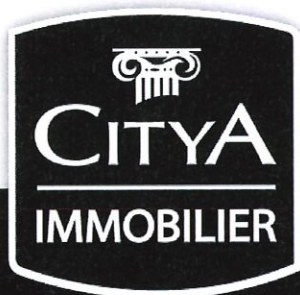




RESIDENCE LES FOUGASSES
867 Avenue de Provence - 83600 FREJUS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ordinaire
Du vendredi 13 novembre 2020





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : DUPOUY LAURENT

- ldupouy@citya.com -

Comptable : FELIX Chantal

- cfelix@citya.com -

Assistante : GIORDANELLA Ghislaine

- ggiordanella@citya.com -

Négociateur Transaction : MONTAGNON Hervé

- hmontagnon@citya.com - 06 77 16 98 73

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya

Le vendredi 13 novembre 2020 à 17h30, les copropriétaires de la résidence **LES FOUGASSES 867 Avenue de Provence - 83600 FREJUS** se sont réunis **HOTEL THALASSO MERCURE QUAI CARAVELLO 83600 FREJUS** en assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic CITYA Fréjus Plage, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 15/10/2020.

Le cabinet CITYA Fréjus Plage est représenté par DUPOUY LAURENT.

Au regard de la situation sanitaire à la date de l'Assemblée générale interdisant tout regroupement, et en application des ordonnances successives prises par le gouvernement et confirmées par une ordonnance du 18 novembre 2020, le syndic a pris la décision de ne tenir cette Assemblée que par les votes par correspondance.

En accord avec la majorité des membres du conseil syndical et de son Président M. ABDELKADOUS Fayçal, et, au regard des enjeux financiers importants notamment en ce qui concerne le ravalement de façades seules les résolutions permettant la continuité de la gestion administrative, financière et comptable de la copropriété sont soumises au vote de la présente Assemblée générale.

Il sera donc convoqué une Assemblée générale supplémentaire pour les points qui n'ont pu faire l'objet de vote dès que la situation sanitaire le permettra, certainement au printemps 2021 ;

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **38 copropriétaires sur 94** sont présents ou valablement représentés et représentent **4655 tantièmes / 10000 tantièmes**.

ABDELKADOUS Fayçal (106) - AFKIR Abraham (151) - AYYAOU Abdesslam (85) - BAILLY Martine (65) - BARTOLOMUCCI Nadine (85) - BEN NACEUR Marouan (85) - BEN SALEM Jaouhar (127) - BOURGUIBA Sadok (151) - BOURNADET Daniel (106) - CANIZARES Marjorie (106) - DE FRANCO Marianne (65) - DE STEFANO Ophélie (85) - DGHOUHI Mouad (106) - DJEDDOU (127) - ELIBOL Ferda (127) - ELIBOL Ibrahim (127) - ENNAJI Youssef (85) - ERILIA F9996 P1507 (805) - ERZENOGLU Mahmut & Hulya (127) - GAD M. BEN M HAMED (106) - GODI Bruno (127) - HAMBALI Taoufik (106) - HAMEN André (127) - IACOBACCI Béatrice (65) - JODAR Guillaume (85) - JODAR Najim & Touria (85) - KAIBI Jean-Pierre (85) - KAIBI Mohamed (85) - KHARROUBI Fatiha (127) - MADOUN Lofti (106) - MAIARELLI - MARRUCCI (85) - MALKI Ahmed (85) - MOREAU Jean-Pascal (127) - O & W (85) - OUEIRMI Faouzi (106) - RANNOU Jean-Yves (151) - ROSSI Christian (85) - ZAHOUANE Messaoud & Monia (106) -

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

M.et Mme AAROU Abderrahman & Jamila (85), M.et Mme ABDELHAMID Lhoussaine (106), M.et Mme ABID-CHAREF Riad (85), Monsieur AMEINGUAL Jean Louis (85), Monsieur AMEUR Djamel (85), M.et Mme AYDOGAN Isa (106), Mr BALLETTI Sauveur (106), Madame BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), Monsieur BEN KHEDHER Nidham (85), Monsieur BEN KHEDHER Samir (127), M.et Mme BEN KHEDKER Abdelhamid (85), M.et Mme BENKHERISS Mawloud (65), Melle BENNADI Toria (65), M.et Mme BOUHELEL Mouhamed (151), Monsieur BOUHELEL Fehmi (65), Madame BOUNOUA ZOHRA (106), Madame BRECHEMIER Michèle (65), Monsieur CARON Mathieu (65), Madame CHAMI Nadia (106), Madame COMTE Doris (106), M.et Mme COSTA - RODRIGUES Luis - Virginie (85), Indivision DUFOUR (106), M.et Mme EDWIGE Christian (65), M.et Mme EL KADI Chaib (85), M.et Mme EVIN Hasan (127), Monsieur FAURE (106), Monsieur GALVANO Giuseppe (106), M.et Mme GUENON Christian (65), Monsieur HAMMI Nazih (85), Monsieur HAMON SERVAL Dan (85), M.et Mme HAYTA Veli (85), Monsieur ISHAK-STEFO Raymond (85), Madame JOUNOT-NASSER Michelle (85), Monsieur KEFI Bechir (106), M.et Mme KMIMECH Mohamed (127), Monsieur LE CLECH Jean Pierre (65), M.et Mme LUCIDO - CAYOL Richard & Angélique (85), M.et Mme MAIL Lotfi (106), Monsieur MALAISE Patrick (127), Monsieur MARCHADIER Ludovic (106), Madame MARRUCCI (106), Madame MARTEL Henriette (127), M.et Mme MEFTAHOU Ouahid & Dhous (106), Indivision MICHEL (85), Monsieur NAJIB El Mahjoud (65), Monsieur NIVERLY Jean Pierre (106), M.et Mme PELEGRIN Eric (65), Indivision PERRON / ROUGIER (106), Monsieur PRELLA Joelle (85), M.et Mme RIPERT Alain (106), Madame ROYET (127), Monsieur SPALLETTA David (65), M.et Mme TOUAHIR Abdelkader (151), M.et Mme TOUMI Helmi (106), Monsieur VERDIER Yves (65), M.et Mme WROBEL Jean-Luc (106),

représentant 5345 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **M. ABDELKADOUS Fayçal** en sa qualité de Président du Conseil syndical.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes / 4655 tantièmes.
JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4655 tantièmes.

Votes pour : 37 copropriétaire(s) représentant 4570 tantièmes / 4655 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4570 tantièmes / 4570 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 :

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

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

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote dans le cadre de la procédure de vote par correspondance.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020.

Cette résolution étant une information, elle n'est pas assujettie à un vote.

RESOLUTION N°04: Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble à l'attention des propriétaires bailleurs. (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote).

Il est rapporté que l'assurance multirisque immeuble garantit les désordres dans les parties communes et les conséquences dans les parties privatives non reprises dans la Convention dite IRSI au titre du contrat occupant.

Elle ne couvre pas les désordres affectant les parties privatives en cas de vacance du logement, en cas d'insuffisance voire d'absence d'assurance du locataire ou lorsque la couverture des garanties de l'immeuble est insuffisante. Par ailleurs, suivant la loi ALUR du 24/03/2014 et suivant l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé aux copropriétaires leur obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Cette obligation vaut que l'on soit copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur (assurance Propriétaire Non Occupant).

Cette résolution étant une information, elle n'est pas assujettie à un vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

L'assemblée générale n'a pas d'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 du 01/04/2019 au 31/03/2020, 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 111 462.26 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes / 4655 tantièmes.
JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 127 tantièmes / 4655 tantièmes.
HAMEN André (127),

Votes pour : 36 copropriétaire(s) représentant 4443 tantièmes / 4655 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4443 tantièmes / 4570 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: 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 Fréjus Plage représenté par M. DUPOUY LAURENT son directeur), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 8303 2016 000 005 426 délivrée par la Chambre de Commerce du Var, Garantie Financière assurée par Galian Assurances.

Le syndic est nommé pour une durée de 10 mois et 17 jours entrera en vigueur conformément à son contrat le 13/11/2020 pour se terminer le 30 septembre 2021.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 16 000 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 pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 383 tantièmes / 10000 tantièmes.
BOURNADET Daniel (106), DE FRANCO Marianne (65), HAMEN André (127), JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 361 tantièmes / 10000 tantièmes.
CANIZARES Marjorie (106), KAIBI Jean-Pierre (85), KAIBI Mohamed (85), O & W (85),

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 3911 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3911 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires

composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 383 tantièmes / 4272 tantièmes.
BOURNADET Daniel (106), DE FRANCO Marianne (65), HAMEN André (127), JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 361 tantièmes / 4272 tantièmes.
CANIZARES Marjorie (106), KAIBI Jean-Pierre (85), KAIBI Mohamed (85), O & W (85),

Votes pour : 30 copropriétaire(s) représentant 3911 tantièmes / 4272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3911 tantièmes / 4272 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

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

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

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

M.et Mme ABDELHAMID, M.et Mme ABDELKADOUS, Monsieur AFKIR, M.et Mme ENNAJI, M.et Mme KAIBI, Melle KHARROUBI, M.et Mme MAIL, Monsieur VERDIER, M.et Mme ZAHAOUANE.

Sont candidats pour une durée de 10 mois et 17 jours :

M.ABDELKADOUS Fayçal

M. BEN SALEM Jaouhar

M. BOUGUIBA Sadok

M. HAMBALI Taoufik

M. MOREAU Jean-Pascal

M. VERDIER Yves

M. ZAHAOUANE Messaoud

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 191 tantièmes / 10000 tantièmes.
CANIZARES Marjorie (106), JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 65 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 4399 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4399 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 191 tantièmes / 4464 tantièmes.
CANIZARES Marjorie (106), JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 65 tantièmes / 4464 tantièmes.
DE FRANCO Marianne (65),

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 4399 tantièmes / 4464 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4399 tantièmes / 4464 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022. 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 débutant le 01/04/2021 et finissant le 31/03/2022 arrêté à la somme de 128 420 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.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 212 tantièmes / 4655 tantièmes.
JODAR Guillaume (85), MOREAU Jean-Pascal (127),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4655 tantièmes.

Votes pour : 36 copropriétaire(s) représentant 4443 tantièmes / 4655 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4443 tantièmes / 4443 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 6 421 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 6 421 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes / 10000 tantièmes.
JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 192 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 4378 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4378 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 85 tantièmes / 4570 tantièmes.
JODAR Guillaume (85),

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 192 tantièmes / 4570 tantièmes.
DE FRANCO Marianne (65), MOREAU Jean-Pascal (127),

Votes pour : 35 copropriétaire(s) représentant 4378 tantièmes / 4570 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4378 tantièmes / 4570 tantièmes.

Les résolutions n°10 à 32 ne sont pas soumises au vote dans le cadre de procédure de vote par correspondance que le syndic a décidé de retenir pour la tenue de la présente Assemblée générale.

Le conseil syndical, par la voix de son Président, a en effet décidé majoritairement que toutes ces questions soient étudiées dans les prochains mois au cours d'une Assemblée générale qui pourrait être tenue en présentiel, au printemps 2021 si cela est possible.

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

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

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins 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, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,

Fayçal ABDELKADOUS



CITYA Fréjus Plage

Directeur et gestionnaire,

Laurent DUPOUY

