

**RESIDENCE 51 RUE D'ITALIE  
- 13100 AIX EN PROVENCE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
Du mercredi 11 décembre 2024**



# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : PERRIER Valentine**  
- vaperrier@citya.com -

**Comptable : BOURGEOIS BELINDA**  
- bbourgeois@citya.com -

**Assistante : ARCARO JULIE**  
- jarcaro@citya.com -

**Négociateur Transaction :**  
- -

Le **mercredi 11 décembre 2024 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **51 RUE D'ITALIE - 13100 AIX EN PROVENCE** se sont réunis **25 AVENUE VICTOR HUGO 13100 AIX EN PROVENCE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA , qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA** est représenté par **PERRIER Valentine**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **3 copropriétaires sur 6** sont présents ou valablement représentés et représentent **720 tantièmes / 1000 tantièmes**.

Mesdames ALBERT ET CHAMBON MARIE CHRISTINE (459) - S.C.I CHIARA (132) - Madame LECUREUIL-SOISSONG MARTINE (129) -

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

M. ou Mme CHAUDRON (115), Monsieur PENNETIER ROLAND (115), Madame TARRIT CATHERINE (50),

**représentant 280 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants 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 : Monsieur GRIMALDI

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 720 tantièmes / 720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 720 tantièmes / 720 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 : Madame ALBERT

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 / 720 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 720 tantièmes / 720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 720 tantièmes / 720 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : Madame PERRIER

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes pour :** 3 copropriétaire(s) représentant 720 tantièmes / 720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 720 tantièmes / 720 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024, 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 9.775,44 EUROS TTC.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 132 tantièmes / 720 tantièmes.  
CHIARA (132),

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 588 tantièmes / 720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 588 tantièmes / 720 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 20/12/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de 8.200 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 9.100 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de ..... EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 132 tantièmes / 720 tantièmes.  
CHIARA (132),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 588 tantièmes / 720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 588 tantièmes / 588 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/04/2025 au 31/03/2026. 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 N+2 débutant le 01/04/2025 et finissant le 31/03/2026 arrêté à la somme de 9.100 EUROS TTC.

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

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

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 132 tantièmes / 720 tantièmes.  
CHIARA (132),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 720 tantièmes.

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 588 tantièmes / 720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 588 tantièmes / 588 tantièmes.**

**Arrivent en cours de résolution :** PENNETIER ROLAND (115) (18:11:00) - TARRIT CATHERINE (50) (18:15:00) -

**RESOLUTION N°07: 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 SAINTE VICTOIRE représenté par M. BERIDOT Pierre, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°1310 2015 000 002 602 délivrée par la CCI Marseille Provence, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 11/12/2024 pour se terminer le 10/12/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1.500 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, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

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

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 574 tantièmes / 1000 tantièmes.  
ALBERT ET CHAMBON MARIE CHRISTINE (459), PENNETIER ROLAND (115),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 132 tantièmes / 1000 tantièmes.  
CHIARA (132),

**Votes pour :** 2 copropriétaire(s) représentant 179 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 179 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

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

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

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

Madame ALBERT Mesdames ALBERT ET CHAMBON, Madame CHAMBON, Monsieur PENNETIER.

Sont candidats:

- Monsieur PENNETIER
- Madame GRIMALDI ( CSI CHIARA)
- Monsieur TARRIT

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

- Monsieur PENNETIER
- Madame GRIMALDI ( CSI CHIARA)
- Monsieur TARRIT

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 885 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 885 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 885 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 885 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: 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 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 / 1000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 885 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 885 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Souscription du contrat d'entretien des parties communes. OMB Article 24**

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition du contrat présentée pour l'entretien des parties communes:  
OMB.

L'assemblée générale retient la proposition du contrat de l'entreprise OMB pour un montant prévisionnel de 1.320 EUROS TTC.

Ce contrat prendra effet le 01/03/2025 pour une durée de 1an.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 885 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 885 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 885 tantièmes / 885 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 885 tantièmes / 885 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Ratification de l'assignation en référé à l'encontre de la SCI CHIARA représentée par Monsieur GRIMALDI, suite à l'affaissement du plancher du lot n°6, propriété de Madame TARRIT. Article 24**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de ratifier l'assignation en référé à l'encontre de la SCI CHIARA représentée par Monsieur GRIMALDI, suite à l'affaissement du plancher du lot n°6, propriété de Madame TARRIT.

Dans le cadre de cette assignation, l'Assemblée Générale vote une enveloppe prévisionnelle de 4.000 EUROS pour les frais d'avocat ainsi qu'une enveloppe de 5.000 EUROS pour les frais d'expertise judiciaire.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 703 tantièmes / 885 tantièmes.

ALBERT ET CHAMBON MARIE CHRISTINE (459), LECUREUIL-SOISSONG MARTINE (129), PENNETIER ROLAND (115),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 132 tantièmes / 885 tantièmes.

**Votes pour :** 1 copropriétaire(s) représentant 50 tantièmes / 885 tantièmes.

TARRIT CATHERINE (50),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 132 tantièmes / 182 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Ratification des travaux concernant le changement de portes d'entrées pour les lots n°7 et 8, propriété de Mme ALBERT et Mme CHAMBON, affectant les parties communes de l'immeuble. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de ratifier les travaux concernant le changement de portes d'entrées pour les lots n°7 et 8, propriété de Mme ALBERT et Mme CHAMBON, affectant les parties communes de l'immeuble.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 115 tantièmes / 1000 tantièmes.

PENNETIER ROLAND (115),

**Votes pour :** 4 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 770 tantièmes / 1000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Décision à prendre concernant la proposition de mission du bureau d'étude DMI PROVENCE. Article 24**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver la mission du bureau d'étude DMI PROVENCE.

Phase 1:

- Visite sur place d'un ingénieur sénior et d'un projeteur
- Réalisation de plans et d'état des lieux
- Réalisation des plans et détails de projet en phase d'exécution

Pour un montant de 3.000 EUROS TTC

Phase 2:

- Rédaction d'un cahier des charges permettant la consultaion d'entreprises
- Lancement de l'appel d'offre de trois entreprises spécialisées dans ce type de chantier
- Analyse des offres dans ce type de chantier

Pour un montant de 1.320 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par DMI PROVENCE prévue pour un montant prévisionnel de 4.320 EUROS TTC



L'assemblée générale après en avoir délibéré, approuve les mission 1 et 2 de DMI PROVENCE et :

- Décide que la mission confiée au bureau d'étude sera signée à la date du : 12/12/2024
- Décide que les appels de fonds seront établit et exigible à la date du : 01/01/2025

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 885 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 885 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 885 tantièmes / 885 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 885 tantièmes / 885 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.

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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 **19H01**.



**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 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 ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président de séance,

CITYA  
Directeur,  
BERIDOT PIERRE

Scrutatrice de séance,

CITYA  
Gestionnaire Copropriété,  
PERRIER Valentine