

**RESIDENCE LES JARDINS DU MAZET
ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINEDE
13270 FOS SUR MER**

AG 2023
convoc



CONVOCATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : AMALBERT Nikita
- namalbert@citya.com -

Comptable : LETELLIER Carole
04.42.88.08.40 - cletellier@citya.com -

Assistante : MINTAS Stéphane
- smintas@citya.com -

Négociateur Transaction : PIFERRER MARC
- mpiferrer@citya.com - 0668045853

RESIDENCE LES JARDINS DU MAZET
ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINEDE
13270 FOS SUR MER

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale ANNUELLE et pour éviter les frais d'une nouvelle convocation, vous pouvez adresser votre pouvoir, soit à la personne de votre choix, soit au syndic qui le remettra au Président de séance, soit voter avec votre formulaire de vote par correspondance.

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir participer à l'assemblée ANNUELLE des copropriétaires de votre syndicat qui se tiendra le :

mercredi 14 juin 2023 PAR CORRESPONDANCE

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article sans vote

RESOLUTION N°03 Approbation des comptes de l'exercice 2022 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°04 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 du 01/01/2024 au 31/12/2024. article 24

RESOLUTION N°05 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06a Election de Mme D'AGOSTINO au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06b Election de Monsieur GELY au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°07 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°08 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°09 Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. article 24

RESOLUTION N°10 Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure. article sans vote

RESOLUTION N°11 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°12 Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. article 24

RESOLUTION N°13 Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges). article 24

RESOLUTION N°14 Point sur la tenue de la maison de retraite ORPEA. article sans vote

RESOLUTION N°15 Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. article 24

RESOLUTION N°16 Clause d'aggravation des charges. article 24

RESOLUTION N°17 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

*** Mise à disposition des pièces justificatives :**

Le Cabinet CITYA SOGEMA tiendra à la disposition de tous les copropriétaires, l'ensemble des pièces justificatives, le 02/06/2023 en ses bureaux, 1 AVENUE MARECHAL JUIN à MARIGNANE, de 9 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 30, en prenant rendez-vous avec le service comptable 48 heures à l'avance.

*** Mandat de représentation :**

Vous trouverez ci-joint un pouvoir de représentation dans l'hypothèse où vous ne pourriez assister personnellement à cette assemblée générale. Nous vous rappelons que « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat – chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, il peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat » (article 22-loi du 10 juillet 1965).

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus sont :

→ Madame D'AGOSTINO

Conformément à la loi, nous vous prions de trouver joints à la convocation les documents suivants :

- un pouvoir,
- le formulaire de vote par correspondance,
- le projet des résolutions,
- le relevé général des dépenses,
- le projet budget prévisionnel **N+1**
- le projet budget prévisionnel **N+2**
- l'état financier après répartition et la situation de trésorerie du syndicat (annexe N°1),
- le compte de gestion général (annexe N°2),
- le compte de gestion pour les opérations courantes (annexe N°3),
- le compte de gestion pour travaux clos (annexe N°4),
- le compte de gestion pour travaux non clôturés (annexe N°5),
- le contrat de mandat de syndic,

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

CITYA SOGEMA
le Gestionnaire de Copropriété,
AMALBERT Nikita

CITYA SOGEMA
le Directeur (trice),
Julie BOUHAOUCHÉ

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Du mercredi 14 juin 2023

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

Monsieur GELY est désigné pour remplir les fonctions de président(e) de séance.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article sans vote

Le vote des copropriétaires étant exprimé uniquement à travers des formulaires de vote par correspondance, l'assemblée générale constate l'impossibilité de nommer des Scrutateurs.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°03 Approbation des comptes de l'exercice 2022 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice 2022 du 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision. En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 128 961,81 EUROS TTC.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°04 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 du 01/01/2024 au 31/12/2024. article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 105 000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°05 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA SOGEMA représenté par M. Julie BOUAOUCHE (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°CPI 13102015000002845 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille-Provence, Garantie Financière assurée par Galian Assurances.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 15/06/2023 pour se terminer le 15/06/2026. La mission, les honoraires (ANNUELS soit 20 500.00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. GELY pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°06 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 3 ans sont :

Madame D'AGOSTINO.

Sont candidats: Mme D'AGOSTINO et Monsieur GELY.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M. / MME

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°06a Election de Mme D'AGOSTINO au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membre du conseil syndical Mme D'AGOSTINO.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°06b Election de Monsieur GELY au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membre du conseil syndical Monsieur GELY.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°07 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500.00 EUROS TTC.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°08 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 500.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°09 Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°10 Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure. article sans vote

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

-
-
-
-

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°11 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 5 250.00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 5 250.00 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/01/2024, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/04/2024, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/07/2024, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/10/2024.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°12 Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°13 Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges). article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 2184.00€ TTC/an.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre (1er janvier / 1er avril / 1er juillet / 1er octobre) soit le 01/07/2024.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°14 Point sur la tenue de la maison de retraite ORPEA. article sans vote

Depuis quelque temps nous rencontrons des difficultés de gestion avec la maison de retraite ORPEA.

Des encombrants et déchets sont déposés aux abords de la résidence, toutes sortes d'objets de type chaises, matelas, fauteuils, meubles, armoires... sont laissés à l'abandon pendant plusieurs jours, voire semaines et ce de manière récurrente.

La gestion des conteneurs poubelles qui débordent est également un problème.

Nous rencontrons également des problèmes de stationnement de véhicules d'intervenants sur ORPEA qui se garent sur l'accès pompier.

Pour tous ces points nous avons pu rencontrer le directeur du site ORPEA Fos-sur-Mer, depuis ces échanges nous notons une amélioration à ces niveaux. Des points restent à améliorer et nous y travaillons.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°15 Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. article 24

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°16 Clause d'aggravation des charges. article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°17 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESIDENCE LES JARDINS DU MAZET
ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINEDA- 13270 FOS
SUR MER**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 14 juin 2023**

PV

NA

FG
JB



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : AMALBERT Nikita
- namalbert@citya.com -

Comptable : LETELLIER Carole
04.42.88.08.40 - cletellier@citya.com -

Assistante : MINTAS Stéphane
- smintas@citya.com -

Négociateur Transaction : PIFERRER MARC
- mpiferrer@citya.com - 0668045853

Le mercredi 14 juin 2023 les décisions du syndicat des copropriétaires de la résidence **LES JARDINS DU MAZET ZAC DU MAZET** 1050 RUE DE LA PINEDA- 13270 FOS SUR MER ont été prises au seuil moyen du vote par correspondance conformément aux articles 22-2 et 22-3 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 modifiés par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 sur convocation du syndic CITYA SOGEMA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA SOGEMA** est représenté par **AMALBERT Nikita**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **15 copropriétaires sur 66** représentant **33627 tantièmes / 100000 tantièmes** ont adressé au syndic leur formulaire de vote par correspondance au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.

COURTOIS Evelyne (2882) - DE RIVAS André (763) - DELIA Elisabeth (1953) - DELIA PARDO Suzanne (1895) - GELY Fabrice et Marina (1936) - GIRARD Jean-Pierre & Maria (689) - GOUNIN Thierry (2018) - JAUZE Michel (1400) - KATANEO (3629) - KLEIN Jeannine (1517) - LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164) - LORFANY GESTION (650) - PENNEL Anne-Marie (679) - VERGNE Gérard (656) - WITTIG Gabriel & Madeleine (796) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont considérés comme absents :

S.A.R.L ALLIANCE TERRE INVESTISSEMENT (1963), M. ou Mme ANTIN Bernard & Brigitte (1569), Madame BERTON Nicole (682), Madame BLANC Marie-Hélène (673), M. ou Melle BOUC - POMMIER Jérôme - Marion (1824), Société C.M.IMMO (744), M. et Mme CHENDJOU Pascal (2907), Monsieur CLAVEL Patrick (689), S.C.I CLVIGNOLI (2047), Madame COMOGLIO Fabienne (796), Madame CONY ép. NECHANIAN Marie-Françoise (656), Madame D'AGOSTINO Maria (1329), M. ou M. DE BENEDITTIS Damien (656), Madame DE VRIES Monique (741), M. ou Mme DEGRAEVE Jean-Marie & Hélène (653), Madame DELAGE-TORIEL Teréza (656), EURL GHIRAGOSSIAN (2859), Monsieur GONCALVES DOS REIS Pascal (893), M. ou Mme GRANIER Alain (1918), Monsieur GUINDE Guillaume (793), Melle GUINDE Natacha (864), M. ou Mme GUTHERTZ Jacques (653), S.C.I HERSO (2051), Madame JACQUELIN Martine (656), Monsieur LANDI Thierry (2057), Melle LASSAGNE Dominique (1653), Melle LEFAVRAIS Sarah (621), Monsieur LELIEVRE HERVE (656), Monsieur LENOIR Jean-Pierre (689), Société LES MOLIERES (2843), Monsieur MEINERI JEAN (656), Monsieur MICHOU Patrick (656), Madame MORILLION Isabelle (1306), S.A.R.L NIORT 94 (13166), Madame PEYRARD-SALVY CHANTAL (796), M. ou Mme POGREBNIAK Boris (757), Monsieur PRISSET Jean-François (705), Monsieur PUOT Paul (656), M. ou Mme ROIG Pascal (699), M. ou Mme ROUSSEL-CHABRIER Lionel et Corinne (793), Monsieur SALVY Roland (656), M. ou Mme SECLET Joël (702), M. ou Mme SIMONET Andre (867), M. ou Mme SINA Antoine (656), M. ou Mme TEDDE Jean-Christophe (702), Madame TRAN VIET Mai (705), Monsieur TREMEDET Arnaud & Mme NEVERS Laure (702), M. ou Mme VELUIRE ANDRE/YONNE (1361), M. et Mme VERDIE Roger (653), Monsieur WEYDERT Jean Pierre (689), S.A.R.L ZILLOU AUBREE Mireille (gerante) (699), représentant **66373 tantièmes / 100000 tantièmes** étant absents sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Monsieur GELY est désigné pour remplir les fonctions de président(e) de séance. *cf. dén à boutage - p12*

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 3571 tantièmes / 33627 tantièmes.
COURTOIS Evelyne (2882), GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 30056 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit **30056 tantièmes / 30056 tantièmes**.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

Le vote des copropriétaires étant exprimé uniquement à travers des formulaires de vote par correspondance, l'assemblée générale constate l'impossibilité de nommer des Scrutateurs.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice 2022 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice 2022 du 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuva en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 128 961,81 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 33627 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 du 01/01/2024 au 31/12/2024. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 105 000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 33627 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA SOGEMA représenté par M. Julie BOUHAOUCHE (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion Immobilière n°CPI 13102015000002845 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille-Provence, Garantie Financière assurée par Galian Assurances.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 15/06/2023 pour se terminer le 15/06/2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 20 500,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. GELY pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 100000 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 100000 tantièmes.

COURTOIS Evelyne (2882), DE RIVAS André (763), DELIA Elisabeth (1953), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GOUNIN Thierry (2018), JAUZE Michel (1400), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), LORFANY GESTION (650), PENNEL Anne-Marie (679), VERGNE Gérard (656), WITTIG Gabriel & Madeleine (796);

La résolution (article 25) ayant obtenu **32938 tantièmes / 100000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **50000 tantièmes / 100000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 32938 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32938 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se sait lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 3 ans sont : Madame D'AGOSTINO, Monsieur GELY.

Sont candidats: Mme D'AGOSTINO et Monsieur GELY.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical : Mme D'AGOSTINO et Monsieur GELY

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 100000 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes..

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 100000 tantièmes.

COURTOIS Evelyne (2882), DE RIVAS André (763), DELIA Elisabeth (1953), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GOUNIN Thierry (2018), JAUZE Michel (1400), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), LORFANY GESTION (650), PENNEL Anne-Marie (679), VERGNE Gérard (656), WITTIG Gabriel & Madeleine (796),

La résolution (article 25) ayant obtenu **32938 tantièmes / 100000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **50000 tantièmes / 100000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 32938 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32938 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°06 a: Election de Mme D'AGOSTINO au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membre du conseil syndical Mme D'AGOSTINO.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 100000 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 2882 tantièmes / 100000 tantièmes.
COURTOIS Evelyne (2882),

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 30056 tantièmes / 100000 tantièmes.
DE RIVAS André (763), DELIA Elisabeth (1953), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GOUNIN Thierry (2018), JAUZE Michel (1400), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), LORFANY GESTION (650), PENNEL Anne-Marie (679), VERGNE Gérard (656), WITTIG Gabriel & Madeleine (796),

La résolution (article 25) ayant obtenu 30056 tantièmes / 100000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 50000 tantièmes / 100000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 32938 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 2882 tantièmes / 32938 tantièmes.
COURTOIS Evelyne (2882),

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 30056 tantièmes / 32938 tantièmes.

→ **Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**
Soit 30056 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°06 b: Election de Monsieur GELY au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membre du conseil syndical Monsieur GELY.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 100000 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 100000 tantièmes.
COURTOIS Evelyne (2882), DE RIVAS André (763), DELIA Elisabeth (1953), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GOUNIN Thierry (2018), JAUZE Michel (1400), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), LORFANY GESTION (650), PENNEL Anne-Marie (679), VERGNE Gérard (656), WITTIG Gabriel & Madeleine (796),

La résolution (article 25) ayant obtenu 32938 tantièmes / 100000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 50000 tantièmes / 100000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 32938 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32938 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

→ **Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**
Soit 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500.00 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 100000 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 100000 tantièmes.

COURTOIS Evelyne (2882), DE RIVAS André (763), DELIA Elisabeth (1953), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GOUNIN Thierry (2018), JAUZE Michel (1400), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), LORFANY GESTION (650), PENNEL Anne-Marie (679), VERGNE Gérard (656), WITTIG Gabriel & Madeleine (796).

La résolution (article 25) ayant obtenu 32938 tantièmes / 100000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 50000 tantièmes / 100000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 689 tantièmes / 32938 tantièmes.
GIRARD Jean-Pierre & Maria (689).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32938 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

→ **Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**
Soit 32938 tantièmes / 32938 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 500.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 33627 tantièmes / 100000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 33627 tantièmes / 100000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 50000 tantièmes / 100000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 33627 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 33627 tantièmes / 33627 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER. L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 8409 tantièmes / 33627 tantièmes.

DELIA PARDO Suzanne (1895), GIRARD Jean-Pierre & Maria (689), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), PENNEL Anne-Marie (679).

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 25218 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 25218 tantièmes / 33627 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°11: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 5 250.00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.

- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,

de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 5 250.00 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/01/2024, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/04/2024, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/07/2024, 25% soit 1312.50 EUROS le 01/10/2024.

- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 3571 tantièmes / 100000 tantièmes.
COURTOIS Evelyne (2882), GIRARD Jean-Pierre & Maria (689).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 30056 tantièmes / 100000 tantièmes.

DE RIVAS André (763), DELIA Elisabeth (1953), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GOUNIN Thierry (2018), JAUZE Michel (1400), KATANEO (3629), KLEIN Jeannine (1517), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), LORFANY GESTION (650), PENNEL Anne-Marie (679), VERGNE Gérard (656), WITTIG Gabriel & Madeleine (796),

La résolution (article 25) ayant obtenu 30056 tantièmes / 100000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 100000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°12: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 656 tantièmes / 33627 tantièmes.
VERGNE Gérard (656),

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 14913 tantièmes / 33627 tantièmes.
DELIA Elisabeth (1953), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), WITTIG Gabriel & Madeleine (796),

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 18058 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 18058 tantièmes / 32971 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les Impayés de charges). Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 2184.00€ TTC/an.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre (1er janvier / 1er avril / 1er juillet / 1er octobre) soit le 01/07/2024.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 656 tantièmes / 33627 tantièmes.
VERGNE Gérard (656).

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 14913 tantièmes / 33627 tantièmes.

DELIA Elisabeth (1953), LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA CLINEA (12164), WITTIG Gabriel & Madeleine (796).

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 18058 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 18058 tantièmes / 32971 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Point sur la tenue de la maison de retraite ORPEA.

Depuis quelque temps nous rencontrons des difficultés de gestion avec la maison de retraite ORPEA.

Des encombrants et déchets sont déposés aux abords de la résidence, toutes sortes d'objets de type chaises, matelas, fauteuils, meubles, armoires... sont laissés à l'abandon pendant plusieurs jours, voire semaines et ce de manière récurrente.

La gestion des conteneurs poubelles qui débordent est également un problème.

Nous rencontrons également des problèmes de stationnement de véhicules d'intervenants sur ORPEA qui se garent sur l'accès pompier.

Pour tous ces points nous avons pu rencontrer le directeur du site ORPEA Fos-sur-Mer, depuis ces échanges nous notons une amélioration à ces niveaux. Des points restent à améliorer et nous y travaillons.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°15: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 33627 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 33627 tantièmes / 33627 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Clause d'aggravation des charges. Article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33627 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 33627 tantièmes / 33627 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 33627 tantièmes / 33627 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

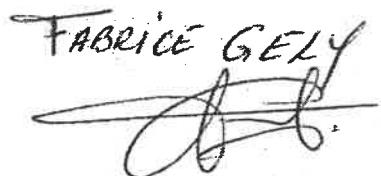
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16H38.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{re} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,
M. ou Mme GELY Fabrice et Marina



CITYA SOGEMA

Directeur (trice),

Julie BOUHAOUCH

CITYA SOGEMA

1, Avenue Maréchal Juin
13700 MARIGNANE

04 42 88 08 40

Siret 523 068 179 00028

CITYA SOGEMA
Gestionnaire Copropriété,
AMALBERT Nikita

CITYA SOGEMA
1, Avenue Maréchal Juin
13700 MARIGNANE
04 42 88 08 40
Siret 523 068 179 00028