

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

## 22 RUE EUGENE POTTIER

13003 MARSEILLE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AC7-588-544

Les copropriétaires de l'immeuble **22 RUE EUGENE POTTIER**, sis - - 13003 MARSEILLE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

**Lundi 27 Avril 2026 à 14 heures 30**

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 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027 pour un montant arrêté à la somme de 10 750,00 €

Point 06 : Fixation du Fonds de Travaux

+Point 06 :+ Fixation du Fonds de Travaux

Point 07 : 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 07 :+ 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 08 : Dispositif d'aides secteur OPAH-RU

Point 09 : Information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Point 10 : Elaboration du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Point 11 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise DECA

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

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

Point 14 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise SENOVA

Point 15 : Le cas échéant : Mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis

Point 16 : Travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Point 17 : Honoraires du syndic sur travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Point 18 : Financement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Point 19 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Point 20 : Etat des procédures en cours

Point 21 : Clause dite d'aggravation des charges

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 264 sur 1000 tantièmes, soit :**

MME DE SIMONE JEANNETTE (38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED (74), SAS SFB IMMO (76), M ET MME SEGUI (76).

**Dont :**

**Sur place: 3 copropriétaires représentant 188 sur 1000 tantièmes, soit :**

MME DE SIMONE JEANNETTE (38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED (74), M ET MME SEGUI (76)

**Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000 tantièmes.**

**Votants par correspondance : 1 copropriétaire représentant 76 sur 1000 tantièmes, soit :**

SAS SFB IMMO (76)

**REPRESENTES : 3 copropriétaires représentant 168 sur 1000 tantièmes, soit :**

M ET MME AZZOPARDI-MONNIER (66) représenté(e) par M ET MME SEGUI, MME MEMOLI ELIANE (67) représenté(e) par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN (36) représenté(e) par M ET MME SEGUI.

**ABSENTS : 5 copropriétaires représentant 568 sur 1000 tantièmes, soit :**

SCI AYaida INVEST (155), M AYaida KAMEL (165), M BENSMAIL BORAN (55), M MEMOLI VINCENT (92), SCI SOFIA (101).

## Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne en qualité de président de séance : Monsieur DE SIMONE.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)

## Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne en qualité de scrutateur : Monsieur SEGUI et Monsieur EL TARAGE.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

La résolution est adoptée (356/356 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 ».

Le secrétariat de séance durant l'assemblée générale est assuré par le représentant du Cabinet FERGAN : Madame Laura BENHAMOU.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

## Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025

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 **1er janvier 2025 au 31 décembre 2025**, 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 10 074,49 € pour les opérations courantes

• un montant total de charges nettes de 5 205,12 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 432 tantièmes.

M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

## Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027 pour un montant arrêté à la somme de 10 750,00 €

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027 pour un montant arrêté à la somme de 10 750,00 €

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'** : 7 votants soit 432 tantièmes.

M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (432/432 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<sup>er</sup> 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'** : 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (432/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)**

#### +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<sup>er</sup> 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' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)

**Point 07 : Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical**

## **pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale**

*L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 5.000,00 euros H.T. le montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale. Il sera rendu compte, par le conseil syndical, de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale. Le syndic procédera dès l'accord donné par le conseil syndical pour engager des dépenses urgentes à un appel de fonds nécessaire aux paiements objets du présent mandat.*

### **Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (432/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)**

## **+Point 07 :+ Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale**

*L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 5.000,00 euros H.T. le montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale. Il sera rendu compte, par le conseil syndical, de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale. Le syndic procédera dès l'accord donné par le conseil syndical pour engager des dépenses urgentes à un appel de fonds nécessaire aux paiements objets du présent mandat.*

### **Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)**

## **Point 08 : Dispositif d'aides secteur OPAH-RU**

*Nous avons pris attache avec la SPLA-IN afin d'étudier l'éligibilité de la copropriété aux dispositifs d'aides publiques pour les travaux de ravalement. Pour affiner ce dossier de subvention, une visite complète du bâtiment (parties communes et accès aux logements) sera programmée à brève échéance. Nous reviendrons vers vous rapidement pour vous en préciser les modalités.*

### **Résultat du vote :**

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

**Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)**

## Point 09 : 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 œuvre.

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.

### Résultat du vote :

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

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 10 : 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic 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<sup>er</sup> janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- Le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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' :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (76/432 en voix).** (Article 24)

**S'est opposé :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

### **Point 11 : 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 1 350,00 € HT + 1 450,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

#### **Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/432 en voix).** (Article 24)

### **Point 12 : 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 2 400,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/432 en voix).** (Article 24)

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

*L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition ACCEO, pour un montant de 2 395,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour'** : 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (76/432 en voix).** (Article 24)

**S'est opposé :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

**Point 14 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise SENOVA**

*L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition SENOVA, pour un montant de 4 500,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/432 en voix).** (Article 24)

**Point 15 : Le cas échéant : Mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis**

*L'assemblée générale des copropriétaires décide d'exécuter l'audit du règlement de copropriété et donne mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis dans la limite d'un budget de ..... €.*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (76/1000 en voix).** (Article 25)

**S'est opposé :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

## Point 16 : 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' :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (76/432 en voix).** (Article 24)

**S'est opposé :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

## Point 17 : 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.*
- *À partir de 30.000 € H.T. : 2 % H.T. du coût des travaux HT*
- *Majoration du suivi de chantier sans maître d'œuvre : 2,5 % H.T. du coût des travaux HT*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (76/432 en voix). (Article 24)**

**S'est opposé :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

## Point 18 : 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' :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (76/432 en voix). (Article 24)**

**S'est opposé :** 1 votant soit 76 tantièmes.  
SAS SFB IMMO(76).

## Point 19 : 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' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (432/432 en voix). (Article 24)**

## Point 20 : Etat des procédures en cours

*SCI AYAIDA INVEST & M. AYAIDA Kamef (recouvrement de charges) : Le dossier de saisie immobilière est en cours d'instruction par Maître VIETTI. Le syndic répond actuellement aux demandes de pièces complémentaires de l'avocat afin de garantir la validité juridique de l'action. Nous vous tiendrons informés de toute avancée significative dans ce dossier.*

**Résultat du vote :**

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

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

**Point 21 : 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' :** 7 votants soit 432 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, SAS SFB IMMO(76), M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (432/432 en voix).** (Article 24)

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

Il est 14:51

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. »

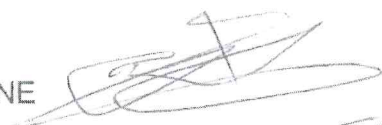
**Code de procédure civile - art. 32.1:**

« 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 27/04/2026

**Notifié le**

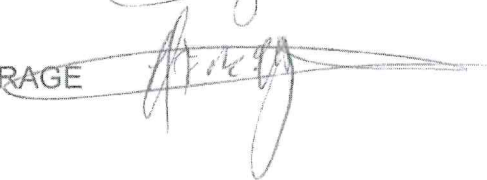
LE PRESIDENT  
MONSIEUR DE SIMONE



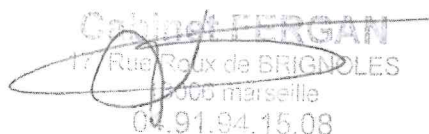
SCRUTATEUR  
MONSIEUR SEGUI



SCRUTATEUR  
MONSIEUR EL TARAGE



SECRETAIRE  
MADAME BENHAMOU



**Cabinet FERGAN**  
17 Rue Roux de BRIGNOLES  
13000 marseille  
04.91.94.15.08

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

## 22 RUE EUGENE POTTIER

13003 MARSEILLE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AC7-588-544

Les copropriétaires de l'immeuble **22 RUE EUGENE POTTIER**, sis - - 13003 MARSEILLE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

**Mardi 8 Avril 2025 à 14 heures 30**

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 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 pour un montant de 10 750,00 €

Point 06 : Fixation du Fonds de Travaux

+Point 06 :+ Fixation du Fonds de Travaux

Point 07 : 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 07 :+ 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 08 : Ratification des travaux d'urgence relatifs à la mise en place d'un kit GSM au niveau de l'ascenseur

Point 09 : Ratification du changement de la société pour la réalisation des travaux de purge des maçonneries menaçantes en façade avant et arrière + mur pignon votés lors de l'assemblée générale du 26 avril 2023

Point 10 : Décision de réaliser des travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

Point 11 : Choix de l'entreprise pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue : SOCIETE APESANTEUR : 9 020,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

Point 12 : Choix de l'entreprise pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue : SOCIETE BROTHERS ASSOCIES : 6 300,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

Point 13 : Choix de l'entreprise pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue : SOCIETE CAPRON VERTICAL : 11 400,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

Point 14 : Mandat aux membres du conseil syndical de procéder au choix d'un devis pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

+Point 14 :+ Mandat aux membres du conseil syndical de procéder au choix d'un devis pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

Point 15 : Travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

Point 16 : Honoraires du syndic sur travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

Point 17 : Financement des travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

Point 18 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Point 19 : Clause dite d'aggravation des charges

Point 20 : Etat des procédures en cours

**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 : 3 copropriétaires représentant 188 sur 1000 tantièmes, soit :**

MME DE SIMONE JEANNETTE (38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED (74), M ET MME SEGUI (76).

**Dont :**

**Sur place: 3 copropriétaires représentant 188 sur 1000 tantièmes, soit :**

MME DE SIMONE JEANNETTE (38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED (74), M ET MME SEGUI (76)

**Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000 tantièmes.**

**Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000 tantièmes.**

**REPRESENTES : 3 copropriétaires représentant 168 sur 1000 tantièmes, soit :**

M ET MME AZZOPARDI-MONNIER (65) représenté(e) par M ET MME SEGUI, MME MEMOLI ELIANE (67) représenté(e) par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN (36) représenté(e) par M ET MME SEGUI.

**ABSENTS : 6 copropriétaires représentant 644 sur 1000 tantièmes, soit :**

SCI AYaida INVEST (155), M AYaida KAMEL (165), M BENSMAIL BORAN (55), M MEMOLI VINCENT (92), SAS SFB IMMO (76), SCI SOFIA (101).

## Point 01 : Election du Président de séance

*L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur SEGUI en qualité de président de séance.*

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

## Point 02 : Election du ou des scrutateurs

*L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Messieurs DE SIMONE et Monsieur EL TARAGE en qualité de scrutateur.*

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (356/356 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 ».*

*En qualité de syndic, le cabinet FERGAN, représenté par Madame Laura BENHAMOU assumera le secrétariat de séance durant l'assemblée générale ; aucun copropriétaire présent ou représenté ne s'y opposant.*

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)**

## Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 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 **1er janvier 2024 au 31 décembre 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 10 638,28 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 1 122,00 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)**

## Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 pour un montant de 10 750,00 €

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 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 arrêté à la somme de 10 750,00 euros 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'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (356/356 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<sup>er</sup> 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' : 6 votants soit 356 tantièmes.

M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).

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

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (356/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.** (Article 25)

## +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<sup>er</sup> 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'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

### **Point 07 : Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale**

*L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 5.000,00 euros H.T. le montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale. Il sera rendu compte, par le conseil syndical, de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale. Le syndic procédera dès l'accord donné par le conseil syndical pour engager des dépenses urgentes à un appel de fonds nécessaire aux paiements objets du présent mandat.*

#### **Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (356/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.** (Article 25)

### **+Point 07 :+ Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale**

*L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 5.000,00 euros H.T. le montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale. Il sera rendu compte, par le conseil syndical, de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale. Le syndic procédera dès l'accord donné par le conseil syndical pour engager des dépenses urgentes à un appel de fonds nécessaire aux paiements objets du présent mandat.*

#### **Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)**

### Point 08 : Ratification des travaux d'urgence relatifs à la mise en place d'un kit GSM au niveau de l'ascenseur

*L'assemblée générale prend acte et approuve le devis de l'entreprise TKE : 1 235,56€ H.T. (T.V.A en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte) ainsi que l'appel de fonds correspondant.*

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)**

### Point 09 : Ratification du changement de la société pour la réalisation des travaux de purge des maçonneries menaçantes en façade avant et arrière + mur pignon votés lors de l'assemblée générale du 26 avril 2023

*L'assemblée générale prend acte que la société choisie pour les travaux de purge des maçonneries menaçantes en façade avant et arrière + mur pignon lors de l'assemblée générale du 26 avril 2023 a fermé ses portes fin 2023.*

*Le syndic s'est rapproché de différentes entreprises afin d'obtenir des propositions.*

*L'assemblée générale approuve le devis de l'entreprise CAPRON VERTICAL : 3 300,00 € H.T. (T.V.A en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte) ainsi que l'appel de fonds correspondant.*

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)**

### Point 10 : Décision de réaliser des travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

*L'assemblée générale décide d'effectuer les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue.*

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

**Point 11 : Choix de l'entreprise pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue : SOCIETE APESANTEUR : 9 020,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte**

*L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition suivante : SOCIETE APESANTEUR : 9 020,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/356 en voix).** (Article 24)

**Point 12 : Choix de l'entreprise pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue : SOCIETE BROTHERS ASSOCIES : 6 300,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte**

*L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition suivante : SOCIETE BROTHERS ASSOCIES : 6 300,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte*

L'entreprise a fait parvenir au syndic un devis incluant la mise en peinture pour un montant de 8 250,00€ HT. Les copropriétaires retiennent cette proposition. Il sera demandé à l'entreprise une remise commerciale.

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/356 en voix).** (Article 24)

**Point 13 : Choix de l'entreprise pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue : SOCIETE CAPRON VERTICAL : 11 400,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte**

*L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition suivante : SOCIETE CAPRON VERTICAL : 11 400,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/356 en voix). (Article 24)**

**Point 14 : Mandat aux membres du conseil syndical de procéder au choix d'un devis pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue**

*L'assemblée générale des copropriétaires décide d'exécuter les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue et donne mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis dans la limite d'un budget de 11 400,00 € H.T. (T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte).*

**LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT QUE LA MISE EN PEINTURE NE SOIT EFFECTUEE QUE SUR LA FACADE AVANT.**

L'entreprise BROTHERS ASSOCIES a fait parvenir au syndic un devis incluant la mise en peinture pour un montant de 8 250,00€ HT. Les copropriétaires retiennent cette proposition. Il sera demandé à l'entreprise une remise commerciale.

Dans le cas contraire, les copropriétaires retiendront le devis de l'entreprise APESANTEUR. Le syndic sollicitera également un geste commercial.

Une réunion avant le démarrage du chantier sera organisée.

Messieurs SEGUI, DE SIMONE et EL TARAGE y seront conviés.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (356/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)**

## **+Point 14 :+ Mandat aux membres du conseil syndical de procéder au choix d'un devis pour les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue**

*L'assemblée générale des copropriétaires décide d'exécuter les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue et donne mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis dans la limite d'un budget de 11 400,00 € H.T. (T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte).*

**LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT QUE LA MISE EN PEINTURE NE SOIT EFFECTUEE QUE SUR LA FACADE AVANT.**

L'entreprise BROTHERS ASSOCIES a fait parvenir au syndic un devis incluant la mise en peinture pour un montant de 8 250,00€ HT. Les copropriétaires retiennent cette proposition. Il sera demandé à l'entreprise une remise commerciale.

Dans le cas contraire, les copropriétaires retiendront le devis de l'entreprise APESANTEUR. Le syndic sollicitera également un geste commercial.

Une réunion avant le démarrage du chantier sera organisée.

Messieurs SEGUI, DE SIMONE et EL TARAGE y seront conviés.

### **Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

## **Point 15 : Travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue**

*L'assemblée générale décide que les travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue seront exécutés selon proposition de l'entreprise BROTHERS ASSOCIES OU APESANTEUR 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 ;*

*100% au lendemain de l'assemblée générale.*

*Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et assurances y afférant seront répartis selon les millièmes généraux.*

### **Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

## Point 16 : Honoraires du syndic sur travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

L'assemblée générale des copropriétaires décide que le syndic percevra, sur le montant des travaux une rémunération fixée à :

- 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.
- À partir de 30.000 € H.T. : 2 % H.T. du coût des travaux HT
- Majoration du suivi de chantier sans maître d'œuvre : 2,5 % H.T. du coût des travaux HT

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)

## Point 17 : Financement des travaux de restructuration des maçonneries purgées côté cour et rue

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 lendemain de l'assemblée générale, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues.

Les 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 :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (356/356 en voix). (Article 24)

## Point 18 : 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 révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

## Point 19 : 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' :** 6 votants soit 356 tantièmes.  
M ET MME AZZOPARDI-MONNIER(65) représenté par M ET MME SEGUI, MME DE SIMONE JEANNETTE(38), M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par MME DE SIMONE JEANNETTE, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME SEGUI, M ET MME SEGUI(76).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (356/356 en voix).** (Article 24)

## Point 20 : Etat des procédures en cours

**SCI AYAIDA INVEST** (recouvrement de charges) : les tentatives de l'étude HDJ PACA (commissaire de justice) concernant les saisies-attributions des comptes bancaires de la SCI AYAIDA INVEST se sont avérées infructueuses. L'étude a également tenté de récupérer les loyers directement auprès du locataire mais ce dernier a refusé de procéder aux règlements . Au total, la somme de 6 000,00 € a été reversée. Le syndic a saisi Me VIETTI afin d'engager la procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI AYAIDA INVEST.

**M. AYAIDA Kamef** (recouvrement de charges) : les tentatives de l'étude HDJ PACA (commissaire de justice) concernant

les saisies-attributions des comptes bancaires de Monsieur AYAIDA se sont avérées infructueuses. L'étude a également tenté de récupérer les loyers directement auprès du locataire mais ce dernier a refusé de procéder aux règlements. Monsieur AYAIDA n'a pas respecté l'échéancier mis en place avec l'étude. Au total, la somme de 6 000,00 € a été reversée. Le syndic a saisi Me VIETTI afin d'engager la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur AYAIDA Kamel.

**Résultat du vote :**

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

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

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

**Il est 15:00**

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. »*

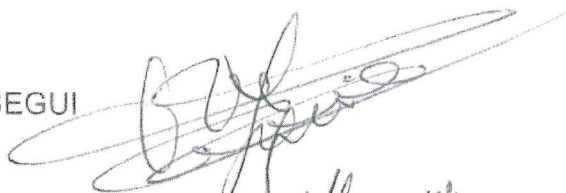
**Code de procédure civile - art. 32.1:**

*« 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. »*

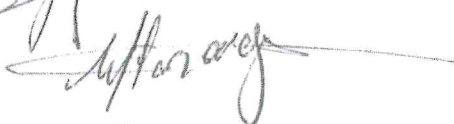
Fait à MARSEILLE, le 08/04/2025

**Notifié le**

MONSIEUR SEGUI



MONSIEUR DE SIMONE



MONSIEUR EL TARAGE



MADAME BENHAMOU



**CABINET FERGAN**  
17, Rue Roux de Brignoles  
13006 MARSEILLE  
Tel: 04.91.94.15.08

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

# 22 RUE EUGENE POTTIER

13003 MARSEILLE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AC7-588-544

Les copropriétaires de l'immeuble **22 RUE EUGENE POTTIER**, sis - - 13003 MARSEILLE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

**Lundi 15 Juillet 2024 à 11 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 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 pour un montant de 10 180,00 €

Point 06 : Fixation du Fonds de Travaux

+Point 06 :+ Fixation du Fonds de Travaux

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

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

Point 09 : Election du Conseil Syndical

+Point 09 :+ Election du Conseil Syndical

Point 10 : Election du Conseil Syndical

+Point 10 :+ Election du Conseil Syndical

Point 11 : 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 :+ 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 12 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise WE GROUP

Point 13 : Le cas échéant : Mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis

Point 14 : Honoraires du syndic sur travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Point 15 : Financement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Point 16 : Clause dite d'aggravation des charges

Point 17 : Etat des procédures en cours

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 : 1** copropriétaire représentant **74 sur 1000** tantièmes, soit :

M ET MME EL TARAGE MOHAMED (74).

Dont :

**Sur place: 1** copropriétaire représentant **74 sur 1000** tantièmes, soit :

M ET MME EL TARAGE MOHAMED (74)

**Par visioconférence : 0** copropriétaire représentant **0 sur 1000** tantièmes.

**Votants par correspondance : 0** copropriétaire représentant **0 sur 1000** tantièmes.

**REPRESENTES : 6** copropriétaires représentant **410 sur 1000** tantièmes, soit :

MME DE SIMONE JEANNETTE (38) représenté(e) par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M MEMOLI VINCENT (92) représenté(e) par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE (67) représenté(e) par M LAURENT, M SALOM ROBERT (101) représenté(e) par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI (76) représenté(e) par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN (36) représenté(e) par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.

**ABSENTS : 5** copropriétaires représentant **516 sur 1000** tantièmes, soit :

SCI AYaida INVEST (155), M AYaida KAMEL (165), M ET MME AZZOPARDI-MONNIER (65), M BENSMail BORAN (55), SAS SFB IMMO (76).

## Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur EL TARAGE en qualité de président de séance.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

## Point 02 : Election du ou des scrutateurs

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M ou Mme ..... en qualité de scrutateur.

### Résultat du vote :

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

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 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 ».

En qualité de syndic, le cabinet FERGAN, représenté par Madame Laura DE SANTA BARBARA assumera le secrétariat de séance durant l'assemblée générale ; aucun copropriétaire présent ou représenté ne s'y opposant.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

## Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 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 **1er janvier 2023 au 31 décembre 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 9 631,69 € 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'** : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

#### Point 05 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 pour un montant de 10 180,00 €

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 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 arrêté à la somme de 10 180,00 euros 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'** : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (484/484 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<sup>er</sup> 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' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (484/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.** (Article 25)

## +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<sup>er</sup> 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'** : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

## 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<sup>ème</sup> 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 1er juillet 2024 pour se terminer le 30 juin 2027. La mission, les honoraires d'un montant de 1 273,00€ 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' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (484/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (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<sup>ème</sup> 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 1er juillet 2024 pour se terminer le 30 juin 2027. La mission, les honoraires d'un montant de 1 273,00€ 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' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)**

## 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'** : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (484/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (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'** : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)**

### Point 09 : Election du Conseil Syndical

*L'assemblée générale des copropriétaires désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars, et ce pour une durée jusqu'au 30 juin 2027.*

*Rappel : Le conseil syndical élu devra se réunir pour élire son président. Cette élection devra être notifiée au syndic par écrit.*

M ou Mme EL TARAGE

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (484/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)**

## +Point 09 :+ Election du Conseil Syndical

*L'assemblée générale des copropriétaires désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars, et ce pour une durée jusqu'au 30 juin 2027.*

*Rappel : Le conseil syndical élu devra se réunir pour élire son président. Cette élection devra être notifiée au syndic par écrit.*

M ou Mme EL TARAGE

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

## Point 10 : Election du Conseil Syndical

*L'assemblée générale des copropriétaires désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars, et ce pour une durée jusqu'au 30 juin 2027.*

*Rappel : Le conseil syndical élu devra se réunir pour élire son président. Cette élection devra être notifiée au syndic par écrit.*

M ou Mme SEGUI

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (484/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

## +Point 10 :+ Election du Conseil Syndical

*L'assemblée générale des copropriétaires désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars, et ce pour une durée jusqu'au 30 juin 2027.*

*Rappel : Le conseil syndical élu devra se réunir pour élire son président. Cette élection devra être notifiée au syndic par écrit.*

M ou Mme SEGUI

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI

ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.

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

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

### Point 11 : Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

*L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 5.000,00 euros H.T. le montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale. Il sera rendu compte, par le conseil syndical, de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale. Le syndic procédera dès l'accord donné par le conseil syndical pour engager des dépenses urgentes à un appel de fonds nécessaire aux paiements objets du présent mandat.*

#### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (484/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

### +Point 11 :+ Délégation de pouvoir : montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

*L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 5.000,00 euros H.T. le montant alloué aux membres du Conseil Syndical pour engager des dépenses URGENTES sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale. Il sera rendu compte, par le conseil syndical, de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale. Le syndic procédera dès l'accord donné par le conseil syndical pour engager des dépenses urgentes à un appel de fonds nécessaire aux paiements objets du présent mandat.*

#### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (484/484 en voix). (Article 24)

### Point 12 : P.P.P.T - Choix de l'entreprise WE GROUP

*L'assemblée générale des copropriétaires examine et soumet au vote la proposition WE GROUP, pour un montant de 2*

400,00 € HT - T.V.A. en vigueur au jour du paiement ou de l'acompte

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/484 en voix).** (Article 24)

**Point 13 : Le cas échéant : Mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis**

*L'assemblée générale des copropriétaires décide d'exécuter l'audit du règlement de copropriété et donne mandat au conseil syndical de procéder au choix d'un devis dans la limite d'un budget de 3 000,00€ HT.*

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/1000 en voix).** (Article 25)

**Point 14 : Honoraires du syndic sur travaux d'établissement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux**

*L'assemblée générale des copropriétaires décide que le syndic percevra, sur le montant des travaux une rémunération fixée à :*

- *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.*
- *À partir de 30.000 € H.T. : 2 % H.T. du coût des travaux HT*
- *Majoration du suivi de chantier sans maître d'œuvre : 2,5 % H.T. du coût des travaux HT*

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (484/484 en voix).** (Article 24)

## Point 15 : 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 :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (484/484 en voix).** (Article 24)

## Point 16 : 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' :** 7 votants soit 484 tantièmes.  
MME DE SIMONE JEANNETTE(38) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME EL TARAGE MOHAMED(74), M MEMOLI VINCENT(92) représenté par M LAURENT, MME MEMOLI ELIANE(67) représenté par M LAURENT, M SALOM ROBERT(101) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M SEGUI YOHAN(36) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED, M ET MME SEGUI(76) représenté par M ET MME EL TARAGE MOHAMED.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (484/484 en voix).** (Article 24)

## Point 17 : Etat des procédures en cours

**SCI AYaida INVEST & M. AYaida KAMEL :** *Voici le retour de la SCP F. MASCRET - S.FORNELLI - H-P. VERSINI : "Nous revenons vers vous dans ces deux affaires, pour laquelle nos tentatives de saisies-attributions des comptes se sont avérées infructueuses.*

*Nous nous sommes donc transportés au 22 rue Eugène Pottier, afin de procéder aux saisies entre les mains des locataires.*

*Sur place, nous n'avons pu rencontrer pour le moment qu'un des 4 locataires du requis et de sa SCI, lequel règle un loyer mensuel de 440 Euros.*

Suite à notre accord, Monsieur AYAIDA a pris attache avec notre étude, nous proposant de régler 2000 Euros par mois à compter de ce jour, à répartir sur les dossiers jusqu'au solde des deux dettes."

Nous avons relancé l'huissier.

**Résultat du vote :**

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

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

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

Il est 11:20

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. »*

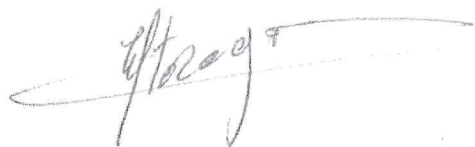
*« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »*

**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 15/07/2024

Notifié le



CABINET FERGAN  
17, Rue Roux de Brignoles  
13006 MARSEILLE  
Tél: 04.91.94.15.08