

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

Le lundi 03 juin 2024 à 17h00, les copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU MAZET ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINDE-13270 FOS SUR MER se sont réunis-CITYA SOGEMA 1 Avenue Marechal Juin 13700 MARIGNANE en assemblée générale ANNUELLE 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 42 copropriétaires sur 66 sont présents ou valablement représentés et représentent 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

ALLIANCE TERRE INVESTISSEMENT (1963) - BERTON Nicole (682) - COMOGLIO Fabienne (796) - CONY ép. NECHANIAN Marie-Françoise (656) - COURTOIS Evelyne (2882) - D AGOSTINO Maria (1329) représentant DEGRAEVE Jean-Marie & Hélène (653), DELAGE-TORIEL Teresa (656), LENOIR Jean-Pierre (689), MORILLION Isabelle (1306), POGREBNIAK-Boris (757), ROIG Pascal (699), ROUSSEL-CHABRIER Lionel et Corinne (793), WEYDERT Jean Pierre (689), ZILLOU AUBREE Mireille (gerante) (699) - DE BENEDITTIS Damien (656) - DELIA PARDO Suzanne (1895) - GELY Fabrice et Marina (1936) représentant ANTIN Bernard & Brigitte (1569) - GHIRAGOSSIAN (2859) - GRANIER Alain (1918) - GROUPE ORPEA CLINEA (12164) - GUTHERTZ Jacques (653) - KATANEO (3629) - KLEIN Jeannine (1517) - LASSAGNE Dominique (1653) - LAURENT Cédric et Morgane (1953) - LELIEVRE HERVE (656) - LES MOLIERES (2843) - LORFANY GESTION (650) - MEINERI JEAN (656) - MICHOUUD Patrick (656) - PENNEL Anne-Marie (679) - PRISSET Jean-François (705) - SALVY Roland (656) - SIMONET Andre (867) - SINA Antoine (656) - TEDDE Jean-Christophe (702) - VELUIRE ANDRE/YVONNE (1361) - VERDIE Roger (653) - VERGNE Gérard (656) - WITTIG Gabriel & Madeleine (796) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

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), M. ou Mme DE RIVAS André (763), Madame DE VRIES Monique (741), M. ou Mme GIRARD Jean-Pierre & Maria (689), Monsieur GONCALVES DOS REIS Pascal (893), Monsieur GOUNIN Thierry (2018), Monsieur GUINDE Guillaume (793), Melle GUINDE Natacha (864), S.C.I HERSO (2051), S.A.R.L ID10 M.DEDISSE DANIEL (702), Madame JACQUELIN Martine (656), Monsieur JAUZE Michel (1400), Monsieur LANDI Thierry (2057), Melle LEFAVRAIS Sarah (621), S.A.R.L NIORT 94 (13166), Madame PEYRARD-SALVY CHANTAL (796), Monsieur PUOT Paul (656), M. ou Mme SECLET Joel (702), Madame TRAN VIET Mai (705), représentant 39157 tantièmes / 100000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Mme D'AGOSTINO.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur GHIRAGOSSIAN et Monsieur LEURENT.

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

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du conseil syndical. Article 24

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, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame D'AGOSTINO, M. ou Mme GELY.

Mme D'AGOSTINO souhaite se retirer du conseil syndical.

Sont candidats: Monsieur GELY, EURL GHIRAGOSSIAN, Mme COMOGLIO, Mme COURTOIS et Monsieur LAURENT.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 2 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical : Monsieur GELY, EURL GHIRAGOSSIAN, Mme COMOGLIO, Mme COURTOIS et Monsieur LAURENT.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

RESOLUTION N°03 a: Election de Monsieur GELY au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur GELY.

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

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

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°03 b: Election de l'EURL GHIRAGOSSIAN au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : EURL GHIRAGOSSIAN.

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

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

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°03 c: Election de Mme COMOGLIO au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Mme COMOGLIO.

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

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

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°03 d: Election de Mme COURTOIS au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Mme COURTOIS.

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

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

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°03 e: Election de Monsieur LAURENT au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur LAURENT.

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

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

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°04: 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 300,00 EUROS TTC.

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°05: 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°06:-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 : 1 copropriétaire(s) représentant 1895 tantièmes / 58948 tantièmes.
DELIA PARDO Suzanne (1895)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 58948 tantièmes.

Votes pour : 41 copropriétaire(s) représentant 58948 tantièmes / 58948 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 58948 tantièmes / 58948 tantièmes.

RESOLUTION N°07: 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 suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

- Tous les propriétaires ayant été représenté par Monsieur LEURENT, Mme D'AGOSTINO et Monsieur PERRI souhaite la LRE, si leur choix est contraire il faudra se manifester auprès de nos services

- Monsieur LAURENT
- Monsieur VERGNE
- Monsieur GHIRAGOSSIAN
- Monsieur TEDDE
- Mme COMOGLIO
- Mme COURTOIS souhaite repasser au papier

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°08: 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 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les 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,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel
- 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.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel
- 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 trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/01/2025, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/04/2025, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/07/2025, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/10/2025.
- 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

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

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 60843 tantièmes / 100000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: 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 / 60843 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 60843 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 60843 tantièmes / 60843 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : PEYRARD-SALVY CHANTAL (796) (18:37:00) -

RESOLUTION N°10: Approbation des comptes de l'exercice 2023 du 01/01/2023 au 31/12/2023 (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 n'a pas d'observation particulière à formuler 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 2023 du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 98 677,64 EUROS TTC.

- Explication des chiffres concernant le fond de travaux sur les annexes (annexe 1) et explication des sommes de ce fond en 2021, 2022, 2023

Les 3801.01 € correspondent au montant des appels de fonds travaux-alur émis sur la copropriété en 2021 (seule année où il y a eu des appels émis), 3744.84 € au 31/12/2021 + intérêts de 56.17 € au 31/12/2023 sur cet argent placé sur le livret A
Ci-joint extrait de compte livret A au 31/12/2023.

Nous avons alimenté ce livret en date du 20/06/2023 au moment où la maison de retraite a été à jour de ses paiements.

- Pour ce qui est des honoraires la différence est relative à la révision des montants via la clause d'indexation du contrat de syndic

- Qu'est ce qui fait augmenter la colonne E de la colonne F pour les propriétaires de l'EPAD ?

Colonne E = quote part individuelles des dépenses de 2023 inscrites sur le relevé général des dépenses

Colonne F = total des provisions appelées suivant le budget prévisionnel qui a été voté en AG

- Solde de fin d'année versus le solde de début d'année de chaque copropriétaire diffère pourquoi ?

Solde en fin d'année versus le solde de début d'année de chaque copropriétaire diffère car : le solde en début d'année = situation copropriétaire au 31/12/2022 et le solde en fin d'année = situation du copropriétaire au 31/12/2023 incluant le solde de répartition (colonne G)

- Solde débiteur de Monsieur XERRI alors qu'une vente a eu lieu en 2020 pourquoi ?

La vente a eu lieu le 14/01/2019 notifié en 2020, vente en saisie immobilière et procédure toujours en cours auprès de l'avocat.
A voir si le solde de compte sera à mettre en dette irrécouvrable.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 61639 tantièmes.

Votes contre : 35 copropriétaire(s) représentant 38888 tantièmes / 61639 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 22751 tantièmes / 61639 tantièmes.

ALLIANCE TERRE INVESTISSEMENT (1963), ANTIN Bernard & Brigitte (1569), DELIA PARDO Suzanne (1895), GELY Fabrice et Marina (1936), GRANIER Alain (1918), GROUPE ORPEA CLINEA (12164), LELIEVRE HERVE (656), LORFANY GESTION (650),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 38888 tantièmes / 61639 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision à prendre concernant une expertise immobilière à mener concernant l'EPAD ORPEA. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : expertise immobilière des travaux d'entretien réalisé par l'EPAD ORPEA / EMEIS. L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour réaliser les devis et choisir le prestataire parmi eux. L'assemblée générale prévoit un budget pour un montant prévisionnel de 5000.00 EUROS HT.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 5000.00 EUROS HT seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges bâtiments hors villas.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : 100% soit 5000.00 EUROS exigible le 01/07/2024.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1569 tantièmes / 70851 tantièmes.
Monsieur et Mme ANTIN (1569)

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 70851 tantièmes.

Votes pour : 34 copropriétaire(s) représentant 36935 tantièmes / 70851 tantièmes.
Non votant (VPC) : GROUPE ORPEA (12164), LELIEVRE (656), LORFANY (650)

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 36935 tantièmes / 70851 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2025 du 01/01/2025 au 31/12/2025. 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 et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2025 débutant le 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 100 000,00 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 61639 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 61639 tantièmes.

Votes pour : 43 copropriétaire(s) représentant 61639 tantièmes / 61639 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 61639 tantièmes / 61639 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Point d'information concernant les travaux de séparation villas / maison de retraite.

Depuis quelques temps la maison de retraite ORPEA subit un remaniement qui les a poussé à faire réaliser certains travaux sur la résidence LES JARDINS DU MAZET.

Ils ont séparé leur réseau d'eau de celui des villas et idem pour le réseau électrique extérieur.

Après de longs échanges avec eux il a été décidé avant toute chose de faire réaliser un audit technique permettant l'établissement d'un plan électrique du réseau et de l'installation actuelle. Même chose pour le réseau d'eau.

A la suite de l'établissement de ces plans un chiffrage sera réalisé pour la création de 9 lignes électriques villas et une ligne pour l'éclairage électrique extérieur villas pour qu'ORPEA garde l'installation actuelle ou inversement ou tout autre solution techniquement meilleure qui nous sera conseillé par un expert.

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

RESOLUTION N°14: 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, après en avoir délibéré, 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 1895 tantièmes / 61639 tantièmes.
DELIA PARDO Suzanne (1895),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 61639 tantièmes.

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 59744 tantièmes / 61639 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 59744 tantièmes / 59744 tantièmes.

-RESOLUTION N°15: 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.

Suite aux modifications des espaces verts et de l'utilité de celui ci sur les parties villas, il sera revu avec le prestataire et les représentant des villas au Conseil Syndical.

Nous constatons de plus en plus de jardins avec des clôtures au niveau des villas, celles ci ne sont pas uniformes et dégradent l'harmonie de la copropriété. Il sera donc décidé avec le Conseil Syndical une autorisation de fermeture partielle ou totale avec des modalités précises (types de brises vue, couleurs, etc...), même chose concernant les plantations dans les jardins. Dès que cette charte aura été établi elle sera transmise à l'ensemble des propriétaires des villas.

Pour ce qui est de l'état de la route à cause des racines de pins qui appartiennent à la commune nous essayons d'obtenir un rdv avec les services compétents de la Mairie pour discuter des possibilité et solutions qui s'offrent à nous pour supprimer ces racines ainsi que les nids de chenilles qui se trouvent dans les pins.

Le syndic va demander à ORPEA s'il a bien effectué toutes les déclarations relatives au Décret Tertiaire du 23 Juillet 2019 relatif au DEET (Dispositif d'Economie d'Energie dans le Tertiaire) », et fera part aux copropriétaires en EHPAD de la réponse obtenue.

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

RESOLUTION N°16: 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 1310201500002845 délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille Provence, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Carte Professionnel: .

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 04/06/2024 pour se terminer le 30/06/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 21 200,00 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 Madame D AGOSTINO Maria pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 1963 tantièmes / 100000 tantièmes.
ALLIANZ TERRE INVESTISSEMENT (1963)

Votes pour : 42 copropriétaire(s) représentant 59676 tantièmes / 100000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 59676 tantièmes / 100000 tantièmes.

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 19h40.

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.

Président(e) de séance

Madame D AGOSTINO Maria

D. Agostino

CITYA SOGEMA

Directeur (trice)

Julie BOUJHAOUCHE

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

**Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,
EURI GHIRAGOSSIAN**

Monsieur L'ESPRESSO

/Scrutatrice(s) de séance,
AGOSSIAN
JURENT

CITYA SOGEMA

Gestionnaire Copropriété,
AMAI BERT Nikita

CITYA SOGEMA
1, Avenue Maréchal juin
13700 MARIGNANE
04 42 88 08 40
Siret 323 068 079 00028

CITYA SOGEMA – PROCES VERBAL de l'A.G. ANNUELLE du lundi 03 juin 2024

-8445 - LES JARDINS DU MAZET ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINÈDE-13

erlocuteurs Gestionnaire : M. ALBERT NIJHOLD
fleide LEEUWES Corse à 957000 Minto Béphane

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



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

A 6

2024

**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 :

**lundi 03 juin 2024 à 17h00
CITYA SOGEMA 1 Avenue Marechal Juin
13700 MARIGNANE**

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 24

RESOLUTION N°03 Approbation des comptes de l'exercice 2023 du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°04 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2025 du 01/01/2025 au 31/12/2025. 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 Monsieur GELY au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06b Election de l'EURL GHIRAGOSSIAN au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06c Election de Mme COMOGLIO au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06d Election de Mme COURTOIS au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06e Election de Monsieur LAURENT 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 Point d'information concernant les travaux de séparation villas / maison de retraite. article 24

RESOLUTION N°13 Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. article 24

RESOLUTION N°14 Clause d'aggravation des charges. article 24

RESOLUTION N°15 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 07/05/2024 en ses bureaux, 1 AVENUE DU 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 :

→ Président Madame D'AGOSTINO, M. ou Mme GELY

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 lundi 03 juin 2024****RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

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 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : et

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

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

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°03 Approbation des comptes de l'exercice 2023 du 01/01/2023 au 31/12/2023 (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 n'a pas d'observation particulière à formuler 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 2023 du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision. En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur faveur, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 98 677,64 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 2025 du 01/01/2025 au 31/12/2025. 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 et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2025 débutant le 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 100 000,00 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 BOUAUCHE (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° délivrée par la Chambre de Commerce de Marseille Provence, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Carte Professionnel :

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 04/06/2024 pour se terminer le 30/06/2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 21 200,00 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 ... 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, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont : Madame D'AGOSTINO, M. ou Mme GELY.

Mme D'AGOSTINO souhaite se retirer du conseil syndical.

Sont candidats: Monsieur GELY, EURL GHIRAGOSSIAN, Mme COMOGLIO, Mme COURTOIS et Monsieur LAURENT.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 2 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 Monsieur GELY au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 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°06b Election de l'EURL GHIRAGOSSIAN au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : EURL GHIRAGOSSIAN.

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°06c Election de Mme COMOGLIO au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Mme COMOGLIO.

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°06d Election de Mme COURTOIS au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Mme COURTOIS.

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°06e Election de Monsieur LAURENT au conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur LAURENT.

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 300,00 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 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les 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,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel
- 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.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel
- 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 trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/01/2025, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/04/2025, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/07/2025, 25% soit 1250,00 EUROS le 01/10/2025.
- 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 Point d'information concernant les travaux de séparation villas / maison de retraite. article 24

Depuis quelques temps la maison de retraite ORPEA subit un remaniement qui les a poussé à faire réaliser certains travaux sur la résidence LES JARDINS DU MAZET.

Ils ont séparé leur réseau d'eau de celui des villas et idem pour le réseau électrique extérieur.

Après longs échanges avec eux il a été décidé avant toute chose de faire réaliser un audit technique permettant l'établissement d'un plan électrique du réseau et de l'installation actuelle. Même chose pour le réseau d'eau.

A la suite de l'établissement de ces plans un chiffrage sera réalisé pour la création de 9 lignes électriques villas et une ligne pour l'éclairage électrique extérieur villas pour qu'ORPEA garde l'installation actuelle ou inversement ou tout autre solution techniquement meilleure qui nous sera conseillé par un expert.

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 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°14 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, après en avoir délibéré, 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°15 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.

Suite aux modifications des espaces verts et de l'utilité de celui ci sur les parties villas, il sera revu avec le prestataire et les représentant des villas au Conseil Syndical.

Nous constatons de plus en plus de jardins avec des clôtures au niveau des villas, celles ci ne sont pas uniformes et dégradent l'harmonie de la copropriété. Il sera donc décidé avec le Conseil Syndical une autorisation de fermeture partielle ou totale avec des modalités précises (types de brises vue, couleurs, etc...), même chose concernant les plantations dans les jardins. Dès que cette charte aura été établi elle sera transmise à l'ensemble des propriétaires des villas.

Pour ce qui est de l'état de la route à cause des racines de pins qui appartiennent à la commune nous essayons d'obtnir un rdv avec les services compétants de la Mairie pour discuter des possibilité et solutions qui s'offrent à nous pour supprimer ces racines ainsi que les nids-de chenilles qui se trouvent dans les pins.

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