



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 08 OCTOBRE 2026**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**Afférents au Conseil Municipal : 39**

**En exercice : 39**

**Ayant pris part à la délibération : 39**

Publié le : **13 OCT. 2026**

L'an deux-mille vingt-six et le huit du mois d'octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de VITROLLES a été assemblé au lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux articles L 2121.10 à L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. GACHON Loïc, Maire.

**Présents** : M. GACHON - M. AMAR - Mme ATTAF - M. ROBERT - Mme CZURKA - M. MERSALI - Mme CUILIERE - M. IZACARD - Mme MIGLIOR - M. PIQUET - Mme ROVARINO - M. SAURA - M. SAHRAOUI - Mme NERSESSIAN - Mme RAFIA - Mme BERTHOLLAZ - M. RUFFIN - Mme CHAUVIN - Mme MARTINEZ - M. BENIHYA - M. SOW - Mme CHABROL - Mme BIRON - M. GUARDADO - M. MENGEAUD - Mme MORO - M. HANACHI - M. GACHET - M. WAHARTE - M. GAUDE - Mme DEMOLON - M. BRAVI - Mme GIRAUD - Mme RAPETTO - Mme SIDOU - M. FARRUGIA - Mme NIETO

**Excusés avec Pouvoirs :**

M. COPPENS à M. HANACHI

Mme MERAKCHI à Mme ATTAF

**Secrétaire de séance** : M. HANACHI

**ECHANGES DE TERRAINS SANS SOULTE AU TITRE DU REEQUILIBRAGE DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS DE LA COPROPRIÉTÉ DES POMMIERS**

**N° Acte : 3.6**

Délibération n°26-174

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L 2141-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 9 de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, précisant que toute emprise peut être désaffectée et déclassée du domaine public de la Commune, dans son domaine privé, sans enquête publique, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie,

Vu que la copropriété des Pommiers constituée notamment de 3 bâtis à vocation de logements collectifs, édifiés en 1982, nécessitent aujourd'hui une relecture du périmètre, dans un souci de clarification fonctionnelle,

Vu que l'assemblée générale de la copropriété des Pommiers en date du 23 juillet 2026, a approuvé le rééquilibrage des espaces privés et publics de ladite copropriété,

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

Vu que la Commune de Vitrolles doit ainsi récupérer les espaces dédiés au stationnement et à la voirie, cadastrés section BR 408p (52 m<sup>2</sup>), BR 407p (239 m<sup>2</sup>) et BR 406p (360 m<sup>2</sup>), d'une contenance totale de 651 m<sup>2</sup>,

Vu que la copropriété des Pommiers, dans un souci d'alignement, doit récupérer les espaces verts et une petite partie bâtie cadastrée section BR 411p (92 m<sup>2</sup>), et BR 410p (68 m<sup>2</sup>), d'une contenance totale de 160 m<sup>2</sup>, incorporés de fait dans la copropriété,

Vu l'avis du Domaine du 02/04/2026,

Considérant que les parties ont convenu que l'ensemble de ces échanges s'effectuera sans soulte,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de son Président et après avoir délibéré, vote à l'Unanimité.

CONSTATE la désaffectation matérielle des parcelles cadastrées section BR 411p (92 m<sup>2</sup>), et BR 410p (68 m<sup>2</sup>), d'une contenance totale de 160 m<sup>2</sup>.

PRONONCE le déclassement desdites emprises, en vue de leur incorporation dans le domaine privé communal.

APPROUVE l'incorporation dans son patrimoine privé communal des emprises appartenant à la copropriété cadastrées section BR 408p (52 m<sup>2</sup>), BR 407p (239 m<sup>2</sup>) et BR 406p (360 m<sup>2</sup>), d'une contenance totale de 651 m<sup>2</sup>.

PRECISE que ce rééquilibrage foncier s'effectuera sans soulte, du fait des aménagements publics rendus nécessaires.

DESIGNE le cabinet INITIA NOTAIRES à Vitrolles, en vue de la rédaction de l'acte de transfert de propriété.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la concrétisation de ce transfert de propriété.

IMPUTE la dépense au Budget Principal – Section Investissement de la Commune de Vitrolles.

POUR EXTRAIT CONFORME  
VITROLLES, le 12 octobre 2026

Le Secrétaire de Séance

P. le Maire et par délégation  
Le Directeur des Affaires Juridiques et  
Institutionnelles

**M. HANACHI**



**M. HABASTIDA**



Direction régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes  
 Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

Marseille, le 02/04/2026

o **PÔLE GESTION PUBLIQUE**

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion  
 des patrimoines privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, rue Borde  
 13 357 Marseille Cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
 PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

COMMUNE DE VITROLLES

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : David DEVERGNAS  
 david.devergnas@dgfip.finances.gouv.fr

N° dossier OSE 2026-13117-14585

Réf. N° dossier DS 29 715 881

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* Terrain en nature de voirie

*Adresse du bien :* Rue du Pommier, 13 127 Vitrolles

*Valeur :* La valeur des parcelles appartenant à la Commune est arbitrée à : 4 800 € HT.  
 La valeur des parcelles appartenant à la copropriété des Pommiers est  
 arbitrée à : 19 530 € HT.

Ces valeurs vénale sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme JANVIER Lucie – Responsable du pôle affaires foncières et domaniales – Commune de Vitrolles

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 03/03/2026 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | non        |
| du dossier complet :                                                     | 03/03/2026 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Autre opération : | Échange                                                                                                                                  |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale de parcelles situées en zone UC dans le cadre d'un échange entre la commune de Vitrolles et la copropriété des Pommiers.

**Prix négocié : l'euro symbolique**

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

Vitrolles est une commune située dans le département des Bouches-du-Rhône, en région Provence Alpes Côte d'Azur, à environ 10 km de Marseille.

Située sur la rive est de l'étang de Berre, non loin de l'aéroport Marseille-Provence et de la gare d'Aix-en-Provence TGV, Vitrolles est au centre du triangle Salon-de-Provence, Aix-en-Provence, Marseille.

Vitrolles comptait 35 532 habitants au dernier recensement de 2021.

Elle fait en effet partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Marseille-Aix-en-Provence, une agglomération inter-départementale regroupant 115 communes et 1 596 326 habitants en 2017, dont elle est une commune de la banlieue.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Bien situé dans une zone résidentielle de la commune de Vitrolles.

### 4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

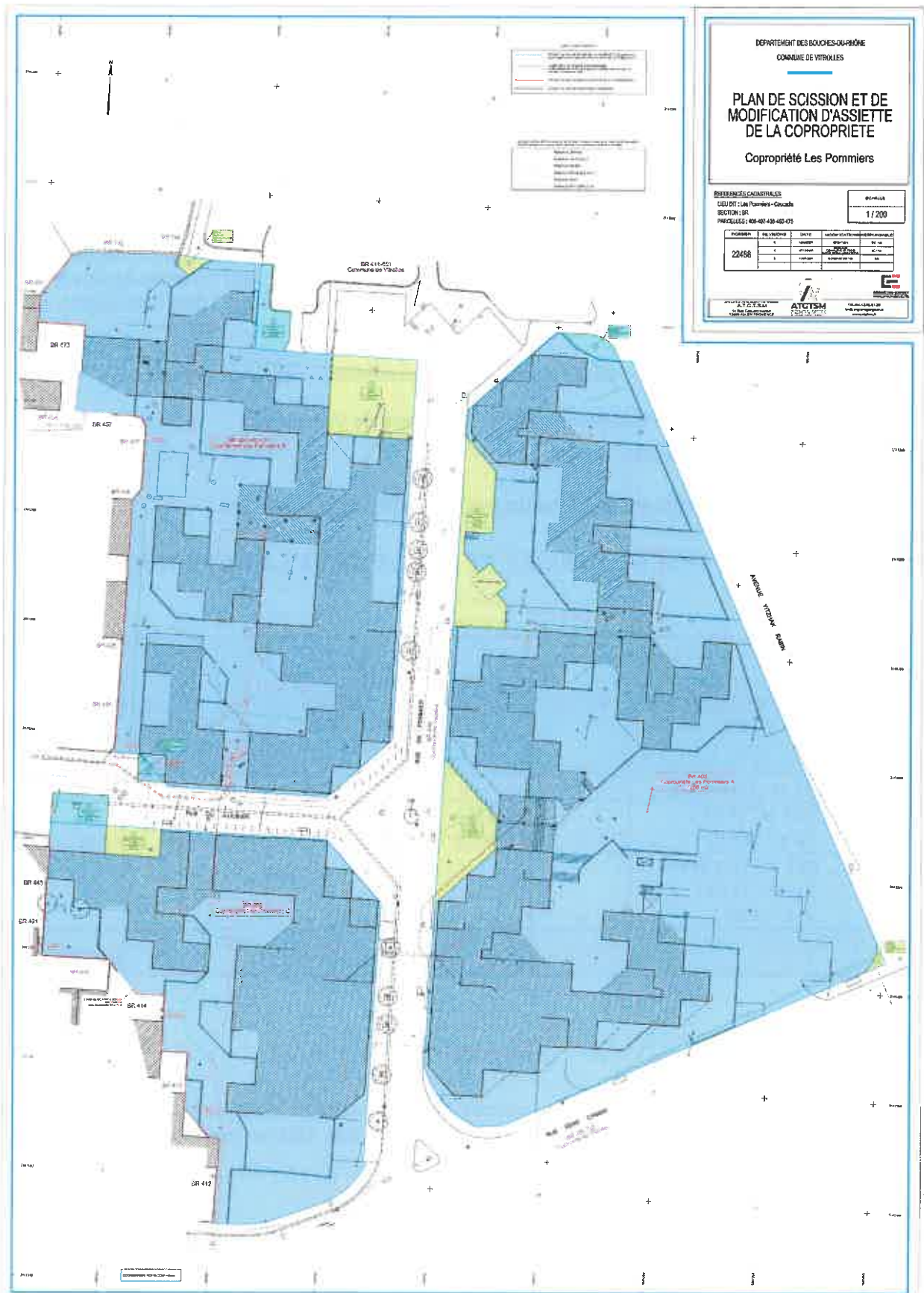
## REEQUILIBRAGE DES ESPACES PUBLICS ET PRIVES DE LA LA COPROPRIETE DES POMMIERS

| PARCELLES DE LA<br>COPROPRIETE A RECUPERER<br>PAR LA VILLE |                               | TOTAL              | PARCELLES<br>COMMUNALES A<br>RECUPERER PAR LA<br>COPROPRIETE DES<br>POMMIERS |                           | TOTAL         |                    |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|
| BR 408p                                                    | 52 m <sup>2</sup> (stationn)  | 52 m <sup>2</sup>  | BR 411p                                                                      | 64+28 = 92 m <sup>2</sup> | espaces verts | 92 m <sup>2</sup>  |
| BR 407p                                                    | 227 m <sup>2</sup> (VRD)      | 239 m <sup>2</sup> | BR 410p                                                                      | 56 m <sup>2</sup>         | espace vert   | 68 m <sup>2</sup>  |
| BR 407p                                                    | 12 m <sup>2</sup> (VRD)       |                    | BR 410p                                                                      | 12 m <sup>2</sup>         | bâti occupé   |                    |
| BR 406p                                                    | 187 m <sup>2</sup> (stationn) | 360 m <sup>2</sup> |                                                                              |                           |               |                    |
| BR 406p                                                    | 167 m <sup>2</sup> (VRD)      |                    |                                                                              |                           |               |                    |
| BR 406p                                                    | 6 m <sup>2</sup> (VRD)        |                    |                                                                              |                           |               |                    |
| TOTAL                                                      |                               | 651 m <sup>2</sup> | TOTAL                                                                        |                           |               | 160 m <sup>2</sup> |

### 4.4. Descriptif

Dans le cadre du rééquilibrage des espaces privés et publics de la copropriété des Pommiers, il est convenu que la Commune récupère 651 m<sup>2</sup> et cède 160 m<sup>2</sup> (voir tableau des emprises ci-dessus).

## Plan de l'échange prévu (vert et bleu clair) :



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien : Commune de Vitrolles / Copropriété des Pommiers

5.2. Conditions d'occupation : Libre

## 6 - URBANISME

### Zonages

Cette zone est couverte par un PLU.

Statut du PLU : En cours de procédure

Date d'approbation : 6 mars 2026

Secteur à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus  
Zone UC

PLU DU PAYS D'AIX APPROUVÉ LE 05 DÉCEMBRE 2024 (MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 15 DÉCEMBRE 2025)

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché – Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Termes de comparaison de terrains à usage de voirie sur la commune de Vitrolles (période de recherche de 10/2021 à 03/2026) :

| Terme de comparaison | Ref. enregistrement   | Ref. Cadastres                                  | Commune   | Adresse            | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m²   | Zonage | Situation locative                                      |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------|----------------------|------------|-----------|--------|---------------------------------------------------------|
| 1                    | 1324P01<br>2023P09045 | 117//AI/151 et<br>AI/85//                       | VITROLLES | SAINT<br>CATHERINE | 03/03/2023    | 293                  | 8 790      | 30        | UDB    | Chemin/Voirie<br>Acquéreur :<br>Commune de<br>Vitrolles |
| 2                    | 1324P01<br>2024P03348 | 117//BZ/891-893-<br>895-897                     | VITROLLES | LA TUILIERE        | 31/01/2024    | 114                  | 7 600      | 66,67     | UBB    | Parking goudronné<br>+ abords d'un<br>bâtiment          |
| 3                    | 1324P02<br>2021P10539 | 117//CK/129-133-<br>135-138-141-144-<br>147-178 | VITROLLES | COUPERIGNE         | 24/11/2021    | 5026                 | 125 650    | 25        | Uoap   | Voirie                                                  |
|                      |                       |                                                 |           |                    | Médiane :     | 30                   | Moyenne :  | 40,556667 |        |                                                         |

## **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue**

### **8.2.1 Méthode par comparaison**

L'étude de marché fait ressortir une fourchette de prix comprise entre 25 €/m<sup>2</sup> et 66 €/m<sup>2</sup>.

La médiane est de 30 €/m<sup>2</sup> et la moyenne est de 40 €/m<sup>2</sup>.

La valeur médiane de **30 €/m<sup>2</sup>** qui correspond au terme de comparaison n°2 (acquisition de la Commune pour de la voirie) sera retenue.

#### **Valeur des parcelles appartenant à la copropriété des Pommiers (651 m<sup>2</sup>) :**

La valeur vénale des parcelles appartenant à la copropriété des Pommiers est donc arbitrée à :

$$30 \text{ €/m}^2 \times 651 \text{ m}^2 = 19\,530 \text{ €}.$$

#### **Valeur des parcelles communales (160 m<sup>2</sup>) :**

La valeur vénale des parcelles communales est donc arbitrée à :

$$30 \text{ €/m}^2 \times 160 \text{ m}^2 = 4\,800 \text{ €}.$$

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur des parcelles appartenant à la commune est arbitrée à 4 800 € .**

**La valeur de la parcelle appartenant à la copropriété des Pommiers est arbitrée à 19 530 €.**

**Ces valeurs sont exprimées hors taxes et hors charges.**

**Elles sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %.**

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé ou vendre à un prix plus bas.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de **18 (dix-huit) mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

*mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances Publiques, et par délégation,

OSE – 2026-13117-14585

David DEVERGNAS  
Inspecteur des Finances Publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*



# PLAN DE SCISSION ET DE MODIFICATION D'ASSIETTE DE LA COPROPRIÉTÉ

Copropriété Les Pommiers

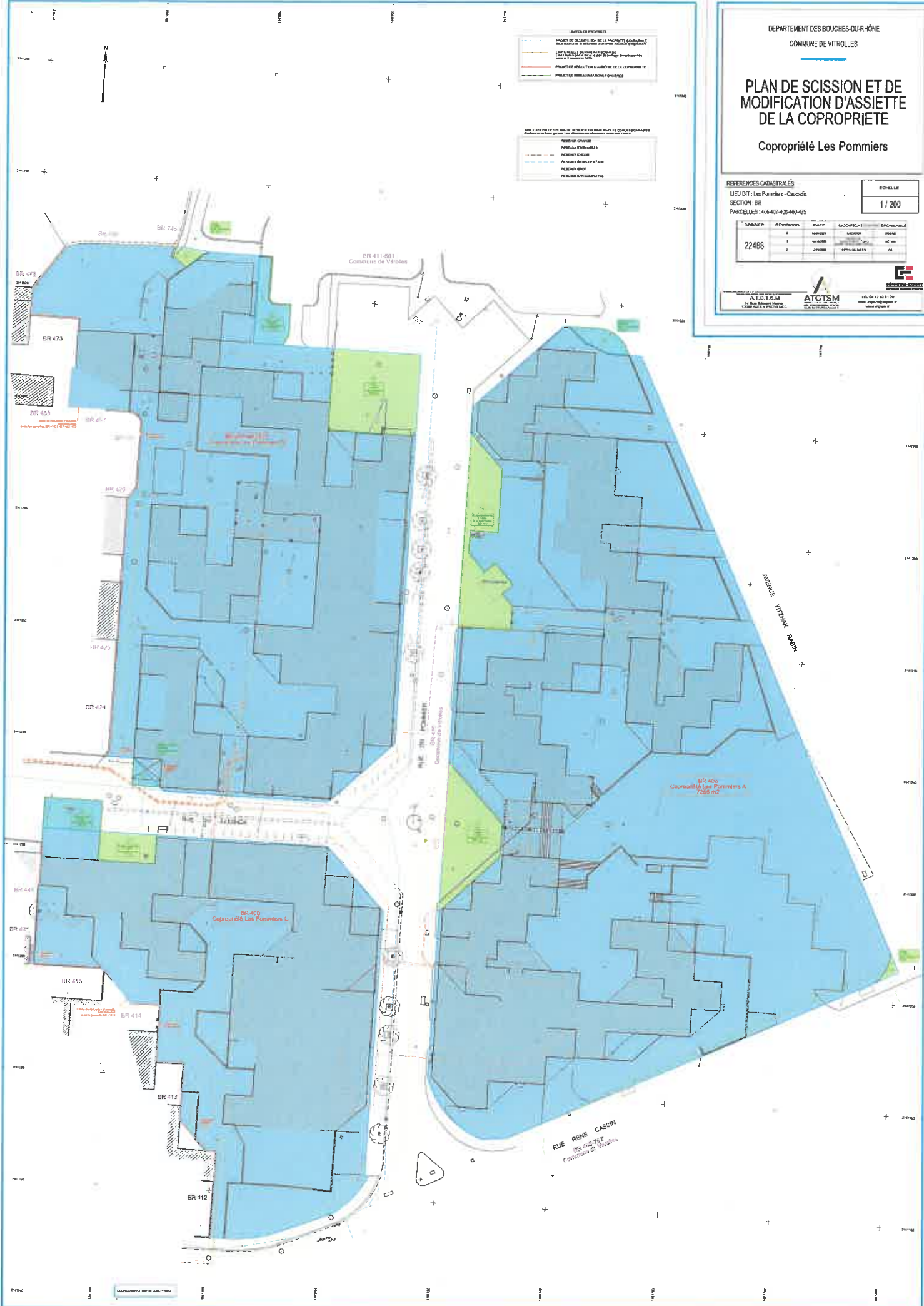
## REPERES CADASTRAUX

LIEU DIT : Les Pommiers - Caucads  
SECTION : BR  
PARCELLES : 406-407-408-409-410

ÉCHELLE  
1/200

| DOSSIER | REVISIONS | DATE       | MODIFICATEUR | APPROUVEUR |
|---------|-----------|------------|--------------|------------|
| 22488   | 1         | 01/01/2010 | ATCTSM       | ATCTSM     |
|         | 2         | 01/01/2010 | ATCTSM       | ATCTSM     |
|         | 3         | 01/01/2010 | ATCTSM       | ATCTSM     |

ATCTSM  
14 Rue du 11 Novembre 13000 AIX-EN-PROVENCE  
Tél : 04 42 85 81 20 Fax : 04 42 85 81 21





Méditerranéenne de gestion foncière  
108 Cours Lieutaud  
13006 Marseille

Carte prof. : Transaction - Gestion A06-2745  
Garantie financière LLOYD'S de Londres  
Siret : 403 616 345 00050



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
LES POMMIERS  
le Jeudi 23 Juillet 2026 à 17 h 30**

**Allée CORMIER/NEFLIER/POIRIER  
13127 VITROLLES**

Les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus référencé se sont réunis en assemblée générale sur la convocation du Syndic en exercice à l'adresse suivante :

Hotel Kyriad

De la feuille de présence émarginée par les copropriétaires ou leurs représentants il ressort :

sont absents : 2194 / 5756 ALLANIC/KIN MATTHIAS/VICHAR(65), ALLARD/GALLAND OLIVIER/NATHALI(59), ANTONICO(73), ASIN DEBORAH(64), BALDORADO JACQUELINE/INCA(73), BARAKA/DJELLAL MOHAMED/SANDRA(68), BERTRAND CLAUDE/ISABELLE(63), BERTRAND FRANCIS/DOLORES(29), BIETRY AUDREY(62), BRIGNONE JEAN-PIERRE/CON(66), CHAIX GERARD(60), CHENANEF DJAMEL/SABRINA(44), CHOUKAL/MAHBOUB BADREDDINE/ROD(63), DJEBBAR BACHIR/SANAA(59), DUDOUIT ANDRE/NEUSA(65), EL OUALLOUS MEHDI(44), FUMIA ARMAND/JOSEPHIN(62), GIL/LITRELL ALEXANDRA/JON(71), GM IMMO(73), GRANIER MONIQUE/JEAN-PI(65), HATTABI(15), IGNARE/LE CACHEUX KEVIN/CLAIRE(52), KHELOUFI/LAUBIE AMINA/TONY(72), LECHANTOUX AMELIE/MICKAEL(75), LISSEROGLOU ANNIE/JEANNINE(53), MICHALLAT LAURENT(29), MIKA(29), MORELON JEAN-JACQUES/MA(75), NASSOU ISLAM(67), NOUH FOUAD/NADIA(29), OEUNG ALEXANDRE/CLAIR(70), PIRONE DOMINIQUE(52), POZZA JEAN-PIERRE(69), PRESLE GEORGETTE(61), RIVALAN JEAN-LUC/GISLA(62), ROUZEAU/TEXEIRE STEPHANE/EMMAN(59), SABATY(44), VITELLO CHARLY/VIRGINIE(53)

sont présents ou représentés : 3562 / 5756 3F SUD SA D'HABITATION A LOYER(2878), AHMED-BRAHIM MUSTAFA(58), AMENDOLA/BRUDER DANIEL/BRIGITT(58), BARRACO STEPHANIE(65), BUONOMANO/GERMAIN MELANIE/ARTH(61), DIAB FADILA(29), ELLEON CORINNE/JEAN-PI(70), MONTOYA PAUL/FRANCOISE(71), PINCI MARC/JOCELYNE(72), ROSTY JACQUELINE(65), SEGUY MICHEL/GINETTE(70), THOMAS/BEAUCOUR HUBERT/JOSYANE(65)

La séance est ouverte à 17 h 30

**1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE**

**Article 24**

Projet de résolution

L'Assemblée désigne Mme FELTEN en qualité de Président de séance.

Le Président de séance est chargé de vérifier et signer la feuille de présence.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**2 DESIGNATION DU OU DES SCRUTATEURS**

**Article 24**

L'Assemblée désigne par votes séparés, Mme DIAB, en qualité de scrutateur(s) pour la présente Assemblée.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**3 DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE**

**Article 24**

L'Assemblée après en avoir délibéré désigne M. GIBOT Sandy comme secrétaire.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

#### **4 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU AU 31/12/2025**

**Article 24**

L'Assemblée décide après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, et en avoir délibéré, d'approuver les comptes présentés par le Syndic arrêtés au 31/12/2025

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

#### **5 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026**

**Article 24**

L'Assemblée, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 157000 Euros.

Elle autorise le syndic à faire procéder aux appels de fonds correspondants.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

#### **6 BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2027**

**Article 24**

L'Assemblée, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 à la somme de 160 000 Euros.

Elle autorise le syndic à faire procéder aux appels de fonds correspondants.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

#### **7 ELECTION DU SYNDIC**

**Article 25**

L'Assemblée désigne le Cabinet M.G.F, représenté par Monsieur Patrick CHEVREAU titulaire de la carte professionnelle n° A06-2745 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, en qualité de Syndic de la copropriété. L'Assemblée et les copropriétaires individuellement, acceptent les clauses et conditions générales et particulières du contrat, joint à la présente, mentionnant les honoraires de gestion annuelle.

Le syndic est nommé pour une durée de 20 mois à compter de ce jour et se terminera de plein droit le 22/03/2028, étant entendu que la désignation du syndic sera éventuellement inscrite à la prochaine assemblée générale chargée de statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026.

Le Président de séance est autorisé par l'assemblée à signer le mandat de Syndic.

ont voté pour 3562 / 5756

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25**

#### **8 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL**

Historique :

Actuellement sont membres du Conseil Syndical :

- M.THOMAS
- Mme FELTEN
- Mme DIAB

##### **8.1 CANDIDATURE DE MONSIEUR THOMAS**

**Article 25**

M.THOMAS retirant en séance sa candidature, aucun vote n'est enregistré.

**En conséquence, n'ayant pas recueilli la majorité de l'article 25, cette résolution est rejetée**

#### **8.2 CANDIDATURE DE MADAME FELTEN**

**Article 25**

L'Assemblée désigne Madame FELTEN ( 3F SUD), en qualité de membre du Conseil Syndical.

ont voté pour 3562 / 5756

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25**

#### **8.3 CANDIDATURE DE MADAME DIAB**

**Article 25**

L'Assemblée désigne Madame DIAB , en qualité de membre du Conseil Syndical.

ont voté pour 3562 / 5756

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25**

#### **8.4 CANDIDATURE SPONTANEE**

**Article 25**

SANS OBJET

#### **9 CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

**Article 25**

Conformément à l'article 21-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, l'Assemblée fixe à 1000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation de Conseil Syndical est rendue obligatoire.

ont voté pour 3562 / 5756

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25**

#### **10 MISE EN CONCURRENCE**

**Article 25**

Conformément à l'article 21-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, l'Assemblée fixe à 1000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire.

ont voté pour 3562 / 5756

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25**

#### **11 AUTORISATION PERMANENTE A ACCORDER A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**Article 24**

L'Assemblée Générale, après délibération, décide d'accorder une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

#### **12 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES DEUX PORTES AUTOMATIQUES GARAGES HORS SERVICE MIS EN OEUVRE PAR LA SOCIETE KONE POUR UN BUDGET UNITAIRE DE 8445 € TTC**

L'Assemblée Générale, après délibération, ratifie les travaux de remplacement des deux portes automatiques garage hors service mis en œuvre par la société KONE pour un budget de 8845€/porte

##### **12.1 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE GARAGES DU BATIMENT A MIS EN OEUVRE PAR LA SOCIETE KONE POUR UN BUDGET DE 8445 € TTC**

**Article 24**

L'Assemblée Générale, après délibération, ratifie les travaux de remplacement de la porte automatique garages du bâtiment A mis en œuvre par la société KONE pour un budget de 8445 € TTC remis à 7764 € TTC ( honoraire syndic inclus 3% ) et financé par un appel de fond exigible au 23/07/2026

ont voté pour 3325 / 3325

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**12.2 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE GARAGES Article 24**  
**DU BATIMENT C MIS EN OEUVRE PAR LA SOCIETE KONE POUR UN BUDGET DE 8445 € TTC**

L'Assemblée Générale, après délibération, ratifie les travaux de remplacement de la porte automatique garages du bâtiment C mis en œuvre par la société KONE pour un budget de 8445 € TTC remis à 7762 € TTC ( honoraire syndic inclus 3% ) et financé par un appel de fond exigible au 23/07/2026

ont voté pour 1229 / 1229

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**13 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REFECTION ET REMPLACEMENT CAISSON VMC HORS SERVICE MIS EN OEUVRE PAR LA SOCIETE BM VENTILATION**

L'Assemblée Générale, après délibération, ratifie les travaux de réfection et remplacement caisson VMC hors service mis en œuvre par la société BM ventilation.

**13.1 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU SOUS ENSEMBLE VENTILATEUR DU Article 24**  
**CAISSON N°1 DU BATIMENT A 5 POUR UN BUDGET DE 1348.62 € TTC**

L'Assemblée Générale, après délibération, ratifie les travaux de remplacement du sous ensemble ventilateur du caisson n°1 du bâtiment A5 pour un budget de 1348.62 € TTC ( honoraire syndic inclus 3% ) et financé par un appel de fond exigible au 23/07/2026

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**13.2 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU SOUS ENSEMBLE VENTILATEUR DU Article 24**  
**CAISSON N°2 DU BATIMENT A 5 POUR UN BUDGET DE 2 389.68 € TTC**

L'Assemblée Générale, après délibération, ratifie les travaux de remplacement du sous ensemble ventilateur du caisson n°2 du bâtiment A5 pour un budget de 2 389.68 € TTC ( honoraire syndic inclus 3% ) et financé par un appel de fond exigible au 23/07/2026

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**14 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE PROJET D'ECHANGE DE PARCELLES A TITRE DE REMEMBREMENT ENTRE LE SDC LES POMMIERS ET LA COMMUNE DE VITROLLES**

**Article 24**

L'Assemblée prend connaissance de l'étude d'échange à titre de remembrement entre le Syndicat des copropriétaires LES POMMIERS et la Commune de VITROLLES, réalisée par le Cabinet de Géomètre ATGTSM, en mai 2026, jointe à la convocation à la présente Assemblée.

L'Assemblée décide l'échange sans soulte et à titre de remembrement entre le syndicat des copropriétaires LES POMMIERS et la Commune de VITROLLES, sous réserve de la délibération de la Commune de VITROLLES approuvant ledit échange sans soulte et à titre de remembrement, aux termes duquel :

Le syndicat des copropriétaires LES POMMIERS cèdera à la Commune les emprises foncières ci-après à détacher des parcelles actuellement cadastrées section BR numéro 406, 407 et 408, soit les parcelles nouvellement cadastrées section BR, numéros :

775 pour une contenance de 1 are et 87 centiares

776 pour une contenance de 1 are et 67 centiares

777 pour une contenance de 6 centiares

769 pour une contenance de 12 centiares

770 pour une contenance de 2 ares et 27 centiares

782 pour une contenance de 52 centiares

En contre échange, la Commune de VITROLLES cèdera au syndicat des copropriétaires LES POMMIERS les emprises foncières ci-après à détacher des parcelles actuellement cadastrées section BR numéro 410 et 411, soit les parcelles nouvellement cadastrées section BR, numéros :

779 pour une contenance de 56 centiares

780 pour une contenance de 12 centiares

771 pour une contenance de 64 centiares

772 pour une contenance de 28 centiares

L'Assemblée donne mandat au syndic afin de régulariser cet acte, qui sera confié à l'étude de Notaires de Maître SALLES.

L'Assemblée prend acte que l'ensemble des frais liés à cet acte sera supporté exclusivement par 3FSUD et la Commune de Vitrolles.

ont voté pour 3562 / 3562

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24**

**15 AUTORISATION A DONNER A 3F SUD DE REALISER LES TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT H031L-0075 SITUE AU REZ DE CHAUSSEE DU BATIMENT B2, COMPRIS DANS LE LOT 57 DE L'EDD**

**Article 25**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du document annexé à la présente convocation, conforme aux préconisations d'HANDITOIT, autorise 3FSUD à réaliser les travaux d'adaptation du logement H031L-0075, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B2, compris dans le lot 57.

À savoir la pose d'un receveur de douche extra plat nécessitant une intervention sur la chape béton et une reprise des raccordements sur les parties communes (piquage de la colonne E.U).

Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art, par une entreprise compétente, et dûment assurée, sous la responsabilité de 3FSUD.

Le coût des travaux restera à la charge exclusive de 3FSUD.

ont voté pour 3562 / 5756

**En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25**

**PLUS RIEN N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR LA SEANCE EST LEVEE A 19 h 00**  
conforme à l'original

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous 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 deux 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 première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

### **Quelles sont les règles de majorité en assemblée générale de copropriété**

Source service-public.fr au 15 février 2023 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>

**La majorité simple (dite majorité de l'article 24)** correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

**La majorité absolue (dite majorité de l'article 25)** correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins la moitié des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

**La double majorité (dite majorité de l'article 26)** correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins la moitié des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir)