : Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière

Point 19 : Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre M KANES CEDRIC en procédure de saisie immobilière

Point 20 : Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

Point 21 : Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière

Sommaire :

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 4 copropriétaires représentant 843 sur 1000 tantièmes, soit :
MME BENMAZOUZ ZINA (53), SCI LAFLO (373), M NOUAR RACHID (88), SARL INOA (329).

Dont :

Sur place: 2 copropriétaires représentant 382 sur 1000 tantièmes, soit :
MME BENMAZOUZ ZINA (53), SARL INOA (329)

Votants par correspondance : 2 copropriétaires représentant 461 sur 1000 tantièmes, soit :
SCI LAFLO (373), M NOUAR RACHID (88)

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000 tantièmes.

ABSENTS : 4 copropriétaires représentant 157 sur 1000 tantièmes, soit :
AGRASC (45), M COHEN JACOB (5), INDIV SEMANN-EID (52), M KANES CEDRIC (55).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M RAO en qualité de président de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne MME BENMAZOUZ en qualité de scrutateur.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967 : « Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale ». qualité de syndic, le cabinet FERGAN, représenté par Monsieur Laurent FERGAN assumera le secrétariat de séance durant l'assemblée générale ; aucun copropriétaire présent ou représenté ne s'y opposant.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/12/2022 AU 30/11/2023

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du **01/12/2022 AU 30/11/2023**, tels qu'ils figurent aux documents joints à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 9033.94€ pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 0.00 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/12/2024 AU 30/11/2025 pour un montant de 12.000.00€

L'Assemblée Générale des copropriétaires approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, pour l'exercice du **01/12/2024 AU 30/11/2025 pour un montant de 12.000.00€** et sera appelé suivant les modalités ci-après : Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 06 : Fixation du Fonds de Travaux

Article 14-2-1 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023

I.-Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

II.-L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III.-Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Projet de résolution : L'Assemblée Générale prend acte que le Fonds de Travaux est rendu obligatoire. Les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents.

Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel.

Les fonds recueillis seront déposés sur un compte d'épargne ouvert au nom du Syndicat.

Ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

L'Assemblée générale peut décider d'un pourcentage supérieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée générale décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel.

Ce montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel le taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (843/1000 en voix). (Article 25)

Point 07 : Désignation du Cabinet FERGAN selon les modalités du contrat joint à la présente convocation

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet FERGAN dont le siège est à Marseille – 6^{ème} arrondissement, 17 rue ROUX DE BRIGNOLES, immatriculé au RCS de Marseille sous le n° 538-373-283 et représenté par Monsieur Laurent FERGAN.

Titulaire de la carte professionnelle N° CPI 1310 2016 000 009 503, délivrée à Marseille par CCI de Marseille Provence, permettant l'exercice de l'activité de Syndic de copropriété

Garantie financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée qui commencera le 17/11/2024 pour se terminer le 30/04/2026. La mission, les honoraires d'un montant de 2250.00€ ttc 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.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (843/1000 en voix). (Article 25)

Point 08 : Mandat à donner au président de séance à l'effet de signer le contrat de Syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne mandat au Président de séance, à l'effet de signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (843/1000 en voix). (Article 25)

Point 09 : Election du Conseil Syndical

PAS DE CANDIDAT A LA FONCTION DE CONSEIL SYNDICAL

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

Point 10 : Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

Point 11 : Etat des procédures en cours

Ouverture des débats relatifs aux procédures en cours.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 12 : Appel de fonds de solidarité

L'assemblée générale des copropriétaires, informée par le syndic des procédures de recouvrement, autorise le syndic à procéder à un appel de fonds de solidarité afin de pallier aux dettes pour un montant de 10000 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 13 : Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre l'indivision SEMANN - EID en procédure de saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndic, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

*L'assemblée générale des copropriétaires autorise le Syndic à poursuivre **l'indivision SEMANN - EID**, copropriétaire des lots n° 15 dont les charges sont impayées, d'engager à son encontre la procédure de saisie immobilière et faire délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière. Le montant de la mise à prix en cas de vente forcée est fixé à la somme de 15.000€*

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 14 : Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndic, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

*L'assemblée générale des copropriétaires décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée des lots n° 15 appartenant à **l'indivision SEMANN - EID** est fixé à la somme de 15.000€*

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre' :** néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 15 : Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

*L'assemblée générale des copropriétaires estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de **l'indivision SEMANN - EID** pour les lots n° 15 est de : 1000€*

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 755 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 88 tantièmes.
M NOUAR RACHID(88).

La résolution est adoptée (755/755 en voix). (Article 24)

Point 16 : Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre MME BENMAZOUZ ZINA en procédure de saisie immobilière

MME BENMAZOUZ A MIS EN PLACE UN ECHEANCIER AUPRES DU SYNDIC POUR SOLDER SA DETTE
SI L ECHANCIER N EST PAS RESPECTE LA SAISIE SERA MISE EN OEUVRE PAR LE SYNDIC

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

*L'assemblée générale des copropriétaires autorise le Syndic à poursuivre **MME BENMAZOUZ ZINA**, copropriétaire des lots n° 9 dont les charges sont impayées, d'engager à son encontre la procédure de saisie immobilière et faire délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière. Le montant de la mise à prix en cas de vente forcée est fixé à la somme de 10.000€*

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 2 votants soit 461 tantièmes.
SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88).
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 382 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (461/843 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 382 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SARL INOA(329).

Point 17 : Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat,

la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

L'assemblée générale des copropriétaires décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée des lots n° 9 appartenant à **MME BENMAZOUZ ZINA** est fixé à la somme de 10.000€

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 2 votants soit 461 tantièmes.
SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88).
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 382 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (461/843 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 382 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SARL INOA(329).

Point 18 : Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

L'assemblée générale des copropriétaires estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de **MME BENMAZOUZ ZINA** pour les lots n° 9 est de : 1000€

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 373 tantièmes.
SCI LAFLO(373).
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 382 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 88 tantièmes.
M NOUAR RACHID(88).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (373/755 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 373 tantièmes.
SCI LAFLO(373).

Point 19 : Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre M KANES CEDRIC en procédure de saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

L'assemblée générale des copropriétaires autorise le Syndic à poursuivre **M KANES CEDRIC**, copropriétaire des lots n° 4 dont les charges sont impayées, d'engager à son encontre la procédure de saisie immobilière et faire délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière. Le montant de la mise à prix en cas de vente forcée est fixé à la somme de 8.000€

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 20 : Montant de la mise à prix de la saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndic, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

*L'assemblée générale des copropriétaires décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée des lots n° 4 appartenant à **M KANES CEDRIC** est fixé à la somme de 8.000€*

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 843 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), M NOUAR RACHID(88), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (843/843 en voix). (Article 24)

Point 21 : Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndic, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

*L'assemblée générale des copropriétaires estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de **M KANES CEDRIC** pour les lots n° 4 est de : 800€*

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 755 tantièmes.
MME BENMAZOUZ ZINA(53), SCI LAFLO(373), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 88 tantièmes.
M NOUAR RACHID(88).

La résolution est adoptée (755/755 en voix). (Article 24)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 17:42

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à MARSEILLE, le 21/10/2024

Notifié le

PRESIDENT

M RAO

SCRUTATEUR

MME BENMAZOUZ

SECRETAIRE

M FERGAN

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

169 / 171 RUE DE LYON

13015 MARSEILLE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AD8191934

Les copropriétaires de l'immeuble **169 / 171 RUE DE LYON**, sis - - 13015 MARSEILLE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Lundi 13 Octobre 2025 à 17 heures
CABINET FERGAN EN SES BUREAUX
17 RUE ROUX DE BRIGNOLES 13006 MARSEILLE
SUR CONVOCATION DU SYNDIC EN EXERCICE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 3 copropriétaires représentant **752 sur 1000** tantièmes, soit :
SCI F2B (45), SCI LAFLO (378), SARL INOA (329).

Dont :

Sur place: 1 copropriétaire représentant **329 sur 1000** tantièmes, soit :
SARL INOA (329)

Votants par correspondance : 2 copropriétaires représentant **423 sur 1000** tantièmes, soit :
SCI F2B (45), SCI LAFLO (378)

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant **0 sur 1000** tantièmes.

ABSENTS : 4 copropriétaires représentant **248 sur 1000** tantièmes, soit :
MME BENMAZOUZ ZINA (53), INDIV SEMANN-EID (52), M KANES CEDRIC (55), M NOUAR RACHID (88).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne en qualité de président de séance : M RAO POUR COMPTE SCI INOA

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (752/752 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

PAS DE CANDIDAT

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967 : « Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale ».

Le secrétariat de séance durant l'assemblée générale est assuré par le représentant du Cabinet FERGAN : M FERGAN

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (752/752 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/12/2023 AU 30/11/2024

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du **01/12/2023 AU 30/11/2024**, tels qu'ils figurent aux documents joints à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 16.102.04 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 0.00 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (752/752 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/12/2025 AU 30/11/2026 pour un montant arrêté à la somme de 15.600.00€

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du **01/12/2025 AU 30/11/2026 pour un montant arrêté à la somme de 15.600.00€**

Le budget sera appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (752/752 en voix). (Article 24)

Point 06 : Fixation du Fonds de Travaux

Article 14-2-1 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023

I.-Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

II.-L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III.-Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Projet de résolution : L'Assemblée Générale prend acte que le Fonds de Travaux est rendu obligatoire. Les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents.

Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel.

Les fonds recueillis seront déposés sur un compte d'épargne ouvert au nom du Syndicat.

Ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

L'Assemblée générale peut décider d'un pourcentage supérieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée générale décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel.

Ce montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel le taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (752/1000 en voix). (Article 25)

Point 07 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Dans un objectif de consolidation de « notre modèle de sécurité civile » et de valorisation du volontariat des sapeurs-pompiers et des sapeurs-pompiers professionnels, la loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 a modifié les conditions d'accès aux parties communes des immeubles à usage d'habitation. Ainsi, depuis le mois de novembre 2021, il n'est donc plus nécessaire de demander une autorisation à la copropriété. Exception faite de la police municipale.

L'Assemblée Générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (752/752 en voix). (Article 24)

Point 08 : Clause dite d'aggravation des charges

Suivant l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié : sont imputables au seul copropriétaire concerné : Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

L'Assemblée Générale :

- Décide ou confirme, en tant que de besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants droits qui par sa carence ou sa négligence, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation des charges.

- En particulier, tous les frais et honoraires quelconques tels que honoraires d'avocats, d'avoués, honoraires de technicien ou d'expert, honoraires spéciaux du syndic (suivant tarif en vigueur au Contrat de Syndic), dépens judiciaires, engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (752/752 en voix). (Article 24)

Point 09 : Etat des procédures en cours

Ouverture des débats relatifs aux procédures en cours.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES C/KANES - PROCEDURES EN COURS

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES C/EID SEIMANN - PROCEDURES EN COURS

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 10 : Information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

La loi Climat et résilience du 22/08/2021 rend obligatoire le vote par l'assemblée générale de la copropriété d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

L'objectif de ce PPT est de favoriser l'entretien de l'immeuble et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation

énergétique : que chaque copropriété dispose d'un outil répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en oeuvre.

Le PPT identifie pour chaque opération / scénario les priorités, une estimation des coûts induits, et les modalités de financement et aides disponibles. Actualisable tous les 10 ans, le PPT doit être mise en place pour toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, de plus de 15 ans.

Pour la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux, la loi Climat et résilience impose pour toutes les copropriétés dont le Permis de Construire est antérieur au 1/1/2013 l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique collectif.

L'ensemble du dispositif doit conduire une stratégie d'entretien pérenne des bâtiments et l'amélioration de la performance thermique des immeubles au moment où les logements à forte consommation d'énergie (Etiquette E, F et G) seront progressivement interdits à la location, et dès 2023 pour une fraction de ceux classés G.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 11 : Elaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Article 14-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par la loi Climat du 22/08/2021

I.-A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndicat inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndicat inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre 1er du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndicat de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndicat convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Entrée en vigueur des mesures relatives au plan pluriannuel de travaux :

- Le 1^{er} janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

- Le 1^{er} janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant jusqu'à 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'obligation d'élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux décide de réaliser les diagnostics nécessaires.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/752 en voix). (Article 24)

Point 12 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise DECA

L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition DECA, pour un montant de 1350.00€ HT + 1450.00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/752 en voix). (Article 24)

Point 13 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise SOCOTEC

L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition SOCOTEC, pour un montant de 2400.00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/752 en voix). (Article 24)

Point 14 : Travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

L'assemblée générale décide que les travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux seront exécutés selon proposition de l'entreprise au prix de € H.T. (T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte) ;

Le syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant le calendrier fixé ci-dessous ;

Le coût des travaux, ainsi que les frais, et honoraires, y afférant seront répartis selon les millièmes "dépenses générales"

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/752 en voix). (Article 24)

Point 15 : Honoraires du syndic sur travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente sont fixés comme suit :

- Travaux jusqu'à 30.000 € H.T. : 2,5 % H.T. du coût des travaux HT - avec un minimum de perception de 180,00 € H.T.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/752 en voix). (Article 24)

Point 16 : Financement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

L'assemblée générale des copropriétaires autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de 100 % au, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 3 votants soit 752 tantièmes.
SCI F2B(45), SCI LAFLO(378), SARL INOA(329).
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/752 en voix). (Article 24)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 17:16

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. »

Fait à MARSEILLE, le 13/10/2025

Notifié le

PRESIDENT

M RAO

SECRETAIRE

M FERGAN