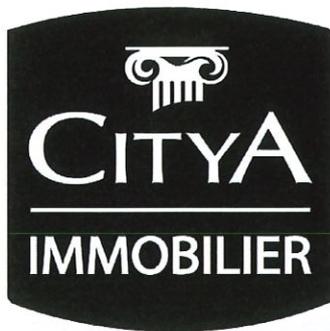




**RESIDENCE LES FOUGASSES**  
**867 Avenue de Provence - 83600 FREJUS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ordinaire**  
**Du mercredi 27 octobre 2021**





# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : PATRY Claire-Hélène**  
- cpatry@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

Le mercredi 27 octobre 2021 à 17h00, les copropriétaires de la résidence LES FOUGASSES 867 Avenue de Provence - 83600 FREJUS se sont réunis HOTEL MERCURE THALASSO QUAI CARAVELLO 83600 FREJUS en assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic CITYA FREJUS PLAGE qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA FEJUS PLAGE est représenté par M. DUPOUY et Claire-Hélène PATRY.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 37 copropriétaires sur 94 sont présents ou valablement représentés et représentent 4295 tantièmes / 10000 tantièmes.

ABDELHAMID Lhoussaine (106) - ABDELKADOUS Fayçal (106) représentant Mme GUENON Christian (65) - BARTOLOMUCCI Nadine (85) - BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127) - BOURNADET Daniel (106) - DUFOUR (106) - ERILIA F9996 P1507 (805) représenté par M. SICOT - GODI Bruno (127) - HAMEN André (127) - JODAR Guillaume (85) - JOUNOT-NASSER Michelle (85) - KHARROUBI Fatiha (127) représentant BENNADI Toria (65), IACOBACCI Béatrice (65), KOSIVTICHOUK Youriy (65) - LE CLECH Jean Pierre (65) - MAIARELLI - MARRUCCI (85) représentant MARRUCCI (106) - MAIL Lotfi (106) représentant COSTA - RODRIGUES Luis - Virginie (85), TOUMI Helmi (106) - MALAISE Patrick (127) - PELEGRIN Eric (65) - RANNOU Jean-Yves (151) - ROSSI Christian (85) - TURREL Clara (85) - VERDIER Yves (65) - WROBEL Jean-Luc (106) représentant CANIZARES Marjorie (106), COMTE Doris (106), KAIBI Jean-Pierre (85), KAIBI Mohamed (85), MADOUN Lotfi (106), MARCHADIER Ludovic (106), RIPERT Alain (106) - ZAHAOUANE Messaoud & Monia (106) -

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

M.et Mme AAROUJ Abderrahman & Jamila (85), Monsieur AMEINGUAL Jean Louis (85), Monsieur AMEUR Djamel (85), M.et Mme AYDOGAN Isa (106), M.et Mme AYYAOU Abdesslam (85), Mr BALLETTI Sauveur (106), Madame BAILLY Christine (65), Monsieur BEN KHEDHER Nidham (85), Monsieur BEN KHEDHER Samir (127), M.et Mme BEN KHEDKER Abdelhamid (85), M.et Mme BEN SALEM Jaouhar (127), M.et Mme BENKHERISS Mawloud (65), Monsieur BOUCHOUCHANE Karim (85), M.et Mme BOUHELEL Mouhamed (151), Monsieur BOUHLEL Fehmi (65), Madame BOUNOUA ZOHRA (106), M.et Mme BOURGUIBA Sadok (151), Madame BRECHEMIER Michèle (65), Monsieur CARON Mathieu (65), Madame CHAMI Nadia (106), Madame DE STEFANO Ophélie (85), Madame DJEDDOU (127), Madame DOUIEB Rachelle (85), M.et Mme EL KADI Chaib (85), Madame ELBAZ Angélique (106), M.et Mme ELIBOL Ferda (127), M.et Mme ELIBOL Ibrahim (127), M.et Mme ENNAJI Youssef (85), M.et Mme ERZENOGU Mahmut & Hulya (127), M.et Mme EVIN Hasan (127), Monsieur FAURE (106), S.C.I. GAD M. BEN M HAMED (106), Monsieur GALVANO Giuseppe (106), M. et Mme GEORGESCU - FIT (65), M.et, M.et Mme HAMBALI Taoufik (106), Monsieur HAMMI Nazih (85), Monsieur HAMON SERVAL Dan (85), M.et Mme HAYTA Veli (85), Monsieur ISHAK-STEFO Raymond (85), M.et Mme JOUDAR Najim & Touria (85), Monsieur KEFI Bechir (106), M.et Mme KMIMECH Mohamed (127), M.et Mme LUCIDO - CAYOL Richard & Angélique (85), M.et Mme MALKI Ahmed (85), Madame MARTEL Henriette (127), M.et Mme MEFTAH Ouahid & Dhous (106), Indivision MICHEL (85), M.et Mme MOREAU Jean-Pascal (127), Monsieur NAJJI El Mahjoud (65), Monsieur NIVERLY Jean Pierre (106), M.et Mme OUERIEMI Faouzi (106), Indivision PERRON / ROUGIER (106), Monsieur PRELLA Joelle (85), Madame ROYET (127), Monsieur SANDER Vinzenz (151), Monsieur SPALLETTA David (65), M.et Mme TOUAHIR Abdelkader (151),

représentant 5705 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- |  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| - Le Président du Conseil Syndical :             | <input type="checkbox"/> OUI            | <input type="checkbox"/> NON |
| - Un membre du Conseil Syndical :                | <input type="checkbox"/> OUI            | <input type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance : M. ABDELKADOUS Fayçal | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

**RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : M. ABDELKADOUS Fayçal.

**Abstentions :** 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
HAMEN André (127),

**Votes contre :** 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Votes pour :** 36 copropriétaire( représentant 4168 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 4168 tantièmes / 4168 tantièmes.

**RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit :

Monsieur MALAISE

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.

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
HAMEN André (127),

**Votes contre** : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 4295 tantièmes.

**Votes pour** : 36 copropriétaires représentant 4168 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4168 tantièmes / 4168 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021.

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

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021 (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 01/04/2020 au 31/03/2021 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 131 700.25 EUROS TTC.

**Abstentions** : 3 copropriétaires représentant 339 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127), TURREL Clara (85),

**Votes contre** : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 4295 tantièmes.

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3956 tantièmes / 3956 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: 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 SGTI représenté par M. Laurent DUPOUY 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

Le syndic est nommé pour une durée de 11 mois et 3 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 27 octobre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2022 .

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 M. et Mme ABDELKADOUS Fayçal pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 3 copropriétaires représentant 360 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), BOURNADET Daniel (106), HAMEN André (127),

**Votes contre** : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3935 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3935 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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 immédiatement 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** : 3 copropriétaires représentant 360 tantièmes / 3935 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), BOURNADET Daniel (106), HAMEN André (127),

**Votes contre** : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 3935 tantièmes.

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3935 tantièmes / 3935 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 3935 tantièmes / 3935 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023. 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 01/04/2022 et finissant le 31/03/2023 arrêté à la somme de 133 670 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.

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 4295 tantièmes.  
TURREL Clara (85),

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 3956 tantièmes / 4210 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, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

M. ABDELKADOUS, M. BOURGUIBA, M. HAMBALI, M.MOREAU, Monsieur VERDIER, M. ZAHAOUANE, M. BEN SALEM.

Sont candidats:

M ABDELKADOUS

M. VERDIER

M. ZAHAOUANE

M. MAIL

M. RICHON pour ERILIA

M. WROBEL

M. MALAISE

M. ENNAJI

M. KAIBI

Mme JOUDAR

Mme KHARROUBI

L'assemblée générale après avoir soumis chaque candidature au vote, décide d'élire pour un an les personnes suivantes en qualité de membre du conseil syndical :

M ABDELKADOUS, M. VERDIER, M. ZAHAOUANE, M. MAIL, M. RICHON pour ERILIA, M. WROBEL, M. MALAISE, M. ENNAJI, M. KAIBI, Mme JOUDAR, Mme KHARROUBI.

**Abstentions** : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 10000 tantièmes.  
HAMEN André (127),

**Votes pour** : 36 copropriétaires représentant 4168 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4168 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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 immédiatement 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** : 0 copropriétaire( représentant 0 tantième / 4295 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
HAMEN André (127),

**Votes pour** : 36 copropriétaires représentant 4168 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4168 tantièmes / 4295 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: 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 6683.50 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 50% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 6683.50 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.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

**Abstentions** : 2 copropriétaires représentant 212 tantièmes / 10000 tantièmes.  
HAMEN André (127), JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3956 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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 immédiatement 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 copropriétaires représentant 212 tantièmes / 4083 tantièmes.  
HAMEN André (127), JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4083 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4083 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 3956 tantièmes / 4083 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Pour les copropriétaires du bâtiment B: Décision de ratifier les travaux réalisés dans le cadre de l'urgence (4 appartements souffrants d'infiltrations importantes et les rendant impropres à leur destination) ayant pour objet la réfection totale de l'étanchéité du bâtiment B (travaux avec isolation thermique conformément à la réglementation) Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la facture notifiée, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux suivants :

réfection totale de l'étanchéité du bâtiment B (travaux avec isolation thermique conformément à la réglementation)

L'assemblée générale examine et soumet au vote la facture de la société DECELLE

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 20 587.19EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Bâtiment B.

Ces travaux ont été financés dans le cadre de l'exercice des dépenses d'entretien de l'année 2020/2021. Les copropriétaires du bâtiment B pourront étaler le règlement de cette régularisation jusqu'au 31 mars 2022.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1087 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 127 tantièmes / 1087 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 15 copropriétaire(s) représentant 960 tantièmes / 1087 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 960 tantièmes / 1087 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Décision de confier l'étude du ravalement de façades à un maître d'oeuvre (le conseil syndical après avoir vu plusieurs bureaux d'études n'a gardé que la proposition de M. ZENI) Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de confier l'étude du ravalement de façades à un maître d'oeuvre

Les honoraires de maîtrise d'oeuvre, assurée par M. ZENI s'élèveront à 3960 EUROS TTC (TVA à 20% dans le cadre de la phase étude mais ramené à 10% si le suivi des travaux est voté lors de la prochaine assemblée générale).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 fois le 01.01.2022

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 4295 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3956 tantièmes / 4210 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11 Décision de voter le principe de mise en place de caméras dans la copropriété (proposition de les mettre à l'entrée et à la sortie de la résidence et au niveau des locaux poubelles) article 25.1**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide la mise en place de caméras de surveillance et en définit le nombre et les implantations.

Le démarrage des travaux est prévu à la date de l'hiver 2021/2022.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total MAXIMUM de 10 000 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'appel de fonds sera réalisé sur la base du montant du devis retenu avec exigibilité au 1<sup>er</sup> avril 2022.

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 4210 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 3 copropriétaires représentant 339 tantièmes / 4210 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127), TURREL Clara (85),

**Votes pour** : 33 copropriétaires représentant 3871 tantièmes / 4210 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 3871 tantièmes / 4210 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Délégation de pouvoir au Conseil Syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Conformément aux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale :

- Donne pouvoir au conseil syndical de prendre certaines décisions détaillées ci-dessous pour faire face aux travaux autres que ceux de maintenance qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel :

- travaux de mise en place de caméras pour un montant maximum de dépenses effectuées en vertu de la présente délégation à la somme de 10 000 €. L'assemblée générale autorise le syndic pour financer ces travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre: 100% soit 10 000 EUROS exigible le 1er avril 2022, selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales,

Le conseil syndical s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

**Abstentions** : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Non VOTANT** : 1 copropriétaire totalisant 85 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : JOUNOT-NASSER Michelle (85),

La résolution (article 25) ayant obtenu **3956 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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 immédiatement 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** : 0 copropriétaire représentant 0 tantième / 4210 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 4210 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4210 tantièmes.

**Non VOTANT** : 1 copropriétaire totalisant 85 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 3956 tantièmes / 4210 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le syndic renonce, à titre exceptionnel, à percevoir des honoraires de gestion administrative, financière et comptable.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 3977 tantièmes.  
BOURNADET Daniel (106), HAMEN André (127), JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 212 tantièmes / 3977 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), TURREL Clara (85),

**Votes pour** : 32 copropriétaire(s) représentant 3765 tantièmes / 3977 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 3765 tantièmes / 3977 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°14: Décision de voter le principe de couverture des locaux poubelles pour les protéger des volatiles notamment. Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide la couverture des locaux poubelles pour les protéger des volatiles notamment.

Le démarrage des travaux est prévu à la date de l'hiver 2021/2022.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total MAXIMUM de 10 000 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic à financer ces travaux par le fonds loi ALUR exigible au 01.01.2022

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 4295 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 3956 tantièmes / 4210 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Délégation de pouvoir au Conseil Syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Conformément aux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale :

- Donne pouvoir au conseil syndical de prendre certaines décisions détaillées ci-dessous pour faire face aux travaux autres que ceux de maintenance qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel :

- travaux de couverture des locaux poubelles pour un montant maximum de dépenses effectuées en vertu de la présente délégation à la somme de 10 000 €.

Le conseil syndical s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 10000 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3956 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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 immédiatement 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 représentant 85 tantièmes / 4210 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 2 copropriétaires représentant 254 tantièmes / 4210 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127), HAMEN André (127),

**Votes pour** : 34 copropriétaires représentant 3956 tantièmes / 4210 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 3956 tantièmes / 4210 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Le syndic renonce, à titre exceptionnel, à percevoir des honoraires de gestion administrative, financière et comptable, ces travaux étant financés par le fonds travaux Loi Alur et donc sans appel de fonds.

**Abstentions** : 3 copropriétaires représentant 318 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BOURNADET Daniel (106), HAMEN André (127), JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 33 copropriétaires représentant 3850 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3850 tantièmes / 3977 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Décision de l'Assemblée de ratifier la résiliation du contrat d'entretien des espaces verts exécutés par Luxe Jardins et ratification de la décision de confier l'entretien à la société Var Espaces vert suite à la réunion du conseil syndical le 2 juillet 2021 Article 24**

Conscient que l'entretien des espaces verts par Luxe Jardins était très médiocre et malgré de nombreuses demandes du conseil syndical auprès du prestataire, force est de constater que l'entretien des espaces verts ne pouvait se poursuivre avec Luxe Jardins.

Le conseil syndical le 2 juillet 2021 a donc décidé de lancer un appel d'offres et 3 sociétés ont été sollicitées ACP, Clarisse et Var Espace Vert qui a finalement été choisi au regard de ses effectifs et de son matériel.

Le coût a été négocié par le Président du Conseil syndical à 1150 € TTC/mensuels.

**Abstentions** : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Votes pour** : 37 copropriétaires représentant 4295 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4295 tantièmes / 4295 tantièmes.**

**RESOLUTION N°18: Décision de ratifier la décision prise par le conseil syndical en date du 2 juillet 2021 d'effectuer la remise en état des espaces verts et d'abattre le saule pleureur abimé. Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis accepté, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de remise en état des espaces verts.

Le démarrage des travaux est prévu à la date de octobre 2021.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 4 020 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder au financement par le fonds loi ALUR: 100% soit 4 020 EUROS exigible le 1er janvier 2022

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 4295 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 35 copropriétaires représentant 4083 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 4083 tantièmes / 4210 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'abattage du gros pin devant le bâtiment B dont le système racinaire a abimé les réseaux EU et pluvial Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide l'abattage du gros pin devant le bâtiment B dont le système racinaire a abimé les réseaux EU et pluvial

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée :

Var Espace Vert pour 1 800 €TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 800 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels sur le fonds ALUR en 1 trimestre : 100% soit 1 800 EUROS exigible le 1er janvier 2022.

**Abstentions** : 1 copropriétaire représentant 85 tantièmes / 4295 tantièmes.  
JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 35 copropriétaires représentant 4083 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 4083 tantièmes / 4210 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Le syndic renonce, à titre exceptionnel, à percevoir des honoraires de gestion administrative, financière et comptable, ces travaux étant financés par le fonds travaux Loi Alur et donc sans appel de fonds.

**Abstentions** : 3 copropriétaires représentant 318 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BOURNADET Daniel (106), HAMEN André (127), JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 33 copropriétaires représentant 3850 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 3850 tantièmes / 3977 tantièmes.**

**RESOLUTION N°21: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Le syndic renonce, à titre exceptionnel, à percevoir des honoraires de gestion administrative, financière et comptable, ces travaux étant financés par le fonds travaux Loi Alur et donc sans appel de fonds.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 4295 tantièmes.  
BOURNADET Daniel (106), HAMEN André (127), JOUNOT-NASSER Michelle (85),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.

BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 3850 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3850 tantièmes / 3977 tantièmes.**

**RESOLUTION N°22: Changement de société d'entretien des parties communes au profit de la société Pro Sud Nettoyage Article 24**

le prestataire actuel est la société Multi services Var pour 1 500 €.

La proposition de la société Pro Sud Nettoyage est à 2 200 €.

Un devis supplémentaire est produit en séance. Il s'agit de l'entreprise BF MULTISERVICE qui propose une prestation de ménage pour la sommes 1500€ par mois. .

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de valider la proposition qui sera renouvelable mois par mois.

**Abstentions** : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire représentant 127 tantièmes / 4295 tantièmes.

BEN CHEIKH REJEB Zebeida (127),

**Votes pour** : 36 copropriétaires représentant 4168 tantièmes / 4295 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4168 tantièmes / 4295 tantièmes.**

**RESOLUTION N°23: 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.

La liste des prestataires à contacter en cas d'urgence sera affichée dans les entrées.

Un courrier à M. AFKIR pour enlevé la camionnete, la moto et une machine.

Lors de la prochaine visite, un recensement des nouvelles voitures ventouses sera fait.

Les visites du syndic seront programmées le 1er lundi de chaque mois.

\*\*\*\*\*

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 ou représentés.
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 : 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 immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00 .

#### 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<sup>ère</sup> 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.

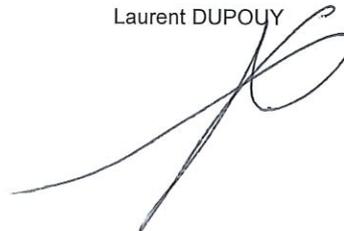
Président(e) de séance,



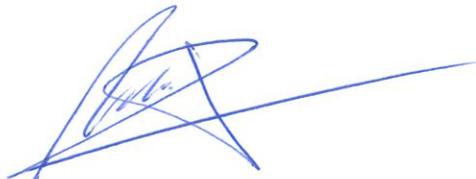
CITYA FREJUS PLAGE

Directeur,

Laurent DUPOUY



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA FREJUS PLAGE

Gestionnaire Copropriété,

Claire-Hélène PATRY

