



**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale
Du 8 Mars 2022 à 11h00
En Visioconférence et vote par correspondance**

135 ENDOUME

135 Rue d'Endoume 13007 MARSEILLE

Etaient présents et représentés : CORTIAL-LEBOUTEILLER Grégory-M (181) - DEPIERRE MARTINI INDIVISION (5) - MARTINI INDIVISION (133) - ODIN Paul-Emmanuel (167) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -

Etaient absents : ACA (132) - DEPIERRE Angélique (128) -

Soit : 767/1027 présents et représentés.

L'assemblée générale commence à 11h00

ORDRE DU JOUR

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

M. MARTINI, représentant de MARTINI INDIVISION, est élu Président de Séance

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

02) ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE (Article 24)

Mme LEBOUTEILLER Marina est élue scrutatrice.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Article 24)

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par Mlle COCHETEUX STEPHANIE de l'IMMOBILIERE PUJOL.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés



05) LOI ELAN : DATE DE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré acte que la prochaine assemblée générale se tiendra le 08 mars 2023.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

06) INFORMATION DU SYNDIC SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

L'assemblée générale prend acte que l'immobilière PUJOL est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est XAVIER BERTAUDON D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises aux services gestion, transaction, location, comptabilité du cabinet, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21 en écrivant à: rgpd@immobiliere-pujol.fr

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel:01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

07) NOTIFICATION PAR MAIL, MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUE, PRELEVEMENT OU EPAIEMENT SUR ACCES PERSONNEL COPRO DIRECT (Article 24)

Entre 15% et 20 % des frais de syndic sont des frais de timbres, de papeterie, de temps d'encaissement des chèques qui pourraient être allégés par l'usage des technologies digitales.

Depuis le 24/10/2015, la voie électronique peut également être utilisée pour envoyer les convocations, procès-verbaux, mise en demeure. Même si une inconnue sur la date de présentation des convocations demeure, nous souhaitons vous sensibiliser aux avantages de ces notifications et vous inciter à d'ores et déjà recenser les propriétaires qui sont favorables à ces mesures, tout comme à la réception des appels de fonds par prélèvement automatique ou epaiement directement sur votre accès copro-direct.

-Recensement des propriétaires qui demandent au syndic de leur notifier l'envoi des convocations, des procès-verbaux d'assemblée générale et des mises en demeure:

Attention il est important de remettre au syndic le consentement dûment complété avec votre mail et numéro de téléphone (obligatoire) joint à la convocation.

Sans ce dernier la demande d'adhésion à lettre recommandée électronique ne sera pas acceptée.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés



08) RAPPEL DE L OBLIGATION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DE SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT

Depuis le 1er janvier 2015 tous les propriétaires de biens situés en copropriété ont l'obligation de souscrire une assurance propriétaire non-occupant. Cette obligation incombe aux copropriétaires qui habitent leur bien et aussi aux copropriétaires bailleurs, c'est à dire ceux qui louent leur bien : on les appelle les propriétaires non occupants (ou copropriétaires non occupants). La nouvelle convention IRSI donne une place claire et définie à l'assurance propriétaire non occupant. En effet, en cas de défaut d'assurance du locataire par exemple, l'assureur du propriétaire bailleur sera désigné comme assureur gestionnaire du sinistre.

09) RAPPEL SUR LA MISE EN CONFORMITE DES BOITES AUX LETTRES ET PLATINE INTERPHONE (Article 24)

Concernant les étiquettes de boites aux lettres vous devez les faire confectionner chez un graveur conformes aux modèles normés déjà existants. Si malgré la relance du syndic, la conformité n'est pas faite, il sera facturé au copropriétaire le prix de la fabrication+pose+45 euros HT de vacation.

Concernant les platines d'interphone, exceptées celle à défilement vous devrez les faire également confectionner à défaut, il sera facturé au copropriétaire le prix de la fabrication+pose+45 euros HT de vacation.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

10) APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables notifiés à chaque copropriétaire et en avoir délibéré, approuve les comptes, les dépenses d'un montant de 4 622,90 euros, leur imputation, leur répartition et leur présentation pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Nous vous rappelons que sur votre espace privé, vous avez accès aux états détaillés des dépenses ainsi qu'à toutes les factures. Votre identifiant est mentionné sur vos appels de fonds.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

11) VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE N +2 (Article 24)

L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 7 700,00 euros.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

12) DESIGNATION DE L'IMMOBILIERE PUJOL EN QUALITE DE SYNDIC (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale désigne l'Immobilier Pujol en qualité de syndic de la copropriété. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.



*L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la réunion.
Le syndic reçoit mandat pour gérer le syndicat à compter du 01/07/2022 jusqu'au 30/06/2023
La visite se fait sur rdv et à la demande des copropriétaires ou du conseil syndical ou sur planning convenu. L'assemblée prend note qu'en l'absence de rdv pris, le syndic n'effectuera pas la visite.*

L'assemblée générale demande une augmentation inférieure à 5% pour l'année prochaine.

Vote pour : 767 / 1027
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est adoptée à la majorité

13) FIXATION DE LA DOTATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE AU 01/01/2017 - LOI ALUR 24/03/2014 (Article 25 ou 25-1)

*La loi du 24/03/2014 rend obligatoire depuis le 01/01/2017 pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fond travaux pour lequel la dotation annuelle est d'au moins 5% du budget afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, prend acte de cette obligation de constitution d'un fonds travaux de 5 % minimum du montant du budget annuel.*

Ces fonds seront appelés avec les appels de fonds trimestriels.

L'Assemblée prend acte que cette provision instituée est attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote-part contributive du ou des lots cédés ne sera pas remboursée par le Syndicat des copropriétaires au (x) cédant (s).

Le(s) cédant(s) auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement.

Vote pour : 767 / 1027
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est adoptée à la majorité

14) DECISION D AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS GENERES PAR LE COMPTE REMUNERES OU SONT DEPOSES LES SOMMES DU FONDS TRAVAUX (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale décide d'affecter l'intégralité des produits financiers générés par le compte bancaire rémunérés où sont déposées les sommes du fond travaux sur le compte du fond travaux. Ces sommes sont réparties sur chacun des lots de la copropriété en clé générale à chaque arrêté comptable.

Vote pour : 767 / 1027
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est adoptée à la majorité

15) MODE DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX - LOI ALUR 24/03/2014 (Article 25 ou 25-1)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, prend acte de cette obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriétés. Le choix de la banque sera fait par le syndic.

Vote pour : 767 / 1027
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est adoptée à la majorité

6) MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Les pièces justificatives de charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires le lundi matin et mardi matin ouvrés la semaine précédent celle de l'assemblée générale de 9h à 12h en nos bureaux.

Vote pour : 767 / 767
Vote contre : 0 / 767
Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

17) ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas nommer de conseil syndical.

Vote pour : 767 / 1027
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est adoptée à la majorité

18) MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Cette résolution est devenue sans objet.

19) DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE DU 30 OCTOBRE 2019 PRISE POUR APPLICATION DE LA LOI ELAN (Article 25 ou 25-1)

Cette résolution est devenue sans objet.

20) MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 750,00 euros.

*- pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans
- pour les marchés, la mise en concurrence s'effectuera sur la base d'un descriptif, obligeant à des réponses par prix unitaire, établi par un homme de l'art.*

Vote pour : 767 / 1027
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est adoptée à la majorité

21) CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES COMMUNES (Article 24)

L'Assemblée Générale décide, après en avoir délibéré, que les copropriétaires ou les personnes résidentes sous son toit qui par leur fait aggraveraient les charges communes auront à supporter seuls les dépenses occasionnées par cette aggravation. Il en est ainsi notamment des frais exposés pour obtenir le paiement de la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes, en ce, compris des honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières, ainsi que les honoraires d'avocat et frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés irrégulièrement par un copropriétaire.



Vote pour : 767 / 767
Vote contre : 0 / 767
Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

22) AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UN APPEL DE FONDS SUPPLEMENTAIRES EN COURS D'EXERCICE (Article 24)

L'assemblée autorise le syndic à effectuer dans les cas ci-dessous un ou des appels de fonds supplémentaires d'un montant maximum de 1000 euros pour alimenter l'avance de trésorerie :

- *Dépassement de budget dû à une variation de plus de 10% du montant des factures d'eau ou d'énergie*
- *En cas de procédure lancée à l'encontre du syndicat des copropriétaires*
- *si le syndicat doit engager une procédure contentieuse (recouvrement de charges contre un autre copropriétaire par exemple).*
- *En cas de manque de trésorerie représentant au moins 10% du budget appelé.*

Cet appel de fonds supplémentaires sera accompagné d'un courrier explicatif motivant celui-ci.

S'agissant d'un appel de fonds visant à alimenter l'avance de trésorerie l'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote part contributive du ou des lots cédés sera remboursée par le syndicat des copropriétaires au (x) cédant(s).

Vote pour : 767 / 767
Vote contre : 0 / 767
Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

24) AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE NON PREVUE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie non prévue sur le règlement de copropriété sera fixé à% du budget prévisionnel ou à euros / an.

Ce montant sera réajusté de telle manière à ce qu'il n'excède pas 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

L'assemblée générale décide que cette avance sera appelée lors d'un ou des appels de fonds spécial en :

- *date du.....*
- *aux dates suivantes.....*
- *répartie sur les charges générales.*

L'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote-part contributive du ou des lots cédés sera remboursée par le Syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Le(s) cédant(s) auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du syndicat (art 5 et 45-1 du décret du 17/03/1967)

L'assemblée générale décharge le syndic de procéder aux modalités de modificatif du règlement de copropriété.

Vote pour : 0 / 1027
Vote contre : 767 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est rejetée à la majorité



25) MODALITE DE REALISATION DU DPE COLLECTIF (LOI CLIMAT 22/08/2021) (Article 24)

*Copropriétés de moins de 51 lots
2 850,00 € HT 570,00 € TVA 3 420,00 € TTC*

L'assemblée générale après en avoir délibéré et pris acte de l'obligation de faire réaliser un DPE COLLECTIF

- retient la proposition de prix de la société..... qui s'élève à euros TTC.*
- autorise le syndic à passer commande*
- décide que le coût de ce diagnostic, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux*
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires le : qui seront exigibles à réception.*

Vote pour : 0 / 767

Vote contre : 767 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés

26) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 ou 25-1)

Cette résolution est devenue sans objet.

**27) FRAIS ADMINISTRATIFS LIES A L EXÉCUTION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA
RÉSOLUTION N°25 (Article 24)**

Cette résolution est devenue sans objet.

28) PROPOSITION POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (Article 24)

Le Diagnostic Technique Global permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Les immeubles concernés sont ceux qui sont à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété), ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,*
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,*
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),*
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,*
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).*

L'assemblée générale après en avoir délibéré, prend acte de cette proposition et décide de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

29) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 ou 25-1)

Cette résolution est devenue sans objet.



30) FRAIS ADMINISTRATIFS LIES A L EXÉCUTION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°28 (Article 24)

Cette résolution est devenue sans objet.

31) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE RESTRUCTURATION SUITE A LA PURGE EFECTUEE PAR LINA ACCRO (Article 24)

Le syndic préconise les travaux d'entretien suivants : restructuration suite à la purge effectuée par LINA ACCRO.

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants : restructuration suite à la purge effectuée par LINA ACCRO.
- retient la proposition de prix de la société LINA ACCRO qui s'élève à 2.125,00 euros HT.
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux
- autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire le 01/04/2022 qui sera exigible à réception.
- ATTENTION LES COPROPRIETAIRES QUI SONT EN PRELEVEMENT AUTOMATIQUE SERONT PRELEVES DE LEUR QUOTE-PART DE CES TRAVAUX, POUR CEUX QUI NE LE SOUHAITENT PAS, IL FAUDRA SE RAPPROCHER DU SERVICE COMPTABILITE POUR SUPPRIMER LE RELEVEMENT AUTOMATIQUE

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

32) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 ou 25-1)

Cette résolution est devenue sans objet.

33) FRAIS ADMINISTRATIFS LIES A L EXÉCUTION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉOLUTION N°31 (Article 24)

pour la tranche inférieure à 15 000.00 euros HT 4 % HT sur le montant HT des travaux (avec un minimum de vacation de 90 € ht)

Assistance aux réunions de chantier à la vacation horaire mentionnée dans le contrat de syndic

L'assemblée Générale après délibération, confirme, conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic de l'exercice concerné, que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux, de la dommage ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre faisant l'objet de la résolution n° 31 s'élèvent à 90,00 euros HT soit 108,00 euros TTC.

- décide que le coût des honoraires sera réparti selon les millièmes généraux
- autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire le 01/04/2022 qui sera exigible à réception.
- L'encaissement des honoraires se fera à l'émission des appels de fonds.

Vote pour : 767 / 767

Vote contre : 0 / 767

Vote abstention : 0 / 767

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

Plus rien n'étant porté à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h45.

Le Président

La Secrétaire,

Immobilière Pujol
Gestion - Syndic - Copropriation - Transaction
7 rue du Dr. J. B. Pujol - BP 80092
13443 MARSEILLE CEDEX 06
Tél. 04 91 37 38 39 - Fax 04 91 37 38 38

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous 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 deux 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 première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».