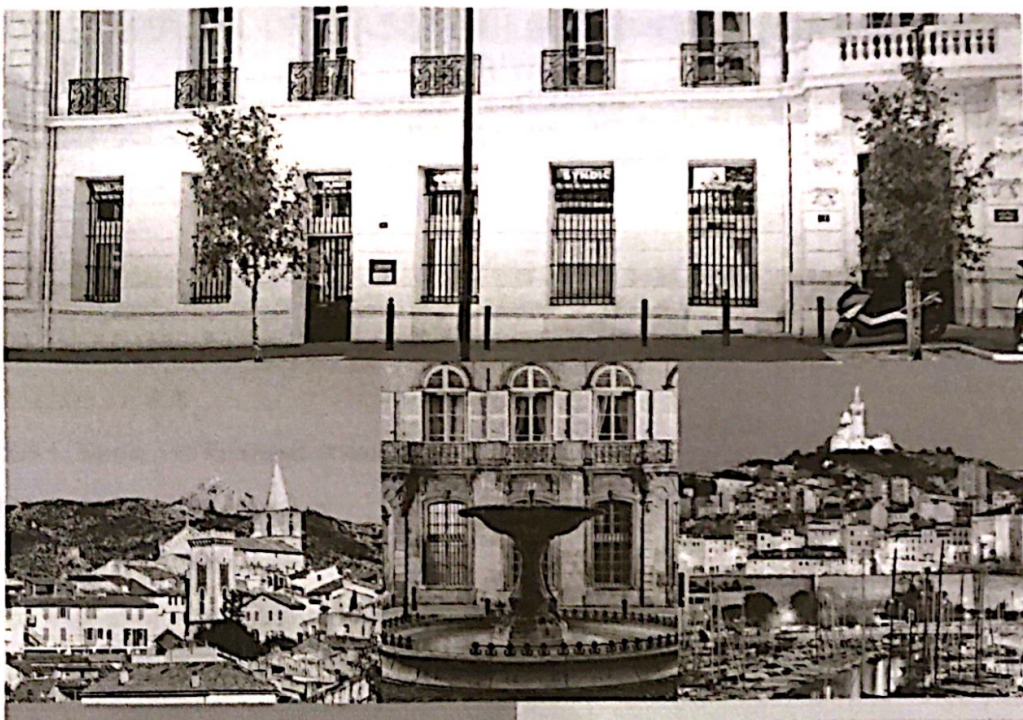




Depuis 1927

CABINET
BERTHOZ



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES

Immeuble :
33 SQUARE MICHELET
13009 MARSEILLE

JEUDI 9 JUIN 2022

9A, Bd National | 13001 MARSEILLE
T. 04 91 54 14 92 | contact@cabinet-berthoz.fr
www.cabinet-berthoz.fr



CABINET BERTHOZ

ADMINISTRATEUR DE BIENS IMMOBILIAIRES
SYNDIC DE COPROPRIETES LOCATIONS

9A, BD NATIONAL - CS 90053 - 13231 MARSEILLE CEDEX 01
TÉL. 04 91 54 14 92 - EMAIL : ACCUEIL@CABINET-BERTHOZ.FR



WWW.CABINET-BERTHOZ.FR

Tramway ligne 2 station Longchamp-National à 50 m - ouvert du lundi au jeudi de 14h30 à 18h30
Standard téléphonique ouvert du lundi au jeudi de 9h00 à 11h45 et de 14h30 à 18h30, le vendredi de 9h00 à 11h45

Cartes professionnelles Préfecture des Bouches-du-Rhône N° CPI 1310 2018 000 004 304
Garantie financière CEGC - 16, rue Hoche 92 800 Puteaux - SARL au capital de 154 330 euros - SIRET 384 943 940 000 21

Marseille, le 09 juin 2022

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

09/06/2022

33 SQUARE MICHELET

13009 MARSEILLE

N° IMMATRICULATION : AB1766856

L'an deux mille vingt-deux, le neuf juin à 11h00, les copropriétaires de la Résidence **33 MICHELET** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic Cabinet BERTHOZ, se sont réunis en assemblée générale Salle de l'ASL SQUARE MICHELET 6 Square Michelet 13009 Marseille.

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance



RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance



RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021



RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel N+2 correspondant à l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023



RESOLUTION 6 : Fixation du montant de la dotation au fonds travaux imposé par la loi ALUR à compter du 01/01/2017



RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)



RESOLUTION 7 : Fixation du montant alloué du budget prévisionnel au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir



RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)



RESOLUTION 8 : Vote de la clause d'aggravation des charges



RESOLUTION 9 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes



RESOLUTION 10 : Décision à prendre concernant le projet d'installation de caméra dans l'ASL du SQUARE MICHELET

RESOLUTION 10.1 : Décision à prendre concernant le projet d'installation de caméra dans l'ASL du SQUARE MICHELET



RESOLUTION 10.2 : Honoraires syndic pour la gestion administrative, financière et comptable en cas de réalisation de travaux



Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

MME ROGNONI a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 7 / 7 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 1 / 16 tantièmes

Abstentionniste : MME DARMON Chloe (1/8)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7 / 7 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur

MME MOREAU Christine a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 7 / 7 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 1 / 16 tantièmes

Abstentionniste : MME DARMON Chloe (1/8)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7 / 7 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

M. DORAT Anthony a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

La séance est ouverte à : 11h27.

Présent(s) et représenté(s)	7 copropriétaire(s)	Représentant	8 / 16 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	1 copropriétaire(s)	Représentant	1 / 16 tantièmes
Absent(s)	8 copropriétaire(s)	Représentant	8 / 16 tantièmes

Liste des absents

MLLE BLANC MARIE-ODILE (1), MME CHOUCROUN Brigitte (1), M./MME FITOUSSI Ruben (1), M./MME GUEDJ OU SEBBAGH Raphael ou Orilia (1), HOIRIE LAMBRUSCHINI (1), MMLLE NEDJAR OU DAZIANO Thibaud Ou Aurore (1), MME TESTA ANNIE (1), MR TIMSIT (1)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 ✓

Après délibération, les copropriétaires présents et représentés, après avoir pris connaissance des comptes adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée générale, approuvent, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, arrêtés à la somme de **26945,15 €**.

Il est demandé de recrediter aux copropriétaires l'appel de fonds T1 "Trx Traitement Nuisibles" d'un montant de 1456 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel N+2 correspondant à l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 ✓

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion, portant sur l'exercice (N+2), pour un montant de : **27780,00 €**
Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Fixation du montant de la dotation au fonds travaux imposé par la loi ALUR à compter du 01/01/2017 ✗

Après délibération, les copropriétaires présents et représentés décident de fixer le montant de la dotation annuelle au fonds travaux, imposé par l'article 58.II de la loi ALUR, à 5% du montant du budget prévisionnel.

Celle-ci sera appelée en charges communes générales et exigible selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes versées à ce fonds seront attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Les copropriétaires présents et représentés donnent mandat au syndic pour déposer les fonds correspondants sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte sur lequel sont déposés les fonds du syndicat des copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 16 tantièmes

Liste des opposants : MR CHEMIN (2/16), MME DARMON Chloe (1/16), MR MILAT (1/16) représenté(e) par M/ME ROGNONI , MME MOREAU Christine (1/16), M/ML PARIS - GASTON Loïc ou Sarah (1/16), M/ME ROGNONI (1/16), MR ROGNONI JEAN-BAPTISTE (1/16)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 8 tantièmes.

RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24. ✓

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Fixation du montant alloué du budget prévisionnel au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de 2000 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 16 tantièmes

Liste des opposants : MR CHEMIN (2/16), MME DARMON Chloe (1/16), MR MILAT (1/16) représenté(e) par M/ME ROGNONI , MME MOREAU Christine (1/16), M/ML PARIS - GASTON Loic ou Sarah (1/16), M/ME ROGNONI (1/16), MR ROGNONI JEAN-BAPTISTE (1/16)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 8 tantièmes.

RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24. ✓

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Vote de la clause d'aggravation des charges

Afin de garantir une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les copropriétaires, l'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés. ✓

Plus particulièrement, pour l'application de l'article 10-1-a de la Loi du 10/07/1965 relative à l'imputabilité directe des frais nécessaires de recouvrement, il est expressément entendu que pourront être imputés directement au copropriétaire concerné, et portés au débit de son compte individuel sans transiter par la comptabilité des dépenses communes du Syndicat, tous les frais, honoraires et débours généralement quelconques, qu'ils soient générés par l'application des dispositions du contrat de Syndic tels que frais de relance, de mise en demeure, mise au contentieux, et autres prestations cataloguées sous le titre « contentieux » du contrat de Syndic, ou qu'ils soient

réglés à des intervenants extérieurs, tels que les frais et honoraires d'huissiers compris ou non dans les dépens récupérables ainsi que les frais et honoraires d'avocat, l'énumération qui précède n'étant pas limitative.

Résultat du vote :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes ✓

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

Résultat du vote :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Décision à prendre concernant le projet d'installation de caméra dans l'ASL du SQUARE MICHELET

Le syndic informe l'assemblée générale du projet d'installation de caméras dans l'ASL du SQUARE MICHELET (cf. dossier présenté en annexe de la convocation).

RESOLUTION 10.1 : Décision à prendre concernant le projet d'installation de caméra dans l'ASL du SQUARE MICHELET ✗

L'assemblée générale, après avoir consulté le dossier présenté par l'ASL et en avoir débattu, décide d'accepter le projet d'installation de caméras dans l'ASL du SQUARE MICHELET (dossier présenté en annexe de la convocation).

Un appel de fonds correspondant à la quote-part de la copropriété sera émis par le syndic à réception de l'appel de fonds du cabinet TARIOT si la décision est validée par l'ensemble des copropriétés du SQUARE MICHELET.

A titre indicatif, la quote-part de l'immeuble est de 470/20 086 tantièmes, soit 2130,22 €.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 1 / 8 tantièmes
Ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 7 / 8 tantièmes

Opposant : MME DARMON Chloe (1/8)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 7 / 8 tantièmes.

Commentaire sur la résolution n°10.1 : MM. CHEMIN et PARIS indiquent être d'accord sur le principe d'installation de caméra à 3 conditions :

- Présentation d'une charte d'utilisation en bonne et due forme
- Possibilité d'utiliser les images pour poursuites d'éventuels contrevenants au cahier des charges de l'ASL
- Présentation d'un contrat d'entretien

Par conséquent, il est demandé à l'ASL de présenter un nouveau projet.

RESOLUTION 10.2 : Honoraires syndic pour la gestion administrative, financière et comptable en cas de réalisation de travaux

X

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente s'élèvent à **3,6% TTC** de l'intégralité des sommes perçues dans le cadre des travaux votés avec un minimum de **120.00 € TTC**.
Il est précisé que l'exigibilité de ces honoraires sera identique à l'exigibilité des travaux votés.

De 0 € à 20 000 € TTC 3.6% TTC du montant HT des travaux

De 20 001 à 50 000 € TTC 2.6% TTC du montant HT des travaux

A partir de 50 001 € TTC 1.6% TTC du montant HT des travaux

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h01.

**Président
M/ME ROGNONI**

**Secrétaire
M. DORAT**

**Scrutateur n°1
MME MOREAU**

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC.**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »