



Annexe n°1

cop51i-17-01-2025-procesverbal



Copropriété : SDC - 51 RUE D-ITALIE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU : 17/01/2025

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 17/01/2025 à 10h30 à 1140 Rue André Ampère CS 80544 13594 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3.

6 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 1000 / 1000.

0 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 0 / 1000.

()

Résolution N° 1 : Préambule (Sans Vote)

Ordre du Jour : Compte tenu de l'urgence à traiter les travaux nécessaires au respect de l'arrêté de mise en sécurité émis par la municipalité d'Aix-en-Provence, concernant l'immeuble 51 rue d'Italie 13100 Aix-en-Provence. Il est rappelé que, conformément aux dispositions légales applicables, les délais de convocation ont été réduits, ainsi que les majorités nécessaires à l'adoption des décisions. Ces mesures sont prises dans l'intérêt de préserver la sécurité des occupants et de respecter les obligations réglementaires.

Décision :

Résolution N° 2 : Président de séance (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Attendu que l'assemblée générale doit être conduite par une personne capable d'assurer l'ordre des débats et de veiller à la régularité des décisions prises, il est nécessaire de nommer un Président de séance.

Décision : L'assemblée générale décide de nommer en qualité de Président de séance :

Monsieur Ange Paul Grimaldi

Le président de séance aura pour mission de diriger les débats, veiller au respect des procédures et s'assurer de la bonne tenue des votes, conformément aux dispositions légales et statutaires.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 1000 / 1000

Résolution N° 3 : Secrétaire de séance. (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Attendu que la rédaction et la conservation des délibérations de l'assemblée générale nécessitent la désignation d'un secrétaire de séance, conformément aux obligations légales et aux usages de copropriété.

Décision : L'assemblée générale décide de nommer en qualité de Secrétaire de séance :

Madame Victoria BACIGALUPO

Le secrétaire de séance sera chargé de la rédaction du procès verbal de la présente assemblée et de s'assurer de la consignation des délibérations conformément à la réglementation en vigueur.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 1000 / 1000

Résolution N° 4 : Scrutateur de séance. (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Attendu que le contrôle des votes et la vérification de leur régularité sont essentiels pour garantir la transparence des décisions de l'assemblée générale, il est proposé de nommer un scrutateur.

Décision : L'assemblée générale décide de nommer en qualité de scrutateur :

Madame Marie Albert

Le scrutateur sera chargé de superviser la régularité des votes, de contrôler le dépouillement et d'authentifier les résultats des délibérations.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 1000 / 1000

Résolution N° 5 : Ratification des honoraires de Maître Leandri pour la procédure de nomination d'un syndic professionnel (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que Maître Leandri, avocat, a été mandaté par Monsieur Grimaldi, copropriétaire, pour représenter la copropriété dans le cadre d'une procédure auprès du juge des référés, laquelle a conduit à une ordonnance sur requête nommant un syndic professionnel. Attendu que les honoraires de Maître Leandri ont été avancés par Monsieur Grimaldi dans le cadre de cette procédure urgente.

Attendu que cette démarche visait à assurer la continuité de la gestion de la copropriété conformément aux obligations légales et aux nécessités imposées par l'arrêté municipal de mise en sécurité.

Attendu que suite à cette ordonnance, l'ensemble des copropriétaires, réunis en Assemblée Générale, ont décidé de refuser le syndic nommé par le juge des référés.

Décision : L'assemblée Générale Extraordinaire décide :

1. De ratifier les honoraires de Maître Léandri pour la procédure engagée auprès du juge des référés ayant abouti à une ordonnance sur requête pour la nomination d'un syndic professionnel.
2. De rembourser à Monsieur Grimaldi le montant avancé pour couvrir les honoraires de Maître Léandri soit un montant 720,00 TTC correspondant à la facture N°20250012.

L'assemblée générale est appelée à approuver cette résolution concernant la ratification des honoraires de Maître Leandri et le remboursement à Monsieur Grimaldi.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Réserves exprimées :

Résolution N° 6 : Nomination d'un Syndic professionnel (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que la copropriété ne dispose pas actuellement d'un syndic professionnel capable d'assurer la gestion courante et la coordination des travaux requis par l'arrêté municipal de mise en sécurité, et que la désignation d'un syndic est obligatoire pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Attendu que les travaux de mise en sécurité exigent une gestion spécialisée et une coordination rapide avec les autorités municipales et les entreprises de travaux.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de nommer un syndic professionnel pour assurer la gestion de la copropriété et pour mener à bien la mission particulière liée à la mise en sécurité de l'immeuble en réponse à l'arrêté municipal.

Décision : L'assemblée générale des copropriétaires désigne le président de séance et le scrutateur pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Résolution N° 6-1 : Proposition n°1 : Contrat avec le cabinet AGSL pour un montant de 1440 HT (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : 1. Gestion courante comprenant :

- Administration générale de la copropriété
- Gestion comptable et financière
- Convocation et tenue des assemblées générales ordinaires et extraordinaires
- Suivi des prestataires et des travaux courants

2 Missions spécifiques dans le cadre de la mise en sécurité :

- Coordination avec les autorités municipales et les services compétents
- Gestion des appels d'offres pour les travaux de mise en conformité
- Suivi des travaux de mise en sécurité et reporting aux copropriétaires

Décision :

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Résolution N° 6-2 : Proposition n°2 : Contrat avec l'agence du Sud-Est Pour un montant de 2600 HT (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Gestion courante comprenant des prestations similaires à celles décrites dans la proposition n°1

Missions spécifiques identiques, avec des modalités financières et organisationnelles propres à cette proposition

Décision :

ont voté CONTRE la décision : soit un total de 821 / 1000

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 179 / 1000

sont Opposant au vote de la résolution : LECUREUIL-SOISSONG MARTINE (129°), TARRIT CATHERINE (50°)

Résultat : La résolution est Rejetée à la MAJORITE ABSOLUE des copropriétaires 821 / 1000

Résolution N° 7 : Honoraires d'Avocat pour la régularisation de l'ordonnance du juge des référés et l'information sur le nouveau syndic. (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que le nouveau syndic nommé par l'Assemblée Générale doit être officiellement porté à la connaissance du juge des référés afin d'assurer la continuité des procédures et de la gestion.

Attendu que le choix du cabinet d'avocats pour cette mission sera effectué par les membres du Conseil Syndical, conformément aux pouvoirs qui leur sont conférés.

1. D'allouer un montant de 500 euros HT pour couvrir les honoraires d'un avocat qui sera mandaté par les membres du Conseil Syndical, en concertation avec le syndic professionnel, pour :

Informier officiellement le juge des référés de la nomination du nouveau syndic et de ses responsabilités dans la mise en œuvre des travaux de mise en sécurité.

Régulariser l'ordonnance du juge des référés en tenant compte des décisions prises par l'Assemblée Générale.

2. De mandater les membres du Conseil Syndical pour choisir le cabinet d'avocats chargé de cette mission, en fonction des besoins spécifiques et de l'urgence de la situation.

3. De mandater le syndic pour collaborer avec l'avocat retenu et s'assurer du bon déroulement des démarches nécessaires.

Décision : Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

N'ont pas pris au vote ou se sont abstenus : SCI CHIARA (132°) soit un total de 132

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 868 / 1000

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE ABSOLUE des copropriétaires 868 / 1000

Résolution N° 8 : Modalités du compte bancaire séparé de la copropriété (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que les dispositions légales en vigueur imposent la tenue d'un compte bancaire séparé au nom de la copropriété.

Attendu que le transfert des comptes bancaires de la copropriété est nécessaire pour garantir une gestion efficace et faciliter les paiements liés aux travaux de mise en sécurité de l'immeuble suite à l'arrêté municipal.

1. De transférer les comptes bancaires de la copropriété actuellement détenus auprès du Banque populaire vers la banque du cabinet de syndic nommé par l'assemblée générale.

2. Que cette démarche sera mise en œuvre après la mise en sécurité du bâtiment, afin de garantir une continuité des paiements nécessaires à la gestion des travaux urgents de mise en sécurité.

3. De mandater le syndic professionnel, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

Décision : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

Effectuer les démarches administratives nécessaires auprès des deux établissements bancaires.
Assurer la transition des fonds et des mandats de paiement liés aux prestataires intervenant dans les travaux de mise en sécurité.

N'ont pas pris au vote ou se sont abstenus : SCI CHIARA (132°) soit un total de 132

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 868 / 1000

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE ABSOLUE des copropriétaires 868 / 1000

Résolution N° 9 : Modification de la mission de l'architecte dans le cadre de l'arrêté municipal de mise en sécurité (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que l'arrêté municipal de mise en sécurité impose une réévaluation et une adaptation de la mission de l'architecte, Monsieur Laurent Olivier, du cabinet AAL, déjà mandaté, pour répondre aux nouvelles exigences de mise en sécurité.

Attendu que les honoraires et le périmètre de la mission doivent être renégociés afin d'assurer une prise en charge complète et conforme aux besoins urgents de la copropriété.

Décision : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

1. De modifier la mission de l'architecte Monsieur Laurent Olivier du cabinet AAL afin qu'elle intègre explicitement :

La rédaction de tous documents nécessaires à la validation des travaux par les autorités compétentes.

2. De donner pouvoir conjointement :

Au cabinet nommé par l'assemblée générale, représentant la copropriété.

Aux membres du Conseil Syndical.

Pour :

Renégocier les termes de la mission avec l'architecte Monsieur Laurent Olivier.

Négocier les honoraires correspondant à cette mission, dans le respect des contraintes budgétaires de la copropriété.

Suivre et valider les décisions liées à la mission modifiée en concertation avec les copropriétaires.

3. De soumettre à l'approbation des copropriétaires un rapport détaillé des négociations et du coût final, incluant les engagements pris par le cabinet nommé par l'assemblée générale et le Conseil Syndical.

Modalité de vote :

L'Assemblée Générale est appelée à approuver la modification de la mission de l'architecte ainsi que la délégation conjointe de pouvoir au cabinet nommé par l'assemblée générale et aux membres du Conseil Syndical pour mener à bien cette négociation.

N'ont pas pris au vote ou se sont abstenus : SCI CHIARA (132°) soit un total de 132

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 868 / 1000

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE ABSOLUE des copropriétaires 868 / 1000

Résolution N° 10 : Avenant au devis de la société DMI pour la réalisation d'un plan de calepinage
(article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que le bureau de contrôle nécessite un plan de calepinage détaillé afin de valider les travaux de mise en sécurité et garantir leur conformité.

Attendu que la société DMI, déjà mandatée pour d'autres prestations liées à la mise en sécurité, est en mesure de réaliser ce plan dans le cadre d'un avenant à son devis initial.

Décision : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

1.D'approuver l'établissement d'un avenant au devis initial de la société DMI pour intégrer la réalisation d'un plan de calepinage spécifique destiné au bureau de contrôle.

2.D'accepter le devis présenté par la société DMI pour un montant de 2280,00 € TTC.

3.De mandater le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

Finaliser cet avenant avec la société DMI,
Superviser la réalisation du plan de calepinage,
Transmettre ce plan au bureau de contrôle pour validation.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Réserves exprimées : L'appel de fonds destiné aux travaux sera émis en une seule fois et pourra être réglé en plusieurs échéances.

Résolution N° 11 : Mise en œuvre des travaux d'étalement par une entreprise spécialisée (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que l'arrêté municipal de mise en sécurité exige la mise en place d'un étalement de sécurité pour prévenir tout risque imminent lié à l'état de l'immeuble.

Attendu que les études réalisées par le bureau d'étude structure et le pré-rapport de l'expert mandaté par le juge des référés confirment la nécessité de procéder en urgence à ces travaux.

Attendu que plusieurs entreprises spécialisées ont été consultées et que leurs devis sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Décision : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

De choisir l'une des entreprises spécialisées suivantes pour la réalisation des travaux d'étalement de sécurité.

De mandater le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :

Finaliser les démarches avec l'entreprise choisie,
Superviser la réalisation des travaux d'étalement,
Veiller au respect des délais et à la conformité des prestations réalisées.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Réserves exprimées : L'appel de fonds destiné aux travaux sera émis en une seule fois et pourra être réglé en plusieurs échéances.

Résolution N° 11-1 : Entreprise QUALIRENOVATION (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Proposition n°2 : Entreprise QUALIRENOVATION

Montant : 3608,00 € TTC

Délai de réalisation : 15 jours

Décision :

ont voté CONTRE la décision : soit un total de 132 / 1000

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 868 / 1000

sont Opposant au vote de la résolution : SCI CHIARA (132°)

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE ABSOLUE des copropriétaires 868 / 1000

Résolution N° 11-2 : Entreprise QUALIRENOVATION (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Proposition n°2 : Entreprise QUALIRENOVATION

Montant : 3991,90 € TTC

Délai de réalisation : 15 Jours.

Décision :

ont voté CONTRE la décision : soit un total de 461 / 1000

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 539 / 1000

sont Opposant au vote de la résolution : ALBERT MC OU MME CHAMBON S (461°)

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE ABSOLUE des copropriétaires 539 / 1000

Réserves exprimées : L'appel de fonds destiné aux travaux sera émis en une seule fois et pourra être réglé en plusieurs échéances.

Résolution N° 12 : Travaux sur la corniche (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que l'arrêté municipal de mise en sécurité exige la mise en place d'un étaieement de sécurité pour prévenir tout risque imminent lié à l'état de l'immeuble.

Attendu que les études réalisées par le bureau d'étude structure et le pré-rapport de l'expert mandaté par le juge des référés confirment la nécessité de procéder en urgence à ces travaux.

Attendu que plusieurs entreprises spécialisées ont été consultées et que leurs devis sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Décision : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

De choisir l'entreprise Midi Cordes pour sonder et purger les parties instables et d'installer un filet de protection sur l'ensemble de la corniche.

Montant TTC 1782,00 euros.

De mandater le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour :
Finaliser les démarches avec l'entreprise choisie,

Superviser la réalisation des travaux d'étalement,
Veiller au respect des délais et à la conformité des prestations réalisées.

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Réserves exprimées : L'appel de fonds destiné aux travaux sera émis en une seule fois et pourra être réglé en plusieurs échéances.

Résolution N° 13 : Honoraires du syndic pour travaux (Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965) (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Attendu que la gestion des travaux prévus dans le cadre des résolutions relatives à la mise en sécurité de l'immeuble entraîne des tâches spécifiques supplémentaires pour le syndic.
Attendu que l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic de percevoir des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux.

Décision : L'Assemblée Générale Extraordinaire décide :

1.D'approuver les honoraires du syndic pour la gestion des travaux décidés dans le cadre des résolutions n°10, 11 & 12 à savoir :

Gestion financière des fonds alloués aux travaux,
Suivi administratif des démarches,
Comptabilité des paiements des entreprises et prestataires intervenant sur les travaux de mise en sécurité.

2.D'accepter que ces honoraires s'élèvent à un montant de : 4946,58 HT X 5 % = 247,33 HT

Le montant de cette dépense sera appelé en un seul appel de fonds, qui sera émis au cours du mois de février 2025, conformément aux obligations légales et aux besoins de trésorerie pour la mise en œuvre immédiate des décisions adoptées.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 1000 / 1000

Résolution N° 14 : Note d'information complémentaire (Sans Vote)

Ordre du Jour : À la suite des résolutions adoptées lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire, il est porté à la connaissance des copropriétaires qu'une réunion sera programmée début février 2025.

Cette réunion, à laquelle les copropriétaires concernés par le litige des caves seront conviés, aura pour objectif :

De faire un point précis sur l'avancée des démarches et des travaux en cours.
D'échanger sur les solutions envisagées pour résoudre ce litige et répondre aux obligations légales et administratives.

Les convocations à cette réunion seront transmises dans les délais réglementaires.

Décision :

Résolution N° 15 : Note complémentaire n°2 : Suivi des devis et convocation d'une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire (Sans Vote)

Ordre du Jour : Compte tenu de l'urgence de la situation imposée par l'arrêté municipal de mise en sécurité, il est important de noter que tous les devis nécessaires n'ont pas encore été obtenus à ce jour.

Par conséquent :

Après cette Assemblée Générale Extraordinaire, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire sera programmée dès réception des devis manquants, afin de valider les décisions urgentes pour la mise en sécurité de l'immeuble.

Cette nouvelle assemblée aura pour objectif de voter sur les devis non finalisés lors de la présente séance, pour permettre une mise en œuvre rapide des travaux requis.

Les copropriétaires seront informés dès que cette nouvelle convocation sera prête.

Décision :

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 12h00

Le Président de séance :

Le secrétaire de séance :

Le Syndic :

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

« (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26 ».

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0

8 Allées Henri Pigis

14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et

de conformité N° : 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 6762a7cee8b6ace444083845

Nombre total de pages signées : 26

Nombre d'annexes signées : 1

Clé de hachage : b675baf1bb7d8e0684234398d8dbe0c2



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr