

SGIT  
655 RUE RENE DESCARTES  
PARC DE LA DURANNE  
CS 80 412  
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

003220 2236183\_1



MR PASQUET STEPHANE  
24 AVENUE D ARES  
33000 BORDEAUX

# PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE



**À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES  
DE LA RÉSIDENCE CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX**

**Aix en Provence, le 25/03/2026**

**Objet : Procès-verbal d'Assemblée Générale**

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Vous trouverez en annexe le **PV de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 10 mars dernier**, accompagné du décompte de charges à la suite de l'approbation des comptes de l'exercice.

Nous vous rappelons que vos documents et autres informations concernant la copropriété sont accessibles sur **sgit.net** au moyen de votre identifiant et votre mot de passe.

Pour tous renseignements complémentaires, vos différents interlocuteurs sont :

- Pour les points concernant les parties communes de la copropriété :

**SGIT :**

- **M LUGON Matthieu** [lugon.m@sgit.net](mailto:lugon.m@sgit.net)  
Gestionnaire de Copropriété
- **Mme NEFISSI Annabel** [nefissi.a@sgit.net](mailto:nefissi.a@sgit.net)  
Comptabilité
- **Mme CAMARDA Régine** [camarda.r@sgit.net](mailto:camarda.r@sgit.net)  
Assistante de Copropriété

- Pour les points concernant les relations contractuelles (bail) avec la Société ODALYS  
**Pour la Résidence :**

Au siège : **Mme CHEREF Stéphanie**  
Service propriétaires: **04 42 25 88 99** [cheref.s@odalys-vacances.com](mailto:cheref.s@odalys-vacances.com)

- Pour les points concernant le Conseil Syndical :

- **Mme TRANCHARD** [celine.tranchard@gmail.com](mailto:celine.tranchard@gmail.com)
- **M BOUTRA** [mehdiboutra@hotmail.fr](mailto:mehdiboutra@hotmail.fr)
- **M DE GRULLY** [edesarret@wanadoo.fr](mailto:edesarret@wanadoo.fr)
- **Mme ROSSI** [gaelle.rossi73@gmail.com](mailto:gaelle.rossi73@gmail.com)

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, nos salutations les meilleures.

**Matthieu LUGON**  
Gestionnaire de copropriétés

**sgit**

655 rue René Descartes  
Parc de la Duranne  
CS 80412  
13591 AIX EN PROVENCE Cedex 3

**Téléphone**

04 42 60 69 70  
[info@sgit.net](mailto:info@sgit.net)

**sgit.net**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX**

**13004 MARSEILLE**

Le **mardi 10 mars 2026** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX 27 Bd du Maréchal Juin 13004 MARSEILLE (Salle petit-déjeuner)

Copropriétaires présents et représentés:

AGNEZ Joelle (86) - ALEMANY Bruno (88) - AZNAR Jérôme (110) - BAJIC Michel (79) - BELMONTE François (80) - CAYREL Annie (110) - CHAIGNEAU Magali (142) - CHEVASSU Walter (81) - CORTICCHIATO Jean-Marie (85) - DEBIEVRE Alexandre (155) - DELESTRE Lionel (105) - DENIS Cyrille (107) - DUVAL Fabien (74) - FINANCIERE DE SARRET M DE GRULLY (414) représentant SOLER THIERRY (83) - FORTUNAT Adley (91) - FRERE-KUCHARSKI Sylvain-Laura (80) - GAROUDI Mawaheb (99) - GERBAULT Marc (148) - GUIROUS Idris (87) - JACQUET Sébastien (142) - LALEQUE Julie (126) - LEGRAND Lorène (89) - LEPELTIER Anthony (88) - LOMBARDIN Didier (154) - MAGNARD Valérie (181) - MARDAGA Sébastien (78) - MAYO GARRIDO Marjory (97) - MEYNADIER Esteban (109) - MONNIER Christian (73) - MORENTE Jean-Marc (96) - NADALINI Philippe (71) - PADELLEC Yann (86) - PASQUET Stéphane (114) - PERRIARD/LORES Guillaume & Doriane (88) - POIRIER Elodie (67) - QUINTIN Jean-Philippe (91) - RICARD Georges (88) - SANTIN Joseph (89) - SEBERT Yvon (145) - TRANCHARD Sébastien (134) représentant BARBE Micheline (89), FAURE Véronique (75), MAUDET Marie (94), ROSSI Gaele (199), TUIN/LAURETTA Fabrice & Mirella (142) - VERNETTO Anne-Marie (80) - WIERUSZEWSKI Philippe (86) -

**sont présents ou représentés : 48 / 96 copropriétaires, totalisant  
5275 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr AYGON Christophe (86), Mr BALLER Christophe (81), M ou Mme BARDIN Christophe (92), M ou Mme BARRY-LEMAIRE Blaine-Stéphanie (150), SAS BASTIDE M BASTIDE Gérard (71), Mr BOUMEDIENE Mehdi (78), Mr BOUTEILLE Adrien (84), M ou Mme BOUTRA Mehdi (67), Mr BRINGER Ludovic (88), M ou Mme BRIOT Joel (201), Mr CAYROL Sylvain (97), Mr CHERIER Thierry (95), Mr CHEVALIER Loic (87), Mr CHONG KEE Luc (101), Mr CORNAND Laurent (88), M ou Mme DELION François (79), M ou Mme DESCHAMPS Bernard (76), Mr DI PALMA Alex (113), Melle DRILLON Karine (76), Mr DRUCIAK André (118), Melle FAUCON Céline (75), M ou Mme FAURE Sébastien ou Léa (84), M et Mme FREUDENBERGER Jérôme et Séverine (97), Mme GRIMM Alexandra (86), M ou Mme GUILLET Cyril (77), Mr ISNARD Florian (226), Mr KUBRYK Stéphane (104), Mme LAFITTE Christiane (110), Mme LE STRAT Marie-Hélène (83), Mr MADINIER Jean-Baptiste (75), Mr MEJEAN Morgan (111), M ou Mme MELE Stéphane (85), Mr MIRABEL Nicolas (92), Mme MUHLENTHALER Dominique (121), IND NAIDEAU/CARVAL olivier & Mélissa (67), M ou Mme PIHEN Serge (109), M ou Mme PRADES Albert (87), Mme RENAUD née FOUILLARD France (98), M ou Mme RIBOT Henri (112), Mr ROUQUETTE Eric (86), Mr ROUSSEAU Eddy (92), IND SARIYAR/DELAIGUE Ibrahim & Sabrina (71), MM. SEMPERE/CHEDOT Olivier/Nicolas (98), M ou Mme SESTU Jean-Pierre (142), Mr SICRE Romain (82), Mr SIMONNEAU Pascal (139), Mr TISON Rodolphe (98), Mr TOURAT Vincent (90),

**sont absents ou non représentés : 48 / 96 copropriétaires, totalisant  
4725 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01****CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - CANDIDATURE DE MADAME TRANCHARD CELINE***Clé: CCG**Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : Madame TRANCHARD Céline

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **5275 / 5275** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02****CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR - CANDIDATURE DE MONSIEUR DE GRULLY EMMANUEL***Clé: CCG**Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : Monsieur DE GRULLY Emmanuel

Vote(nt) **POUR** : **46** copropriétaire(s) totalisant **5052 / 5052** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **223 / 5275** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAIGNEAU Magali (142), CHEVASSU Walter (81),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 03****CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT***Clé: CCG**Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT représenté par Monsieur Matthieu LUGON

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **5186 / 5186** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **89 / 5275** tantièmes.

Se sont abstenus : LEGRAND Lorène (89),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 04****LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE***Clé: CCG**Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de MARSEILLE ou en visioconférence.

Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

Il est en outre précisé que les Assemblées Générales devront se dérouler entre 08h30 (heure de début) et 18h30 maximum (heure de fin)

Vote(nt) **POUR** : **46** copropriétaire(s) totalisant **5115 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **160 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : LEGRAND Lorène (89), NADALINI Philippe (71),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 05

#### APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Clé: CCG

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant total de 43 760,83 € selon la répartition suivante :

- 36 331,46 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
  - o Dont 0 € de travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales
- 7 429,37 € pour les dépenses récupérables de la copropriété ( ASL uniquement, à la charge de l'exploitant)

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Il est précisé que les soldes créditeurs éventuels figurant sur les comptes individuels des copropriétaires ne donneront pas lieu à remboursement sauf demande expresse de leur part. À défaut, ces soldes seront imputés sur les appels de provisions à venir

Vote(nt) **POUR** : **43** copropriétaire(s) totalisant **4750 / 4839** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **89 / 4839** tantièmes.

Ont voté contre : LEGRAND Lorène (89),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **436 / 5275** tantièmes.

Se sont abstenus : CORTICCHIATO Jean-Marie (85), GAROUDI Mawaheb (99), MAGNARD Valérie (181), NADALINI Philippe (71),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

**Question n° 06****DESIGNATION DU SYNDIC SGIT***Clé: CCG**Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le contrat en cours prend fin le 31/03/2026, il est nécessaire de le renouveler. Le contrat proposé et la fiche de synthèse sont joints à la convocation (Annexes 6 et 6bis de la convocation).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT en qualité de syndic pour une période de 1 an du 01/04/2026 au 31/03/2027 pour un montant de 17 000,00 € TTC.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Rappel modalités de gestion de la trésorerie de la copropriété : un compte bancaire spécial et individuel du syndicat des copropriétaires de la résidence CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX est ouvert auprès de la Banque Palatine.

Vote(nt) **POUR** : 40 copropriétaire(s) totalisant **4388 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **333 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **554 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CHEVASSU Walter (81), GAROUDI Mawaheb (99), LALEQUE Julie (126), MAGNARD Valérie (181), POIRIER Elodie (67),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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.

Vote(nt) **POUR** : 40 copropriétaire(s) totalisant **4388 / 4721** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **333 / 4721** tantièmes.

Ont voté contre : GERBAULT Marc (148), LEGRAND Lorène (89), MORENTE Jean-Marc (96),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **554 / 5275** tantièmes.

Se sont abstenus : CHEVASSU Walter (81), GAROUDI Mawaheb (99), LALEQUE Julie (126), MAGNARD Valérie (181), POIRIER Elodie (67),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

En accord avec le Conseil Syndical, le syndic proposera au vote lors de l'Assemblée Générale 2027 un contrat de 3 ans avec une augmentation contractuelle renégociée

**Question n° 07****POINT D'INFORMATION SUR LE PASSAGE EN COMPTABILITE COPROPRIETE TRADITIONNELLE***Clé: CCG**Résolution non soumise à un vote.*

Comme évoqué lors de l'Assemblée Générale 2025, il vous est présenté un budget 2026 / 2027 tenant compte de l'ensemble des charges non récupérables et récupérables de copropriété (auparavant, le

budget de votre copropriété était composé des postes de charges non récupérables uniquement). Le budget 2026 / 2027 est présenté dans l'annexe 7 de la convocation.

L'échéance des baux approchant, ce changement intervient afin de donner plus de visibilité aux copropriétaires quant au budget réel de fonctionnement de la copropriété (et pas uniquement les budgets non récupérables), mais aussi afin d'anticiper une éventuelle sortie du bail d'un ou plusieurs propriétaires.

A terme, si un ou plusieurs copropriétaires décident de sortir du bail ODALYS et de récupérer la pleine propriété de leur(s) logement(s), ces propriétaires hors bail auront à régler l'ensemble des charges de copropriété afférentes à leur(s) lot(s).

Par contre, pour les propriétaires ayant un bail en cours avec ODALYS, les provisions sur charges récupérables seront réglées directement par le gestionnaire ODALYS dans le cadre de la filiation entre ODALYS et SGIT et suite à la mise en place du TIERS PAYEUR.

La mise en place du TIERS PAYEUR est une démarche que chaque propriétaire doit entreprendre individuellement (voir résolution 8). Cette modification de budget n'aura donc pas de répercussions financières pour les copropriétaires bailleurs avec ODALYS.

En l'état, les copropriétaires hors bail bénéficieraient gratuitement des prestations réalisées par ODALYS (nettoyage, maintenance et gardiennage) sans contrepartie financière. Il est donc nécessaire de régulariser la situation en intégrant les postes récupérables du contrat de prestation ODALYS. Pour rappel, le contrat de prestation ODALYS a été présenté lors de l'Assemblée Générale Constitutive en 2017 et validé par les copropriétaires.

L'approbation du nouveau budget comptable 2026 / 2027 (budgets non récupérables + récupérables) est indispensable à la mise en place du tiers payeur (Annexe 7 de la convocation)

Dans l'hypothèse où la résolution 09 viendrait à être refusée en séance, le budget 2026 / 2027 serait alors composé uniquement des budgets non récupérables et certains postes seraient retravaillés en séance.

#### Question n° 08

#### **INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE D'UN SYSTEME DE TIERS PAYEUR ENTRE CHAQUE COPROPRIETAIRE ET L'EXPLOITANT (ODALYS)**

*Clé: CCG*

*Résolution non soumise à un vote.*

Le syndic informe que la résidence CITY'IN MARSEILLE LE DOME a la particularité d'être une résidence gérée par un exploitant unique ODALYS.

Afin de simplifier la gestion pour les copropriétaires et leur éviter de faire l'avance des charges récupérables, le syndic SGIT a obtenu un accord de l'exploitant unique ODALYS pour la mise en place d'une délégation de paiement des charges qui lui permettra de lui appeler directement les charges de copropriété récupérables.

Le syndic SGIT informe qu'il vous adressera via une plateforme de signature électronique, une délégation de paiement des charges à signer.

La signature de cette délégation de paiement est indispensable afin d'appliquer le tiers payeur. Les copropriétaires bailleurs ODALYS qui ne signeront pas cette délégation se verront appeler l'intégralité des charges (non récupérables et récupérables) liées à leur(s) lot(s) et devront se rapprocher du service propriétaire ODALYS afin d'obtenir le remboursement des charges récupérables après approbation des comptes lors de l'Assemblée Générale annuelle.

NB : merci de compléter et retourner la fiche de renseignements copropriétaires (Annexe 8) nécessaire à la mise en place du système à l'adresse [camarda.r@sgit.net](mailto:camarda.r@sgit.net).

### Question n° 09

#### APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Clé: CCG

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du 01/10/2026 au 30/09/2027 pour un montant de :

- 228 457,00€ pour l'ensemble des budgets de charges non récupérables et récupérables de la Copropriété :
- 37 400,00€ pour les budgets non récupérables
- 191 057,00€ pour les budgets récupérables

Le budget sera appelé par semestre

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque semestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Il est précisé que les soldes créditeurs éventuels figurant sur les comptes individuels des copropriétaires ne donneront pas lieu à remboursement sauf demande expresse de leur part. À défaut, ces soldes seront imputés sur les appels de provisions à venir.

Dans l'hypothèse où la résolution 09 viendrait à être refusée en séance, le budget 2026 / 2027 serait alors composé uniquement des budgets non récupérables et certains postes seraient retravaillés en séance.

Vote(nt) **POUR** : 36 copropriétaire(s) totalisant 4074 / 4163 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 89 / 4163 tantièmes.

Ont voté contre : LEGRAND Lorène (89),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 11 copropriétaire(s) totalisant 1112 / 5275 tantièmes.

Se sont abstenus : BAJIC Michel (79), CORTICCHIATO Jean-Marie (85), GAROUDI Mawaheb (99), GERBAULT Marc (148), LALEQUE Julie (126), MAGNARD Valérie (181), NADALINI Philippe (71), PERRIARD/LORES Guillaume & Doriane (88), POIRIER Elodie (67), RICARD Georges (88), VERNETTO Anne-Marie (80),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

Etant donné que le passage en comptabilité traditionnelle a été validé, et sachant que la cotisation au fonds de travaux ALUR est calculée en fonction du budget global de la copropriété, la cotisation au fonds ALUR est ramenée au minimum légal à savoir 5% du budget global de copropriété.

**Question n° 10**

**RATIFICATION DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LE REMPLACEMENT D'UN BALLON D'EAU CHAUDE PAR LE BIAIS DU FONDS DE TRAVAUX ALUR**

Clé: CCG

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Lors de l'Assemblée Générale du 02/12/2022 à la résolution n°15, les copropriétaires avaient validé la prise en charge d'un changement de ballon d'eau chaude.

Suite négociations entre SGIT et ODALYS, et dans l'optique de maintenir un partenariat durable avec les copropriétaires, l'exploitant ODALYS avait accepté de prendre en charge cette dépense à titre exceptionnel. A la demande du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale avait pris acte que le changement des autres ballons d'eau chaude serait à prévoir au fil des années et en fonction de leur état d'usure. Ces dépenses seraient à la charge du syndicat des copropriétaires.

Au cours de l'exercice 2024 /2025, il a été nécessaire de remplacer un ballon d'eau chaude en urgence, afin de préserver la pleine exploitation de la résidence. Cette dépense doit désormais être ratifiée afin de déterminer le financement associé.

L'Assemblée générale, après explications et étude de la facture jointe à la convocation :

\*Décide de ratifier les travaux ayant pour objet le remplacement d'un ballon d'eau chaude ;

\*Prend acte de la facture présentée :

Facture n° 2024 116 de la société EUROMED pour un montant de 4 950,00 €uros TTC (Annexe 9 de la convocation)

\*Ratifie ladite facture

\*Afin de financer ces travaux, autorise le syndic à :

- utiliser le fonds de travaux ALUR à hauteur de 4 950,00 €

\*Le syndic précise que les travaux seront répartis entre les copropriétaires selon les tantièmes généraux

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **4580 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **257 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **438 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAIGNEAU Magali (142), GAROUDI Mawaheb (99), LALEQUE Julie (126), NADALINI Philippe (71),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **4580 / 4837** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **257 / 4837** tantièmes.

Ont voté contre : BELMONTE François (80), LEGRAND Lorène (89), PERRIARD/LORES Guillaume & Doriane (88),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **438 / 5275** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAIGNEAU Magali (142), GAROUDI Mawaheb (99), LALEQUE Julie (126), NADALINI Philippe (71),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

Sachant que deux types de baux au moins sont en place sur la résidence CITY'IN, il apparaît nécessaire de lancer une étude des baux commerciaux en question afin de déterminer à qui incombe le financement de ce type de travaux. Le Conseil Syndical mandatera un avocat pour cette étude (vraisemblablement Maître CALLUT).

En l'état, et à titre exceptionnel comme l'avait fait ODALYS en 2022, les copropriétaires se sont montrés majoritairement favorables au financement de ces travaux. La résolution a été validée.

L'analyse des baux déterminera ensuite la ventilation des dépenses futures (charges non récupérables et récupérables) de votre copropriété.

#### Question n° 11

#### **INFORMATION SUR LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES DEPUIS LA LOI DU 09/04/2024**

*Clé: CCG*

Résolution non soumise à un vote.

SGIT informe que l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 quant aux communications électroniques a été modifié en date du 9 avril 2024 (Article 42-1 / Version en vigueur depuis le 11 avril 2024 / Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 38).

Les notifications et les mises en demeure doivent obligatoirement être effectuées par voie électronique.

Toutefois, les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Cette nouvelle disposition concerne les notifications de convocations aux Assemblées Générales ainsi que la diffusion des procès-verbaux mais également les mises en demeure.

Ce fonctionnement sera mis en place dès la diffusion du procès-verbal de cette assemblée générale.

Ainsi, si vous souhaitez garder l'envoi des notifications par voie postale, nous vous invitons à nous en informer par mail à l'adresse [camarda.r@sgit.net](mailto:camarda.r@sgit.net) ou par courrier à SGIT - 655 rue René Descartes - CS 80412 - 13591 Aix en Provence cedex 3.

#### Question n° 12

## QUESTIONS DIVERSES

Clé: CCG

Résolution non soumise à un vote.

Tour d'horizon des points intéressant l'ensemble des copropriétaires

\*\*\*\*\*

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 7ème et 8ème 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.  
 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.  
 Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.
4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins 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 du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.
5. Article 42-Version en vigueur depuis le 01 juin 2020 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 – art.37: Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 15H00.**

*DISPOSITIONS LEGALES :*

*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.*

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents 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).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

---



*Emmanuel DE GRULLY*

Signé électroniquement  
le 25/03/2026 à 13h48 UTC



*Matthieu LUGON*

Signé électroniquement  
le 13/03/2026 à 09h04 UTC



*Céline TRANCHARD*

Signé électroniquement  
le 13/03/2026 à 15h25 UTC





**VOS CORRESPONDANTS:**

Comptable : Mlle NEFISSI 04.42.60.69.83  
 Assistante : Mme CAMARDA Régine  
 Gestionnaire : M LUGON

Notre site internet: [www.sgit.net](http://www.sgit.net)

655 Rue René Descartes - Parc de la duranne CS 80412 - 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 - tél.: 04.42.60.69.70

capital de 304898.03 Euros - Siret 33181345100175 - RC: RCS AIX 331 813 451 - APE 6831Z - Carte Prof. CPI 1310201500002929 par CCI MARSEILLE PROVENCE - Garantie 19 000 000 Eur par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

3220 : CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX  
 27 Bd Maréchal Juin  
 MARSEILLE

## DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/10/2024 Au 30/09/2025

AIX EN PROVENCE, le 17/03/2026

Réf : 3220-0081 / Bordereau 72 Folio 1

PASQUET Stéphane

Internet Login : 021352 Mot de Passe :

Mr PASQUET Stéphane

24 Avenue d'Arès

33000 BORDEAUX

Powered by /ICS

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif	
0088	<b>Appartement Etage: 10eme étage</b>						
	CHARGES COMMUNES GENERALES	35025.47	10000	101	353.76	0.00	
	CHARGES ASCENSEURS	1901.60	1000	10	19.02	9.42	
	CHARGES PARKING	6833.76	100000	228	15.58	14.79	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>388.36</b>	<b>24.21</b>	
	<b>Dont TVA</b>				<b>50.29</b>	<b>0.86</b>	
0129	<b>Parking couvert</b>						
	CHARGES COMMUNES GENERALES	35025.47	10000	13	45.53	0.00	
	CHARGES ASCENSEURS	1901.60	1000	2	3.80	1.88	
	CHARGES PARKING	6833.76	100000	2284	156.08	148.18	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>205.41</b>	<b>150.06</b>	
	<b>Dont TVA</b>				<b>6.65</b>	<b>0.17</b>	
	Part non récupérable	419.50	<b>Total des charges sur cette période</b>			593.77	174.27
	Dont TVA	55.91	<b>Dont TVA</b>			56.94	1.03
	Réserve	67.26	<b>Total des provisions appelées</b>			-545.54	
	Fonds Travaux	194.13	<b>Reste à percevoir</b>			48.23	

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
	Solde antérieur		47.23
01/10/2024	Refacturation gestionnaire Appel de Fond		67.51
01/10/2024	Appel de Fonds	272.77	
01/10/2024	Fonds de Travaux ALUR	23.87	
15/10/2024	Votre virement du 15/10/2024		181.90
25/03/2025	Remb.baillieur Solde charges		-249.36
25/03/2025	Solde charges 01/10/2023-30/09/2024		217.68
01/04/2025	Refacturation gestionnaire Appel de Fond		67.51
01/04/2025	Appel de Fonds	272.77	
01/04/2025	Fonds de Travaux ALUR	23.87	
03/04/2025	Votre virement du 03/04/2025		229.13
	<b>Total de l'exercice</b>	<b>593.28</b>	<b>561.60</b>
	<b>Solde au 30/09/2025</b>	<b>31.68</b>	
01/10/2025	Refacturation gestionnaire Appel de Fond		67.51
01/10/2025	1er Ech Appel de Fonds	279.74	
01/10/2025	1er Ech Fonds de travaux ALUR	24.57	
16/10/2025	Votre virement du 16/10/2025		268.48
10/03/2026	Remb.baillieur Solde charges		39.24



**VOS CORRESPONDANTS:**

Comptable : Mlle NEFISSI 04.42.60.69.83

Assistante : Mme CAMARDA Régine

Gestionnaire : M LUGON

Notre site internet: [www.sgit.net](http://www.sgit.net)

655 Rue René Descartes - Parc de la duranne CS 80412 - 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 - tél.: 04.42.60.69.70

capital de 304898.03 Euros - Siret 33181345100175 - RC: RCS AIX 331 813 451 - APE 6831Z - Carte Prof. CPI 1310201500002929 par CCI MARSEILLE PROVENCE - Garantie 19 000 000 Eur par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

3220 : CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX  
27 Bd Maréchal Juin  
MARSEILLE

## DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/10/2024 Au 30/09/2025

AIX EN PROVENCE, le 17/03/2026

Réf : 3220-0081 / Bordereau 72 Folio 2

PASQUET Stéphane

Internet Login : 021352 Mot de Passe :

Mr PASQUET Stéphane

24 Avenue d'Arès

33000 BORDEAUX

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
10/03/2026	Solde charges 01/10/2024-30/09/2025	48.23	
	<b>T O T A U X</b>	<b>945.82</b>	<b>936.83</b>
	Solde au 17/03/2026	<b>8.99</b>	

### MODALITES DE REGLEMENT

Avant le	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	8.99	CITY'IN MARSEILLE CHARTREUX

Domiciliation de l'immeuble
SDC CITY'IN MARSEILLE CHARTREU 40978-00085-5048215000120 BIC : BSPFFRPPXXX IBAN: FR76 4097 8000 8550 4821 5000 120

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements



PASQUET Stéphane  
3220-0081-A Réception  
**8.99**

