

CARNOUX IMMOBILIER
17 Boulevard Maréchal Juin

13470 - CARNOUX

Copropriété : FONTSAINTE
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU : 25/09/2010

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 25/09/2010 à 09h00A à CAMPING SANTA GUSTA CHEMIN DÉPARTEMENTAL 559 13600 LA CIOTAT.

101 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 70354 / 142172 tantièmes

174 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 71818 / 142172 tantièmes

(ABDELEFETTAH KARIM (704°), ADJAMIAN PIERRE (24°), AJELLO NATHALIE (452°), ALABISO ROSARIA (174°), ALBARES ROSE MARIE (392°), ALINAT MICHEL (441°), ALLIEZ HENRI (680°), AMISET ANDREE (174°), ANDREANI PHILIPPE (375°), ANTHONY (383°), ANTONORSI BERNARD (433°), ARCANGELI ADOLFO (340°), ATGER JOSETTE (369°), AUCOUTURIER JEAN MARIE (420°), AUGUSTE JEAN CLAUDE (1100°), AVIT ALAIN (421°), BARDOT GUY ET CATHERINE (378°), BARRACO NICOLAS (377°), BARRAU JACQUES (448°), BEAUCHAMP PATRICK (338°), BELLO MICHEL (46°), BERTOLINI GERARD (450°), BICEGO RENE (510°), BIGUET GUY (412°), BONIFAY CONTINI ERIC MARTINE (66°), BOSCO (419°), BOUANICH (410°), BOUR ROBERT (66°), BOURON ALAIN (46°), BOURRELLY RENE NOEL (571°), BOYADJIAN ROSE (750°), BUJOLI JEAN (1488°), BUSSARD GREGORY (695°), CALVINI ANDREE (434°), CALVINI ANDREE (15°), CAMBON NATHALIE (477°), CARABELLI CHRISTIANE (1176°), CARRIERE PAUL (419°), CASTAING/RQUIER LAURENT (911°), CECILION (1092°), CERISIER PIERRE (587°), CHABANEL CHARLES (155°), CHAMBORD XII (421°), CHARNEAU-GAUTIER (745°), CHATAING IRMA (332°), COMBES TREMOLET ELISABETH (331°), COMOGGIO CHIARA/DATA RICCARDO (695°), COPPOLA BERNARD (387°), CORDOVANA M-ANTOINETTE (696°), COUDRET ALAIN (461°), COURET MARCEL (46°), COUTIN ODETTE (46°), DAHMAN JACQUELINE (387°), DAUJAT NEE COLIN MICHELLE (362°), DE MEULENAERE ALAIN (689°), DELGUERRA JEAN LUC (601°), DELLAMONICA (402°), DEREY JEAN PIERRE (66°), DESGACHES MICHEL (358°), DEVEAUX JEAN PIERRE (353°), DROBECQ JEAN MARIE (601°), DUCROS VALERIE (174°), DUPONT CORINNE (900°), EDEN ROC (1211°), EMMANUEL (48°), EYMARD PIERRE (689°), FABIEN LOUIS (48°), FAURE LAURENT (191°), FEKNOUS SAMMY (482°), FELIUS AUGUSTE (368°), GANZIN/MILOU CAMILLE (618°), GARRIQ GERARD (169°), GASQUE RENE (438°), GAZZANO PAULETTE (438°), GIANNOTTI CHRISTINE (176°), GIORDANENGO (331°), GIRARD MICHEL PAUL (435°), GOLAY PHILIPPE (462°), GONCALVES DOS SANTOS JOSE (480°), GONDRAN JEAN (704°), GUILLEZ CATHERINE (520°), HIPPOCAMPE MR DEGIOANNI (191°), HOLLEBEQUE PATRICK (339°), HONORAT GERARD (676°), HUMILIER PASCAL (598°), INDIVISION BUONO MANDRAS (15°), INVEST IMMO DU LITTORAL (289°), ISNARD HENRI (66°), JADEM (369°), JATZ ERIC (385°), JAXEL LOUIS (417°), JEANNAUX CHRISTIAN (50°), JOGUET GUY (491°), JUSKIWESKI YVON (496°), KARCZEWSKI GUY (66°), KERTCHEF DANIEL (477°), LAMARCHE MICHEL (264°), LAMBERT SERGE (330°), LE BARON BERTHE (174°), LE MORVAN MARIE DOMINIQUE (279°), LE PALMIER (189°), LEFEUVRE CHRISTIAN (512°), LEGUET MICHEL (108°), LENCIONI FERNAND (444°), LINSCHIED-BIAGINI PIERRE (1086°), MACDONALD ROBERT (468°), MACIA HENRI EMMANUEL (769°), MALEVAL (382°), MANDON MAURICE (794°), MANOUKIAN FREDERIC (46°), MARTIN LOUIS (46°), MARTIN MME OUDET (642°), MARTIN YVETTE (346°), MELIA MARTINE (399°), MOLINIER CATHERINE (172°), MORAZZANI RICHARD (46°), MOREAU DENIS (704°), MOROSSINI VIRGILE (366°), MORVANT JEAN PAUL (616°), MOULET ABEL (96°), MOULET CLAUDE (330°), MOULET NOELA (365°), N GUYEN THE PHUNG (46°), NERCESSIAN JEAN (1397°), NICOLAUD SABINE (369°), ORTIGUES SUZANNE (322°), OURS GHISLAINE (391°), PACHERIE JACQUES (547°), PAPAIZAN MARIE (479°), PELLETIER ALAIN (431°), PELLETIER SIMONE (689°), PERRACHON MARIE CLAIRE (704°), PETIT ANNICK (446°), PHILIP-JOET (66°), PIJSELMAN (15°), POIZE PHILIPPE (174°), RAGUENAUD PASCAL (48°), RAGUENAUD PHILIPPE (74°), REI MARIA (323°), RENET JACQUELINE (518°), REYNIER-GARCIN CHRISTOPHE (477°), RIGAUD JEAN JACQUES (376°), RIGAUD YVONNE (434°), ROBERT MICHELE (594°), ROCHE ALAIN (48°), ROCK RENEE (46°), ROMANETTO MARIE FRANCE (323°), ROSSI GEORGES (321°), ROURE LUCIE (472°), ROUX CHRISTIAN (746°), ROYERE SERGE (46°), RUGGIERI VALERIAN (1012°), RUIZ ROGER (66°), RUSSAK DE SKIBINSKI ROSE (399°), SAADE BEATRICE (167°), SADOULET MARIE ODILE (263°), SAHRAOUI NADIA/COSTA MICHEL (330°), SANDALLIAN (412°), SANTARELLI MARC (695°), SANTONI CHRISTIANE (377°), SAVI (11°), SCORLETTI EMMANUEL (435°), SNC GIUSTO ET FILS (208°), SOCCODATO REGINE (279°), SOULIOL JEAN FRANCOIS (966°), TRAINA ERIC (319°), TRAMONI RENE (359°), TREMICA (414°), VAILLANT EDITH (520°), VALLONS DE FONTSAINTE (12°), VAN NESTE MICHELLE (704°), VERAY GEORGES (741°), VILLETARD MARC (407°), VINSON JEANNE (423°))

1-0 Désignation du Président de séance candidature de Monsieur Le MEDO (article 24 : Majorité simple)

Résolution proposée : "L'Assemblée délibère et désigne ce candidat pour présider la séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : BRESSON FRANCIS (546°), BUCHAILLARD DANIEL (544°), GILLE JEANINE (1381°), PIEDFER DANIEL (710°) soit un total de : 3181

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 67173 tantièmes

2-0 Désignation des assesseurs (article 24 : Majorité simple)

2-1 Candidature de Monsieur MOMBELLI (article 24 : Majorité simple)

Résolution proposée : "L'Assemblée délibère et désigne ce candidat comme assesseur pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : BRESSON FRANCIS (546°), BUCHAILLARD DANIEL (544°), GILLE JEANINE (1381°), PIEDFER DANIEL (710°) soit un total de : 3181

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 67173 tantièmes

2-2 Candidature de Monsieur ou Madame..... (article 24 : Majorité simple)

Résolution proposée : "L'Assemblée délibère et désigne ce candidat comme assesseur pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

3-0 Désignation du secrétaire de séance (article 24 : Majorité simple)

Résolution proposée : "L'Assemblée désigne Le Syndic comme secrétaire de séance de la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : BRESSON FRANCIS (546°), BUCHAILLARD DANIEL (544°), GILLE JEANINE (1381°), PIEDFER DANIEL (710°) soit un total de : 3181

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 67173 tantièmes

4-0 Mandat au Syndic pour ester en justice (article 24 : Majorité simple)

Contre : la société OMNIUM FACADES, le Maître d'oeuvre Monsieur CAU, les compagnies GENERALI France et EQUITE, suite au rapport de l'expert judiciaire Monsieur TRUCCO dont vous trouverez copie en annexe.

Ceci suite aux désordres et malfaçons sur les peintures de 25 jardinières lors de la réfection des façades comme indiqué dans le rapport de l'expert.

Afin d'obtenir la reprise de ces jardinières, leur mise en peinture, le remboursement des travaux de leurs étanchéités réalisés inutilement, puisque l'origine de l'humidité était étrangère aux jardinières dont le coût s'élève à 51 000,00 € HT.

Obtenir l'exonération du paiement du solde de la facture d'OMNIUM FACADES outre les dommages et intérêts et indemnités de privation de jouissance pour les travaux futurs à réaliser.

Résolution proposée : L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour ester en justice contre la société OMNIUM FACADES, le maître d'oeuvre Monsieur CAU, les compagnies GENERALI France, et EQUITE, suite au rapport de l'expert judiciaire Monsieur TRUCCO afin d'obtenir réparation des dommages et préjudices cités ci-dessus.

N'étaient pas présents au moment du vote : BUCHAILLARD DANIEL (544°), GILLE JEANINE (1381°), PIEDFER DANIEL (710°) soit un total de : 2635

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 67719 tantièmes

5-0 Ratification des procédures en cours notamment celle du TGI du 30 août 2005 et l'action en appel devant la Cour d'Aix en Provence pour faire aboutir les demandes de la copropriété citées plus haut dans la précédente délibération. (article 24 : Majorité simple)

Résolution proposée : L'Assemblée Générale ratifie les procédures en cours celle au TGI du 30 août 2005 et l'action en appel devant la Cour d'Aix en Provence pour faire aboutir les demandes de la copropriété citées plus haut dans la précédente délibération.

N'étaient pas présents au moment du vote : BUCHAILLARD DANIEL (544°), PIEDFER DANIEL (710°) soit un total de : 1254

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 69100 tantièmes

6-0 Réfection de revêtement pour les toitures terrasses et balcons. (article 24 : Majorité simple)

Ce poste représente des charges très lourdes 48 000,00 € en 2009, 34 000,00 € en 2010, et d'autres sont à prévoir encore.

Techniquement il est possible de refaire ces étanchéités avec un revêtement de protection selon deux procédés : dalles sur plots sur l'étanchéité, ou carrelage.

- Le procédé dalles sur plots présente plusieurs avantages, efficacité, intervention future rapide si défaut d'étanchéité, sans destruction donc moindre coût.

- Le carrelage lui doit être posé selon les normes techniques bien précises (DTU). Il permet d'avoir une grande liberté sur le choix des carrelages (esthétique).

Son coût est plus élevé, si l'on doit intervenir, en cas de problème il faut tout détruire carrelage et étanchéité.

Proposition :

Le Conseil Syndical propose aux copropriétaires le choix lors des réfections d'étanchéité protégée pour des raisons d'économie.

- La prise en charge par la copropriété du coût total de la réfection avec dalles sur plots gravillonnées et assurance dommage ouvrage partout où cette solution est possible.

- Dalles sur plots haut de gamme. Prise en charge du supplément de coût par le copropriétaire pose par l'étancheur. Garantie décennale

- Etanchéité avec carrelage. Prise en charge du supplément par le copropriétaire.
Attention le carrelage sera posé par l'étancheur selon les normes techniques DTU pour bénéficier de la garantie décennale.
 Autorisation obligatoire du Conseil Syndical et du Syndic
Tous travaux de carrelage sans autorisation, expose le propriétaire à supporter le coût des travaux "augmentation des charges" si l'étanchéité est à refaire dans les 10 ans qui suivent.

6-1 Réfection avec dalles sur plots haut de gamme ou carrelage. (article 24 : Majorité simple)

Lors des réfections d'étanchéité la copropriété, pour raisons économiques prend en charge la réfection de l'étanchéité, et sa protection sur la base de dalles sur plots gravillonnées partout ou cela est nécessaire ou possible, les copropriétaires qui le désirent pourront choisir des dalles sur plots haut de gamme ou du carrelage, en prenant en charge la différence du coût selon devis de l'étancheur.

Résolution proposée : L'Assemblée Générale approuve cette proposition.

ont voté CONTRE la décision : BUSSERS MARIE PAUL (1442°) soit un total de 1442

ont voté POUR la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 68136 / 69578

N'étaient pas présents au moment du vote : MINASSIAN FRANCK (776°) soit un total de : 776

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés soit 68136 tantièmes

Réserves exprimées : Les bâtiments C,D/E, et F/G ne sont pas concernés par cette résolution.

6-2 Information obligatoire du Conseil Syndical et du Syndic, pour la pose de dalles haut de gamme ou carrelage.

(article 24 : Majorité simple)

Les copropriétaires qui choisissent les dalles haut de gamme ou carrelage devront informer le Conseil syndical et le Syndic pour la réalisation d'un devis par l'étancheur, conforme au DTU afin de bénéficier de la dommage ouvrage.

Toute pose sans autorisation exposerait le copropriétaire à supporter les coûts de réparation total, en cas de nécessité de réparation de l'étanchéité dans les 10 années qui suivent.

Résolution proposée : L'Assemblée Générale approuve cette proposition.

N'étaient pas présents au moment du vote : BELLEPAUME ROSELYNE (379°), BERNARD REYMOND VITAL (387°), TORTOSA /CAILLOL ANNIE H. (347°), MICHEL SIMONE (600°), MINASSIAN FRANCK (776°), REY MARYSE (347°) soit un total de : 2836

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 67518 tantièmes

7-0 Régularisation des travaux d'étanchéité entrepris en urgence pour remédier aux infiltrations dans les parties habitables, des terrasses AVIT, MOMBELLI et LE MEDO (Bât A) Seuls votent les propriétaires du bâtiments concerné. (article 24 : Majorité simple)

7-1 Bâtiment A terrasses AVIT, MOMBELLI et LE MEDO travaux PEIM 13 960,02 € + Dommage ouvrage 1792,00 € TTC TOTAL 15 752,02 € TTC (article 24 : Majorité simple)

Résolution proposée : L'assemblée ratifie ces travaux entrepris en urgence après approbation du conseil syndical Pour 15 752,02 € TTC.

N'étaient pas présents au moment du vote : MINASSIAN FRANCK (680°) soit un total de : 680

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 25878 tantièmes

8-0 Régularisation des travaux d'étanchéité entrepris en urgence pour remédier aux infiltrations dans les parties habitables, de la terrasse DELTRIEU (Bât C) Seuls votent les propriétaires du bâtiments concerné. (article 24 : Majorité simple)

8-1 Bâtiment C terrasse DELTRIEU travaux PEIM 2 972,93 € + Dommage ouvrage 1792,00 € TTC TOTAL 4 764,93 € TTC (article 24 : Majorité simple)

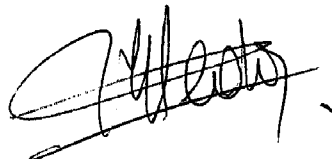
Résolution proposée : L'assemblée ratifie ces travaux entrepris en urgence après approbation du conseil syndical Pour 4 764,93 € TTC.

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés soit 6102 tantièmes

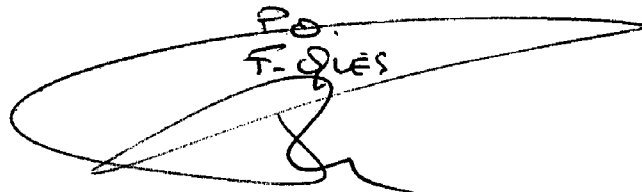
Le (la) président(e) de séance observe que tous les points à l'ordre du jour ont été traités, le résultat de chaque délibération annoncé et qu'aucune réserve n'a été formulée sur le contenu, le déroulement et la régularité de l'Assemblée. Ce qui valide le procès verbal original signé par le Président, les assesseurs et le secrétaire

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 11h19A

Le Président de séance :



Le Syndic :



P.O.
F. QUÉS

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

« (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - 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 €uros à 3.000 €uros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26 ».