

7 rue d'Italie
13006 Marseille

04 96 12 12 60

SAS au capital de 810 300 € - R.C. MARSEILLE : 305 233 850 - SIRET : 30523385000059 - TVA : FR2830523850
Carte professionnelle délivrée par la CCI - MARSEILLE PROVENCE N° : CPI 1310 2016 000 003 340



info@siga.fr

siga.fr

Unis
Les professionnels de l'immobilier

Garantie Financière à hauteur de 16 410 000 € par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions (CEGC) - 16 Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense CEDEX

Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 11/09/2024 à 14h00 pour la copropriété LE VILLAGE VERT DE ROUSSET située au 318 Ave Francis Perrin 13790 ROUSSET

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **SIGA Marseille** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Salle de réception** au **318 Avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (art. 24)
5. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (art. 24)
6. **Constitution / Détermination du montant d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (art. 25)
7. **Modalités de contrôle des comptes** - Majorité simple (art. 24)
8. **Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (art. 25)
9. **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)** - Majorité simple (art. 24)
10. **Point sur les procédures en cours** - Sans majorité
11. **Décision à prendre concernant la constitution de provisions pour créances douteuses** - Majorité simple (art. 24)
12. **LOI CLIMAT ET RESILIENCE / Décision à prendre concernant l'établissement d'un projet de plan pluriannuel de travaux** - Majorité simple (art. 24)
 - 12.1. **Choix de l'Entreprise** - Majorité simple (art. 24)
 - 12.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (art. 24)
 - 12.3. **Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)
13. **PISCINE / Décision à prendre concernant le remplacement de la pompe de distribution, la sonde, le sable et le filtre de la piscine** - Majorité simple (art. 24)
 - 13.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (art. 24)
 - 13.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (art. 24)
 - 13.3. **Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : COSTA OLIVEIRA & REZGUI (216), DERET (248), DUVIVIER (66), GARDEN CITY ROUSSET (42), GRANIER (92), MOREL (163)

Soit 6 / 92 copropriétaires, représentant 827 / 9959 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : APERT (46), AURET (58), BASCOU (197), BLANC (88), BOKAN (57), CABRERA & GRATTAROLA (54), COURTY (92), DADIE (240), DAMER ELCHAMI (174), DE MANNOURY DE CROISILLES (68), DESC INVEST (107), DIKRAN (58), DPB (77), EMG INVEST (107), FARGES (58), FONTAINE (91), GALLOY (226), GANTIN (107), IMMOPLUS (188), LARGE (231), LOPEZ (105), LORMANT (216), MATHIEU (42), MAUVIERES (54), MORLON (107), SARPI & VERA (69), VALANTIN (66), ZAROYAN (76)

Soit 28 / 92 copropriétaires, représentant 3059 / 9959 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : DELTEIL (58), DINÉ (91), SPINNLER (175), TRZCIONKOWSKI (108)

Soit 4 / 92 copropriétaires, représentant 432 / 9959 tantièmes.

PP HD

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : AMDG LOCATION MEUBLEE (364), AMIELH (116), ARNAUD (69), ASSLANBEKOVA (65), ATTAR (87), BANCEL (58), BONFILS (65), BRU (183), BRULE (35), BRULÉ (126), CAILLIEREZ (135), CAISSE DE CREDIT MUTUEL (183), CALVISI (45), CAMELI & POLVANI (92), CHAMARTHUR (107), CHAULLIER & CORRADI (45), COURTY (197), DANVIN (250), DAREOUX (33), DE MOYA (58), DRUON-BRASSELET (34), DUBREUCQ / VAN DORPE (241), DUGENETAY (92), FONCIERE DE CRIQUETOT (108), GOHIER & RAME (58), GRANIER (86), GUEDON (65), GUITTET (91), JACQUET (58), JOUHET & RAMBERT (108), JOUËT-PASTRÉ (106), LANGLOIS (48), LE HONG-GOUTORBE (152), LOEGEL (92), LOGICIEL ORG° & SYST. INFORMAT (211), MICHEL (107), MICHEL (58), MOURON (108), MOURTAZALIEVA (91), NAQUET (58), NICOLLE (65), ODS (77), ODS 2 (380), PIERRARD IMMOBILIER (107), RACINE (108), RIDEZ (86), RUET (66), SCHATZKINE (58), SCHWECKLER (55), SEGUIN (107), TORIKIAN (92), TOURASSE (57), VENYS (33), YAKHYAEV (65)

Soit 54 / 92 copropriétaires, représentant 5641 / 9959 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 38 copropriétaires sur 92 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4318 / 9959 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : Mme ou M. DERET Hervé

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance **Mme ou M. DERET Hervé**.

Il est procédé à un vote pour Mme ou M. DERET Hervé

POUR	37 / 37 cp 4260 / 4260 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4260 ta	ABST.	1 cp 58 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : M. MOREL Pierre

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance **M. MOREL Pierre**.

Il est procédé à un vote pour M. MOREL Pierre

POUR	34 / 34 cp 3886 / 3886 ta	CONTRE	0 / 34 cp 0 / 3886 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

ELEC

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : Mme TOURNoud Sophie

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **SIGA Marseille** représenté par **Madame Sophie TOURNoud**.

PP HD

Il est procédé à un vote pour Mme TOURNOUD Sophie

POUR	34 / 34 cp 3886 / 3886 ta	CONTRE	0 / 34 cp 0 / 3886 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 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'observations particulières 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 N du **01/01/2023** au **31/12/2023**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **240 529.51 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **0.00 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 37 cp 4260 / 4260 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4260 ta	ABST.	1 cp 58 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

5 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/01/2025** au **31/12/2025**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **255 000.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 37 cp 4260 / 4260 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4260 ta	ABST.	1 cp 58 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

6 Constitution / Détermination du montant d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (art. 25)

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représentera 5 % du budget annuel. Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement et appelé selon les mêmes modalités que le budget.

PN HD

Il est procédé à un 1er vote

POUR	37 / 93 cp 4260 / 9959 ta	CONTRE	0 / 93 cp 0 / 9959 ta	ABST.	1 / 93 cp 58 / 9959 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------------------

I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. APERT Jean Frederic (46), Mme ou M. AURET Benoit (58), Mme ou M. BASCOU Serge & Laurenc (197), M. BLANC Christian (88), Mme ou M. BOKAN Jean François (57), M. et Mme CABRERA & GRATTAROLA Claude & Danielle (54), M. et Mme COSTA OLIVEIRA & REZGUI Victor & Nadia (216), M. COURTY Pierre (92), Mme ou M. DAIDIE Alain (240), Mme ou M. DAMER ELCHAMI Adnan (174), Mme ou M. DE MANNOURY DE CROISILLES Olivier (68), Mme ou M. DERET Hervé (248), SARL DESC INVEST (107), SCI DIKRAN (58), M. DINÉ Arnaud (91), SARL DPB (77), Mme ou M. DUVIVIER Christophe (66), SARL EMG INVEST (107), M. FARGES Michel (58), Mme ou M. FONTAINE Serge & Martine (91), Mme GALLOY Muriel (226), Mme ou M. GANTIN Jérôme (107), SARL GARDEN CITY ROUSSET (42), M. GRANIER Jp Ou Guillaume (92), SARL IMMOPLUS (188), Mme ou M. LARGE Michel (231), Mme ou M. LOPEZ Christian (105), M. LORMANT Philippe (216), M. MATHIEU Jean Jacques (42), Mme ou M. MAUVIERES Philippe Auréli (54), M. MOREL Pierre (163), Mme ou M. MORLON François &Aline (107), INDIVISION SARPI & VERA (69), Mme ou M. SPINNLER Daniel (175), M. et Mme TRZCIONKOWSKI Gilles (108), Mme ou M. VALANTIN Eric (66), Mme ZAROUYAN Pascale (76)

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	37 / 37 cp 4260 / 4260 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4260 ta	ABST.	1 cp 58 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

7 Modalités de contrôle des comptes

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue à cet effet. Cette consultation s'effectuera en complète dématérialisation.

Le Syndic rappelle que cette consultation peut être réalisée en continu par le conseil syndical sur le site Web du syndic (www.siga.fr).

Lorsqu'un Copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charges les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 37 cp 4260 / 4260 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4260 ta	ABST.	1 cp 58 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

8 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (art. 25)

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

Le Syndic rappelle qu'en application :

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dues portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

Le syndic rappelle également les incidences en la matière des dispositions de la loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires. Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	37 / 93 cp 4260 / 9959 ta	CONTRE	0 / 93 cp 0 / 9959 ta	ABST.	1 / 93 cp 58 / 9959 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

I l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. APERT Jean Frederic (46), Mme ou M. AURET Benoit (58), Mme ou M. BASCOU Serge & Laurence (197), M. BLANC Christian (88), Mme ou M. BOKAN Jean Francois (57), M. et Mme CÁBRERA & GRATTAROLA Claude & Danielle (54), M. et Mme COSTA OLIVEIRA & REZGUI Victor & Nadia (216), M. COURTY Pierre (92), Mme ou M. DAIDIE Alain (240), Mme ou M. DAMER ELCHAMI Adnan (174), Mme ou M. DE MANOURY DE CROISILLES Olivier (68), Mme ou M. DERET Hervé (248), SARL DESC INVEST (107), SCI DIKRAN (58), M. DINÉ Arnaud (91), SARL DPB (77), Mme ou M. DUVIVIER Christophe (66), SARL EMG INVEST (107), M. FARGES Michel (58), Mme ou M. FONTAINE Serge & Martine (91), Mme GALLOY Muriel (226), Mme ou M. GANTIN Jérôme (107), SARL GARDEN CITY ROUSSET (42), M. GRANIER Jp Ou Guillaume (92), SARL IMMOPLUS (188), Mme ou M. LARGE Michel (231), Mme ou M. LOPEZ Christian (105), M. LORMANT Philippe (216), M. MATHIEU Jean Jacques (42), Mme ou M. MAUVIERES Philippe Auréli (54), M. MOREL Pierre (163), Mme ou M. MORLON François &Aline (107), INDIVISION SARPI & VERA (69), Mme ou M. SPINNLER Daniel (175), M. et Mme TRZCIONKOWSKI Gilles (108), Mme ou M. VALANTIN Eric (66), Mme ZAROUYAN Pascale (76)

PO HD

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	37 / 37 cp 4260 / 4260 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4260 ta	ABST.	1 cp 58 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58)

9	Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)	VOTE
---	---	------

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale autorise la police nationale, la police municipale ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Il est procédé à un vote

POUR	38 / 38 cp 4318 / 4318 ta	CONTRE	0 / 38 cp 0 / 4318 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10	Point sur les procédures en cours	NON VOTE
----	--	----------

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

Le Syndic rend compte à l'assemblée générale du point contentieux de la copropriété :

1/ BUTTIN :

Dossier confié à Maître JERVOLINO

Une Décision de Justice a été rendue le 05/12/2016, condamnant M. et Mme BUTTIN à la somme de : 818,76 € au titre des charges impayées,

88,11 € au titre des frais engagés,

500 € au titre de l'article 700 du CPC

400 € à titre des dommages et intérêts

Aux entiers dépens

- Signification et exécution de la décision par voie d'Huissier

- Commandement aux fins de saisie vente a été signifié le 21 mars 2017

L'Huissier nous adressait un disponible de 1,761,80€ suite à une saisie attribution. Les causes du Jugement ayant été soldées, une nouvelle procédure a été diligentée :

- Décision de Justice le 23/04/2018

- Le Tribunal ordonne la réouverture des débats à l'audience du 28/09/2018

- Jugement définitif obtenu le 23/11/2018, condamnant Monsieur et Madame BUTTIN à la somme de :

605,55 € chacun au titre des charges impayées,

200 € chacun à titre de dommages et intérêts,

700 € en application de l'article 700,

Aux entiers dépens

- Signification du Jugement effectuée

- La Décision n'ayant pas été soldée en sa totalité, l'Huissier nous a confirmé l'insolvabilité du débiteur.

- Procédure de Saisie Immobilière en cours

16/08/2023 : Correspondance de Maître JERVOLINO

"Nous venons d'apprendre qu'une procédure de saisie immobilière serait en cours sur l'ensemble des biens de M. et Mme BUTTIN.

Par conséquent, je tente de me rapprocher de l'huissier en charge de cette procédure, afin de savoir ce qu'il en est et ne manquerait pas de revenir vers vous pour vous tenir informée de la suite."

31/10/2023 : Transmission d'un état daté au Cabinet d'Avocats de l'Orangerie.

- Diverses relances ont été adressées au Cabinet d'Avocats

PN HD

En date du 15/017/2024, le Cabinet d'Avocats de l'Orangerie nous informe que le prix a été séquestré chez le Bâtonnier.

Désormais, c'est à un Notaire désigné par le Tribunal, de procéder aux actes de partage, afin qu'ensuite soient établies les distributions des prix de vente pour régler les différents créanciers.

Solde débiteur au 11/09/2024 d'un montant de 9.073,24€

2/ M. DANVIN :

- Décision de Justice obtenue en date du 5 Juillet 2016 par le Cabinet DAYNAC LEGROS JULIEN

Cette condamnation a été soldée.

M. DANVIN avait régularisé un mandat de vente, un acte devait être signé, sans succès car la vente n'a pas abouti.

- Relances puis Mises en demeure effectuées

Dossier confié à Maître NAUDIN afin d'engager une procédure accélérée Article 19-2.

- Mise en demeure effectuée (délai 1 mois)

- Assignation signifiée

- Décision obtenue le 20/09/2022 condamnant M. DANVIN à la somme de :

28.800,09 € au titre des charges impayées,

640,38 € au titre du budget prévisionnel non échu pour l'exercice 2022,

800 € en application de l'article 700,

Aux entiers dépens

- Signification du Jugement effectuée (une saisie attribution a permis d'obtenir un disponible de 1.300€)

- La Décision n'ayant pas été soldée en sa totalité, l'Huissier nous a confirmé l'insolvenabilité du débiteur.

Procédure de Saisie Immobilière :

- Commandement de payer valant saisie immobilière signifiée le 12/12/2022

- Publication du commandement de payer valant saisie immobilière le 16/01/2023

- Procès verbal descriptif effectué par l'Huissier le 16/01/2023 et 26/01/2023

- Audience d'Orientation prévue le 24/04/2023

- Assignation et Dénonce signifiée par Huissier

- Cahier des conditions de vente établi le 09/03/2023

- Audience d'Adjudication fixée au 09/10/2023

04/10/2023 : Correspondance de Maître SEMELAIGNE, en qualité de conseil de la SCP J.P LOUIS & A.

LAGEAT, Mandataire Judiciaire :

"Maître Jean-Pierre LOUIS a été informé qu'une saisie immobilière a été engagée par le SDC LE VILLAGE VERT DE ROUSSET à l'encontre de Monsieur Didier DANVIN concernant les biens immobiliers situés sur la commune de ROUSSET SUR ARC, lieudit Villevieille (lots de copropriété n° 4, 15 et 81).

L'audience d'adjudication est fixée au 9 octobre 2023 à 9h devant le JEX d'AIX EN PROVENCE.

Monsieur DANVIN a été placé en liquidation judiciaire par jugement du 27 octobre 2020 publié au BODACC le 9 novembre 2020, soit antérieurement au commandement de payer valant saisie signifié le 12 décembre 2022."

La saisie immobilière des biens a été interrompue compte tenu de la liquidation judiciaire en cours.

L'interdiction des poursuites individuelles posée par l'article L622-21 du code de commerce est d'ordre public.

La procédure de saisie immobilière est inopposable à la procédure collective.

- Déclaration de créance effectuée auprès du mandataire judiciaire

- Demande d'informations reçue par Evaltec Immobilier

Malgré diverses relances auprès du mandataire judiciaire, n'avons pas obtenu de retour quant à l'avancée de la procédure de liquidation judiciaire.

Solde débiteur au 11/09/2024 d'un montant de 46.814,24€

11 Décision à prendre concernant la constitution de provisions pour créances douteuses

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale prend bonne note de la situation des copropriétaires débiteurs.

Après débat, l'Assemblée Générale décide de constituer une provision pour créances douteuses qui sera appelé tel que suit :

- 15 000 € réparti en 4 appels de fonds trimestriels sur l'exercice comptable du 01.01.2025 au 31.12.2025 appelés en charges générales (001) (soit le 01/01, le 01/04, le 01/07, le 01/10).

- 15 000 € réparti en 4 appels de fonds trimestriels sur l'exercice comptable du 01.01.2026 au 31.12.2026 appelés en charges générales (001) (soit le 01/01, le 01/04, le 01/07, le 01/10).

- 15 000 € réparti en 4 appels de fonds trimestriels sur l'exercice comptable du 01.01.2027 au 31.12.2027 appelés en charges générales (001) (soit le 01/01, le 01/04, le 01/07, le 01/10).

Etant précisé que la somme de 1 395,77 € sera affecté au 01/07/2025 sur le compte copropriétaire parti SALERNO afin de solder le compte copropriétaire débiteur. Etant précisé qu'il est intervenu un jugement de liquidation judiciaire à l'encontre des époux SALERNO. L'ensemble des démarches légales ayant été réalisées pour tenter de récupérer les fonds, en vain. Cette somme n'est malheureusement pas recouvrable.

PN
HD

Une Assemblée Générale ultérieure pourra, en fonction des possibles remboursements de dettes faisant suite aux diverses procédures engagées et pour lesquelles la copropriété est partiellement prioritaire, modifier les provisions envisagées ci-dessus si les dettes des débiteurs sont recouvrées.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 38 cp 4260 / 4318 ta	CONTRE	1 / 38 cp 58 / 4318 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : M. DELTEIL Jean-François (58)

12	LOI CLIMAT ET RESILIENCE / Décision à prendre concernant l'établissement d'un projet de plan pluriannuel de travaux	VOTE
-----------	--	-------------

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : établissement d'un projet de plan pluriannuel de travaux

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 37 cp 4085 / 4143 ta	CONTRE	1 / 37 cp 58 / 4143 ta	ABST.	1 cp 175 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : M. DELTEIL Jean-François (58)

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

12.1 Choix de l'Entreprise	ELEC
-----------------------------------	-------------

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : ACCEO AGENCE DE MARSEILLE, BATISANTE SUD, G2E - GROUPEMT ETUDES ENERGIE

Après débat, l'assemblée désigne l'entreprise **G2E - GROUPEMT ETUDES ENERGIE** pour un montant de **8519.04€** pour réaliser les travaux cités précédemment.

Il est procédé à un vote pour ACCEO AGENCE DE MARSEILLE

POUR	0 / 36 cp 0 / 4035 ta	CONTRE	36 / 36 cp 4035 / 4035 ta	ABST.	2 cp 283 ta
-------------	--------------------------	---------------	------------------------------	--------------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINNLER Daniel (175), M. et Mme TRZCIONKOWSKI Gilles (108)

Il est procédé à un vote pour BATISANTE SUD

POUR	1 / 37 cp 108 / 4143 ta	CONTRE	36 / 37 cp 4035 / 4143 ta	ABST.	1 cp 175 ta
-------------	----------------------------	---------------	------------------------------	--------------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme TRZCIONKOWSKI Gilles (108)

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

PO HD

Il est procédé à un vote pour G2E - GROUPEMT ETUDES ENERGIE

POUR	37 / 37 cp 4143 / 4143 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 4143 ta	ABST.	1 cp 175 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

12.2 Mandat au conseil syndical

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **0,00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 36 cp 199 / 4085 ta	CONTRE	34 / 36 cp 3886 / 4085 ta	ABST.	2 cp 233 ta
-------------	----------------------------	---------------	------------------------------	--------------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. DINÉ Arnaud (91), M. et Mme TRZCIONKOWSKI Gilles (108)

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58), Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

12.3 Modalité de financement et échéancier des appels

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de **8 519.04 € TTC au 01.04.2025**

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 36 cp 4085 / 4085 ta	CONTRE	0 / 36 cp 0 / 4085 ta	ABST.	2 cp 233 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DELTEIL Jean-François (58), Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

13 PISCINE / Décision à prendre concernant le remplacement de la pompe de distribution, la sonde, le sable et le filtre de la piscine

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la pompe de distribution, la sonde, le sable et le filtre de la piscine

PO HD

Il est procédé à un vote

POUR	34 / 35 cp 3886 / 3977 ta	CONTRE	1 / 35 cp 91 / 3977 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : M. DINÉ Arnaud (91)

13.1 Choix du fournisseur

ELEC

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : AQUA DIFFUSION CARRE BLEU PCE

Après débat, l'assemblée désigne l'entreprisepour réaliser les travaux cités précédemment.

Il est procédé à un vote pour EAU LOISIRS

POUR	0 / 35 cp 0 / 3977 ta	CONTRE	35 / 35 cp 3977 / 3977 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------	---------------	------------------------------	--------------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour GARDEN POOL

POUR	0 / 35 cp 0 / 3977 ta	CONTRE	35 / 35 cp 3977 / 3977 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--------------------------	---------------	------------------------------	--------------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

13.2 Mandat au conseil syndical

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **15 000,00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	35 / 35 cp 3977 / 3977 ta	CONTRE	0 / 35 cp 0 / 3977 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

13.3 Modalité de financement et échéancier des appels

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

Financement par le fonds ALUR d'un montant de 15 000 € au 01/07/2025

Il est procédé à un vote

POUR	35 / 35 cp 3977 / 3977 ta	CONTRE	0 / 35 cp 0 / 3977 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

PO HD

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 12/09/2024 à 15:08.

Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Salle de réception au 318 Avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET.

Président



Mme ou M. DERET Hervé

Scrutateur(s)



M. MOREL Pierre

Secrétaire

Mme TOURNOUD Sophie

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

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