

CARNOUX IMMOBILIER

Syndic - Gestion - Location - Transaction



SAS au capital de 50.000 €
Carte Professionnelle Transaction et Gestion n° A06-725
délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône
Garanti par la CEGC SOCAMAB
16 rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 La Défense Cedex
RCS Marseille 67B130 - APE 6831 Z – SIREN 067 801 308

2 avenue du Maréchal Juin
13470 CARNOUX-en-PROVENCE
☎ 04.42.73.31.96
Fax 04.42.73.48.55
e.mail : copropriete@carnoux-immobilier.com
site : www.carnoux-immobilier.com



- 2046 -

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE
DE LA COPROPRIETE " LES HAUTS DE FONSAINTE "
CHEMIN DU BAGUIER - 13600 LA CIOTAT
DU MERCREDI 25 SEPTEMBRE 2019**

L'an deux mille dix neuf et le mercredi vingt cinq septembre, à dix-huit heures,
Les copropriétaires de l'ensemble immobilier « LES HAUTS DE FONSAINTE » - CHEMIN DU BAGUIER - 13600 LA CIOTAT, se sont réunis en assemblée générale, dans la salle DE REUNION DE LA COPROPRIETE, ALL2E LOUIS BENET – 13600 LA CIOTAT, sur convocation adressée à chacun d'eux, par lettre recommandée avec avis de réception, le lundi huit juillet deux mille dix neuf.

Conformément à l'article 14 du décret N° 67- 223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

Le syndic demande aux personnes présentes, dans l'hypothèse où elles quitteraient en cours de réunion, l'assemblée, de bien vouloir le lui indiquer, afin qu'il en soit tenu compte dans le calcul des majorités.

A 18 heures 25, la feuille de présence enregistre 37.686/53.399^e présents et représentés, soit 58 copropriétaires sur 88.

Etaient absents : ALABISO ROSARIA (174) – BOURRELLY RENE NOEL (571) – BROCA (601) - CAMILI MAGGIOLI MARCO FREDERICA (449) – CERIS (601) – COUDRET ALAIN (461) – DESVAYNEIX (74) – DUCROS VALERIE (174) –EYMARD (674) - FABIEN C/GARCIN FABIEN (896) – FAURE LAURENT(176) – FEKNOUS SAMMY (482) –SCI FRAME (874) – GAZZANO (423) - GIANNOTTI CHRISTINE (176) –GONDRAN JEAN (689) –JANNET MAEVA (435)- KALFON (1501) - LEFEUVRE CHRISTIAN (512) MEZOUAR (155) – MOULET CAMILLE (330) – MUGGEO (172) - MULLER FRANCOIS (383) – PETIT ANNICK (431) – POIZE PHILIPPE (174) – RUGGIERI VALERIE (931) – TELLINI (435) - TRAMIER (1396) – VAN MINDEN (627) – ZAMBONI (435) **soit 37.686^e /53.399^e**

1^{ère} résolution

Election du président de séance (article 24).

L'assemblée générale passe au vote pour désigner, en qualité de président de séance :

➤ **Madame SECCHI :**

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0^e/37686^e

CONTRE : NEANT
SOIT : 0^e/37686^e

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 37686^e/37686^e

TOTAL : 37686^e/37686^e

Par conséquent, la candidature de Madame SECCHI est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

2^{ème} résolution**Election du ou des scrutateurs (article 24).**

L'assemblée générale passe au vote pour désigner en qualité de scrutateurs :

➤ **MADAME SAADE :**

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /37686 ^e
<u>CONTRE :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /37686 ^e
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES	
	SOIT :	<u>37686^e/37686^e</u>
<u>TOTAL :</u>		<u>37686^e/37686^e</u>

Par conséquent, la candidature de Madame SAADE est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

➤ **MONSIEUR ACQUAVIVA:**

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /37686 ^e
<u>CONTRE :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /37686 ^e
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES	
	SOIT :	<u>37686^e/37686^e</u>
<u>TOTAL :</u>		<u>37686^e/37686^e</u>

Par conséquent, la candidature de Monsieur ACQUAVIVA est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3^{ème} résolution**Désignation du secrétaire de séance (article 24).**

En qualité de syndic, le Cabinet CARNOUX IMMOBILIER SAS, assurera le secrétariat de séance durant l'assemblée générale, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale passe au vote pour désigner, le Cabinet CARNOUX IMMOBILIER, représenté par Monsieur CAPOMAGGIO assisté de Madame MONTALTO et Madame LECCESE, en qualité de secrétaire de séance.

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /37686 ^e
<u>CONTRE :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /37686 ^e
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES	
	SOIT :	<u>37686^e/37686^e</u>
<u>TOTAL :</u>		<u>37686^e/37686^e</u>

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

4^{ème} résolution**Rapport moral du conseil syndical.**

Le représentant du conseil syndical rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission telle que prévue par les obligations découlant de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2014-366 dite Loi ALUR du 24 mars 2014 et par la loi n°2015-990 dite Loi MACRON du 06 aout 2015.

Son rapport moral est reproduit en annexe du procès verbal.

L'assemblée générale prend acte.

5^{ème} résolution**INFORMATION DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES DU BATIMENT B (PAS DE VOTE)**

Il est rappelé, que suite à la décision de l'Assemblée Générale sous la résolution 34 de l'Assemblée du 30/05/2015. Le bâtiment B, a par son Conseil Syndical accompagné de Carnoux Immobilier étudié le projet de réalisation des travaux de ravalement de facades qui a été voté et adopté.

La résolution précisait qu'un architecte devait être choisi après mise en concurrence, ce qui été voté et adopté sous la résolution 38 de l'Assemblée tenue le 23/06/2018.

Ci après, l'Assemblée prend connaissance de l'appel d'offres sous la présentation d'un tableau récapitulatif et comparatif (joint a la convocation) sous deux versions :

- Travaux de traitement des facades version Ravalement + isolation thermique par l'extérieur
- Travaux de traitement des facades version de base

L'assemblée générale prend acte

- 6^{ème} résolution **Décision à prendre pour réaliser les travaux de ravalement des façades version « isolation thermique par l'extérieur (article 24).(VOTE BAT B)**
Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour réaliser les travaux de ravalement des façades version « isolation thermique par l'extérieur ».
- ABSTENTION :** NEANT
SOIT : 0^e/37686^e
- CONTRE :** L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 0^e/37686^e
- POUR :** NEANT
SOIT : 37686^e/37686^e
- TOTAL :** 37686^e/37686^e
Cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- 7^{ème} résolution **Choix du devis pour la réalisation des travaux de ravalement des façades version « isolation thermique par l'extérieur (devis joints) (article 24) (VOTE BAT B)**
Compte tenu du résultat de la précédente résolution, cette question est devenue sans objet.
- 8^{ème} résolution **Modalités de financement des travaux de ravalement des façades version « isolation thermique par l'extérieur » (article 25 ou 25-1) (VOTE BAT B)**
Compte tenu du résultat de la 6^{ème} résolution, cette question est devenue sans objet.
- 9^{ème} résolution **Décision à prendre pour réaliser les travaux de ravalement des façades version de base (article 24) (VOTE BAT B)**
Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour réaliser les travaux de ravalement des façades version de base pour un montant total HT de 428.867,90€HT.
- ABSTENTION :** BELLY (618) – SCI CECILION (1077) – FERRARI (169)
SOIT : 1867^e/37686^e
- Le vote portera sur les voix exprimées soit 35.822^e (conformément à la loi S.R.U. du 13/12/2000).
- CONTRE :** SAADE (167) – BEAUCHAMP (323) – CAYOL (729) – SCI HIPPOCAMPE (176) – LE GUILLOU (471) – SARNET (330) – SCI PALMIER (174) – IVRY (1422)- MACHETA (618) – DEVEAUX (338) – MORVANT (601)
SOIT : 5349^e/35822^e
- POUR :** LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 30473^e/35822^e
- TOTAL :** 35822^e/35822^e
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- 10^{ème} résolution **Choix du devis pour la réalisation des travaux de ravalement des façades de base (article 24).(VOTE BAT B)**
Après avoir entendu les explications du syndic et de l'architecte et pris connaissance des propositions des sociétés, l'assemblée générale passe au vote sur le choix du devis pour la réalisation des travaux de ravalement des façades de base pour un montant total TTC de 485.907,33€ TTC
- ABSTENTION :** BELLY (618) – DEVEAUX (338) – MORVANT (601) - SAADE (167) - CAYOL (729) - MACHETA (618)
SOIT : 3071^e/37686^e
- Le vote portera sur les voix exprimées soit 34.615^e (conformément à la loi S.R.U. du 13/12/2000).
- CONTRE :** SARNET (330)
SOIT : 330^e/34615^e
- POUR :** LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 34285^e/34615^e
- TOTAL :** 34615^e/34615^e
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- 11^{ème} résolution **Modalités de financement des travaux de ravalement des façades de base(VOTE BAT B) (article 25 ou 25-1)**
Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour procéder à un calendrier d'appel de fonds spécial de 485.907,33€uros + la souscription de la dommage ouvrage d'un montant de 10.043,71€uros.
Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 1,2% TTC sur les fonds appelés.
L'appel de fonds sera exigible en 6 échéances aux 01/11, 01/12/2019, 01/01 , 01/02, 01/03 et 01/04/2020.
Démarrage des travaux en septembre 2020.
Courrier explicatif prêt (avec taux interet), joindre quotes parts de chaque copropriétaires.

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT
	SOIT : 0 ^e /37686 ^e
<u>CONTRE :</u>	NEANT
	SOIT : 0 ^e /37686 ^e
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
	SOIT : 37686 ^e /37686 ^e
<u>TOTAL :</u>	37686 ^e /37686 ^e

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

12^{ème} résolution

Modalités de financement de la mission de Monsieur JOSEPH architecte en vue des travaux de ravalement des façades de la résidence (article 24).

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale passe au vote pour financer la mission de Monsieur JOSEPH architecte en vue des travaux de ravalement des façades de la résidence d'un montant de 6% HT du montant HT des travaux.

L'appel de fonds sera exigible en 6 échéances aux 01/11, 01/12/2019, 01/01, 01/02, 01/03 et 01/04/2020.

<u>ABSTENTION :</u>	SARNET (330)
	SOIT : 330 ^e /37686 ^e

Le vote portera sur les voix exprimées soit 37.356 (conformément à la loi S.R.U. du 13/12/2000).

<u>CONTRE :</u>	NEANT
	SOIT : 0 ^e /37356 ^e

<u>POUR :</u>	LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
	SOIT : 37356 ^e /37356 ^e

<u>TOTAL :</u>	37356 ^e /37356 ^e
-----------------------	--

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

13^{ème} résolution

Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de (travaux de ravalement des façades) au bénéfice des seuls propriétaires décidant d'y participer et mandater au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 ») (article 25 ou 25-1).

« Afin de permettre la réalisation des travaux de ravalement des façades voté à la résolution N°34 de l'assemblée générale du 30 Mai 2015, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Épargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garantie et cautions (CEGC), confère à CARNOUX IMMOBILIER, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du 25 Mars 2017, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- ✓ Recenser les copropriétaires qui entendent de payer comptant.
 - ✓ Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
 - ✓ Solliciter un prêt collectif auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts, et comprenant une proposition d'engagement de caution, la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs, au titre de leurs quotes-parts, et comprenant une proposition d'engagement de caution,
 - ✓ Transmettre à la CEIDF toute les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt.
 - ✓ Négocier et accepter les conditions définitives de l'emprunt en accord avec le conseil syndical, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
 - ✓ Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF, ou de tout substitué qu'elle aura désigné au sein du groupe BPCE, un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
 - ✓ Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
 - ✓ Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
 - ✓ Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,
 - ✓ Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
 - ✓ Appeler auprès des copropriétaires participant à l'emprunt le montant des frais, honoraires et accessoires figurant au contrat de prêt, afin de le verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF, ou auprès de tout substitué que celle-ci aura désigné au sein du groupe BPCE, au plus tard à la date de signature du contrat de prêt définitif, sauf si ces frais, honoraires et accessoires sont financés sur le montant emprunté,
 - ✓ Appeler auprès des copropriétaires participant à l'emprunt, une provision correspondant au montant prévisionnel des intérêts intercalaires sur la période de préfinancement du prêt, afin de la verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF, ou auprès de tout substitué que celle-ci aura désigné au sein du groupe BPCE, au plus tard à la signature du contrat de prêt définitif,
 - ✓ Adresser à la CEIDF tous les justificatifs de réalisation des travaux.
- Il est rappelé à ce titre :
- ✓ Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale,
 - ✓ Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
 - ✓ Lord de l'instruction de la demande de financement, si des changements doivent être apportés aux demandes de participation à l'emprunt collectif notifiées au syndic par les copropriétaires ou à leurs conditions financières, il sera demandé aux copropriétaires concernés par de tels changements de confirmer leur accord sur les nouvelles conditions proposées ou de renoncer à participer à l'emprunt collectif, étant précisé qu'ils devront dans ce cas, comme tout copropriétaire, verser au syndicat leur quote-part de dépenses non financée par l'emprunt collectif ;

- ✓ Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
 - ✓ A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par l'emprunt collectif ;
 - ✓ La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des projets de contrat de prêt prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
 - ✓ Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, participant à l'emprunt ; les copropriétaires, participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.
- Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus ».

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /53399 ^e
<u>CONTRE :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /53399 ^e
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES	
	SOIT :	37686 ^e /53399 ^e
<u>ABSENTS :</u>	SOIT :	15713 ^e /53399 ^e
<u>TOTAL :</u>		53399 ^e /53399 ^e

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

14^{ème} résolution

Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés. (article 25 ou 25-1).

« L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Épargne Ile de France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. »

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /53399 ^e
<u>CONTRE :</u>	NEANT	
	SOIT :	0 ^e /53399 ^e
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES	
	SOIT :	37686 ^e /53399 ^e
<u>ABSENTS :</u>	SOIT :	15713 ^e /53399 ^e
<u>TOTAL :</u>		53399 ^e /53399 ^e

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé et plus rien n'étant à délibérer, la séance est levée à 20 heures 35.

Les minutes du procès verbal original ont été signées par tous les membres du bureau à la fin de l'assemblée générale.

MADAME SECCHI
PRESIDENT DE SEANCE

MONSIEUR CAPOMAGGIO
SECRETAIRE DE SEANCE

En application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

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 des dites 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.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 à 3.000 Euros, lorsque cette action a pour objet de contester une décision de l'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.