

c.r. a.g. du 04.06.1993

Sté Le Phare

1. examen des comptes : Mr Ancellin tient à attirer l'attention de l'assemblée sur la situation de trésorerie très alarmante de la copropriété . A l'arrêté des comptes , celle-ci était débitrice de 253.000 fr avec une trésorerie due de 153.000 f avancée par le Phare. Un copropriétaire évoque également la question de 7000 frs alloués à la présidente du Conseil , Mme Olivier . Cette dernière répond que le Phare ayant pris son mandat en cours d'exercice , les justificatifs n'ont pu être validés , mais que pour l'exercice 1993 les frais afférents au conseil syndical seront remboursés uniquement sur les justificatifs fournis.
2. quitus au Phare : l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 1992
3. renouvellement du mandat de syndic : adopté
4. renouvellement des membres du conseil syndical
5. budget prévisionnel : adopté pour 1.341.225 fr
6. arriérés de charges :
 - point sur le dossier contentieux : Belair – SCI le Littoral – SCI Eden Roc – SNVF – Quetglas – Vallons de Fontaine – le compte Tocze a été soldé au 31.12.92
 - autorisation à donner au syndic pour consentir une mainlevée partielle ou totale avec ou sans contestation de paiement : après discussion , l'assemblée générale autorise le syndic à consentir une mainlevée partielle ou totale avec ou sans contestation de paiement sur les lots appartenant à la SNVF .
7. uniformité des vérandas :
 - autorisation de construction de véranda ; la majorité requise pour traiter ce problème n'étant pas réunie , cette question devrait être retirée de l'ordre du jour . Cependant , à la demande de plusieurs copropriétaires , un débat est ouvert sur ce sujet . Ils précisent que ces constructions sont illicites et qu'à l'origine les terrasses n'ont pas été prévues pour y voir édifier des constructions .
 - projet architectural d'esthétique du bâtiment : la majorité de l'article 26 n'étant pas réunie , cette question est retirée de l'ordre du jour .

- limite de propriété : affaire Giusto : Mr Ancellin précise que , dans le cadre de cette affaire , Mr Giusto occupe indûment une partie de terrain appartenant à la propriété Les Vallons de Fontainte sans aucun accord écrit précisant les limites de propriété . Il s'avère , cependant , que depuis plusieurs années des réalisations matérielles ont été effectuées par Mr Giusto qui s'est clôturé et a ouvert une porte-fenêtre , s'appropriant d'une manière effective ce terrain . Des contacts ont été pris avec Mr Giusto afin d'envisager dans quelles mesures pourrait être signé un acte de cession en vue de remembrement et de modifier les limites de propriété entérinant ainsi cette occupation de fait . En contre partie de cette cession , Mr Giusto verserait au Syndicat la somme de 40.000 frs , ainsi que la prise à sa charge de tous les frais d'acte de bornage et de remembrement . Après délibération , mandat est donné au syndic pour conclure cette affaire .

8. travaux :

- installation de bornes : cette question est repoussée
- remplacement de boîtes à lettres : les copropriétaires repoussent cette résolution .En revanche , autorisation est donnée pour que chaque entrée puisse en décider individuellement
- antenne satellite bât A et B : question repoussée à l'unanimité
- pose d'interphones pour l'ensemble des bâtiments : question repoussée à l'unanimité
- garages sous bât C ; autorisation est donnée à chaque propriétaire qui le désire de faire installer un compteur EDF à leurs frais .
- travaux étanchéité des bât A et B : M.Ancellin précise que des problèmes d'étanchéité n'étaient pas limités aux seuls A et B mais qu'ils y en avaient dans les bâtiments C , DE et FG : l'assemblée donne mandat au syndic , sous contrôle du conseil syndical de faire chiffrer les divers travaux de remise en état nécessaires dans les différents bâtiments .
- finition de la ZAC – certificat de conformité : Mr Ancellin fait un historique rapide de cette affaire précisant que la SNVF , en tant qu'aménageur de la ZAC est toujours titulaire du droit à bâtir . Il précise également que dans le cadre de cette ZAC , la SNVF se proposait d'utiliser ce droit à bâtir par la construction

de 17 garages , conformément au permis d'origine . Comme il avait été déjà signalé lors de la précédente assemblée , la SNVF s'engagerait à effectuer ces travaux sous contrôle du Syndicat , afin que toute autorisation , assurance légale et gestion de trésorerie soient agréées par lui . La vente des dits garages procurerait une rentrée de fonds qui pourrait permettre la finition des travaux du bât DE et du garage C tels que dus par les promoteurs. Suite à cet exposé , une vive discussion s'engage notamment avec certains copropriétaires possédant des parkings en surface à l'endroit où devraient être réalisés les nouveaux garages en sous-sol . Ces derniers précisent qu'en aucune manière ils ne donneront autorisation pour que soit déplacé , même momentanément leur parking , argumentant que l'on a jamais vu un projet de ZAC durer une vingtaine d'années , évoquant , en outre , que de nombreuses spoliations de terrains semblent avoir déjà été opérées , en cours de réalisation de la ZAC par les aménageurs . Le syndic précise cependant le risque de voir la SNVF renoncer définitivement à son projet , ce qui entraînerait ipso-facto la non-finition des travaux dus par le promoteur avec les éventuels recours à engager contre la ville de La Ciotat suite au versement à tort de plusieurs centaines de milliers de francs par l'ancienne municipalité . Ma Ancellin conclut en précisant qu'il ne s'agit là que d'une information , qu'en tout état de cause , le Syndicat des Copropriétaires n' a aucune autorisation à donner en la matière n'étant pas détenteur du droit à construire .

- déplacement du lot 632 : il s'avère que sur le terrain ce lot correspond à un passage devant rester libre , situé devant l'entrée du bât FG . Il est proposé de créer cet emplacement à côté de l'actuel emplacement 615 face au DE . L'assemblée générale donne mandat au syndic et au conseil syndical pour réaliser à moindre coût , la matérialisation de l'emplacement du lot 632 aux abords des entrées des garages du bât C .

séance levée à 22 heures.