

CARNOUX IMMOBILIER ET COMMERCIAL S.A.S.
Au Capital de 50.000 Euros
 ADMINISTRATION DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETES
 LOCATIONS - TRANSACTIONS
 17, boulevard Maréchal Juin
 13470 CARNOUX EN PROVENCE

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
 DE LA COPROPRIETE
 "LES HAUTS DE FONTSAINTE"
 CHEMIN DU BAGUIER - 13600 LA CIOTAT
 DU SAMEDI 9 AVRIL 2011**

L'an deux mille onze et le samedi neuf avril, à neuf heures,
 Les copropriétaires de l'ensemble immobilier "LES HAUTS DE FONTSAINTE" CHEMIN DU BAGUIER - 13600 LA CIOTAT, se sont réunis en assemblée générale, dans LES GARAGES DE LA COPROPRIETE, sur convocation adressée à chacun d'eux, par lettre recommandée avec avis de réception, le lundi vingt et un février deux mille onze.

A 9 heures 35, la feuille de présence enregistre 81 777^o/142 172^o présents et représentés, soit 135 copropriétaires sur 276.

Etaient absents : ADJAMIAN PIERRE (24^o), AJELLO NATHALIE (482^o), ALABISO ROSARIA (174^o), ALINAT MICHEL (441^o), AMISET ANDREE (174^o), ANDREANI PHILIPPE (375^o), ANTHONY (383^o), ANTONORSI BERNARD (433^o), ARCANGELI ADOLFO (340^o), ATGER JOSETTE (369^o), AUCOUTURIER JEAN MARIE (420^o), AUGUSTE JEANCLAUDE (1100^o), AUREL MARIE CLAIRE (696^o), BARDOT GUY ET CATHERINE (378^o), BARRACO NICOLAS (377^o), BARRAU JACQUES (448^o), BELLAVITA ARMANDO (299^o), BELLO MICHEL (48^o), BERTOLINIGERARD (460^o), BONIFAY CONTINI ERIC MARTINE (86^o), BOSCO DANIEL (419^o), BOUANICH (410^o), BOURON ALAIN (48^o), BOURRELLY RENE NOEL (571^o), BULARD PIERRE (688^o), BUSSARD GREGORY (695^o), CALVINI C/O CALVINI MAGDELEINE (434^o), CALVINI C/O CALVINI MAGDELEINE (15^o), CAMBONNATHALIE (477^o), CARABELLI CHRISTIANE (1176^o), CARRIERE PAUL (419^o), CASTAING/RQUIER LAURENT (911^o), CECILION (1092^o), CERISIER PIERRE (587^o), CHABANEL CHARLES (155^o), CHAMBORD XII (421^o), CHARNEAU GAUTIER (746^o), COMBES TREMOLET ELISABETH (331^o), COMOGLIO CHIARA/DATARICCARDO (895^o), COPPOLA BERNARD (387^o), COUDRET ALAIN (481^o), COURET MARCEL (46^o), COUTINODETTE (46^o), DARDOUR ANDRE (1871^o), DAUJAT NEE COLIN MICHELLE (382^o), DE MEULENAERE ALAIN (689^o), DEIDDA GENEVIEVE (966^o), DELGUERRA JEAN LUC (801^o), DELLAMONICA (402^o), DEPRICK COTEGERARD (321^o), DEREY JEAN PIERRE (86^o), DESGACHES MICHEL (358^o), DROBECQ JEAN MARIE (801^o), DUCROS VALERIE (174^o), DUPONT CORINNE (900^o), EDEN ROC (1211^o), EMMANUEL (48^o), FABIEN LOUIS (48^o), FAURE LAURENT (111^o), FEKNOUS SAMMY (482^o), FELIUS AUGUSTE (388^o), GARCIA OROSIA CO/LANKESTER (1804^o), GARRIG GERARD (189^o), GASQUE RENE (438^o), GAZZANO PAULETTE (438^o), GIANNOTTI CHRISTINE (176^o), GIORDANENGO (331^o), GOLAY PHILIPPE (482^o), GUILLEZ CATHERINE (520^o), HIPPOCAMPE MR DEGIOANNE (191^o), HOLLEBEQUE PATRICK (339^o), INDIVISION BUONOMANDRAS (16^o), INVEST MIMO DU LITTORAL (12^o), ISNARD HENRI (86^o), JEANNAUX CHRISTIAN (50^o), JOGUET GUY (491^o), LAMBERT SERGE (330^o), LE BARON BERTHE (174^o), LE MORVAN MARIE DOMINIQUE (279^o), LE PALMIER (189^o), LEFELVRE CHRISTIAN (612^o), LINSCHIED-SIAGINI PIERRE (1088^o), MACDONALD ROBERT (488^o), MALEVAL (382^o), MANDON MAURICE (794^o), MANOLKIAN FREDERIC (46^o), MARTIN LOUIS (46^o), MARTIN MME OUDET (842^o), MARTIN YVETTE (346^o), NELLA MARTINE (399^o), MOLINIER CATHERINE (172^o), MORAZZANI RICHARD (48^o), MOREAU DENIS (704^o), MOROSSINI VIRGILE (386^o), MORVANT JEAN PAUL (618^o), MOULET CLAUDE (330^o), N GUYEN THE PHUNG (48^o), NEGREL JEANFRANCOIS (283^o), NERCESSIAN JEAN (1397^o), NICOLAUD SABINE (369^o), ORTIGUES SUZANNE (322^o), OURS GHISLAINE (391^o), PAPAZIAN MARIE (479^o), PELLETIER ALAIN (431^o), PELLETIER SIMONE (689^o), PETIT ANNICK (446^o), PHILIP-JOET (88^o), PINEAU CHRISTOPHE (323^o), POIZE PHILIPPE (174^o), RAGUENAUD PASCAL (48^o), RAGUENAUD PHILIPPE (74^o), RENET JACQUELINE (818^o), RIGAUD JEANJACQUES (376^o), ROSSI GEORGES (321^o), ROURE LUCIE (472^o), ROUX CHRISTIAN (746^o), ROYERE SERGE (46^o), RUGGIERI VALERIAN (1012^o), RUIZ NICOLE (696^o), RUIZ ROGER (68^o), SADOULET MARIE ODILE (283^o), SANDALLAN (412^o), SANTARELLI MARC (688^o), SAVI (11^o), SCHIELY ROSE MARIE (248^o), SCORLETTI EMMANUEL (435^o), SNC GIUSTO ET FILS (208^o), SOCCODATO REGINE (279^o), SORBIERERUDY (498^o), TELLINI OLIVIER (481^o), TRAINA ERIC (319^o), TREMICA (414^o), VALLANT EDITH (620^o), VALLONS DE FONTSAINTE (12^o), VENDOME LAURE (385^o), VERA Y SUZANNE (741^o), VILLEBRUN JEAN (1408^o), VILLETARD MARC (407^o), VINSON MARIE FLORE (696^o)

1^{ère} résolution

Election du président de séance (article 24).

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

➤ **Monsieur MALDONADO :**

ABSTENTION :	NEANT
	SOIT : 0 ^o /81 777 ^o
CONTRE :	NEANT
	SOIT : 0 ^o /81 777 ^o
POUR :	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
	SOIT : 81 777 ^o /81 777 ^o
TOTAL :	81 777 ^o /81 777 ^o

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

2^{ème} résolutionElection du ou des scrutateurs (article 24).

L'assemblée générale passe au vote pour désigner en qualité de scrutateur,

➤ Monsieur LEMEDO :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/81 777°

CONTRE : NEANT
SOIT : 0°/81 777°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/81 777°

TOTAL : 81 777°/81 777°

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

En qualité de syndic, le Cabinet CIC Camoux Immobilier, représenté par Monsieur CAPOMAGGIO, assisté de Monsieur QUES gestionnaire, assumera le secrétariat de séance durant l'assemblée générale ; aucun copropriétaire présent ou représenté ne s'y opposant.

Le président déclare l'assemblée ouverte et rappelle l'ordre du jour

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.

Il est passé ensuite à l'examen de l'ordre du jour, à partir de la troisième résolution.

3^{ème} résolutionRapport moral du conseil syndical.

Le représentant du conseil syndical rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de la mission de ce dernier.

L'assemblée générale prend acte.

4^{ème} résolutionExamen et approbation des comptes de l'exercice 2010. clos le 31/12/2010 (article 24).

Après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation et avoir entendu les explications du syndic sur les différents postes de charges, l'assemblée générale passe au vote pour approuver en leurs forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice 2010 clos le 31/12/2010.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/81 777°

CONTRE : MINASSIAN (778)
SOIT : 776°/81 777°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 001°/81 777°

TOTAL : 81 777°/81 777°

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

5^{ème} résolutionQuitus au syndic (article 24).

L'assemblée générale après en avoir délibéré, passe au vote pour donner quitus entier, définitif et sans réserve au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

ABSTENTION : ACQUAVIVA GERARD (1450°), BARIL JULIETTE (517°), BARBERASTEPHANE (548°), BRUN MELISSA (704°), CAFFIN JEAN (442°), CATTI JACQUES (680°), FRADIN BERNADETTE(1346°), CHABRAN JACQUELINE (472°), COSTANTINO RENEE (318°), DAL CAPELLO JEAN PIERRE (1260°), DECHAVANNE PIERRETTE (1269°), DE FRANCESCHI JEANINE (716°), FUCILI DANIEL (678°), GANZIN/MILOUCAMILLE (618°), JOURNEAU CHRISTIAN (402°), LEGUET MICHEL (108°), MOULET ABEL (98°), MOULET NOELA(366°), MOUREY MARTINE (909°), PERRACHON MARIE CLAIRE (704°), REYRE HELENE (471°), ROBERT MICHELE(594°), TRAMONI RENE (359°), VINSON JEANNE (423°)
SOIT : 15 389°/81 777°

Le vote portera sur les voix exprimées soit 66 388° (conformément à la loi S.R.U. du 13/12/2000).

CONTRE : ARNAUD JACQUES (1437°), BUSSERS MARIE PAUL (1442°), DI SERIO ROBERT (346°), EYMARD PIERRE (889°), FRANCAL DANIEL (992°), MINASSIAN FRANCK (776°), NICOLAS CHRISTIANE (750°), RENAULT MICHELE (1881°), SECCHI JEAN JACQUES (1385°), TRAMIER BERNARD (1426°), TUAL CLAUDINE (1131°), VAN MINDEN PIERRE (627°)
SOIT : 12 861°/66 388°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 53 527°/66 388°

TOTAL : 66 388°/66 388°

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

6^{ème} résolution**Décision à prendre pour le réajustement du budget prévisionnel pour l'exercice 2011 par une augmentation de 9 620,00 €uros (article 24).**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour décider le réajustement du budget prévisionnel pour l'exercice 2011 par une augmentation de 9 620,00 €uros, due en grande partie à un budget inférieur à la dépense 2010, le montant du budget prévisionnel pour l'exercice 2011 s'élève donc à la somme de 265 135,00 €uros.

Etant précisé que le réajustement de l'augmentation du budget prévisionnel, pour les trimestres déjà appelés, sera demandée avec les provisions du trimestre suivant l'assemblée générale.

ABSTENTION : CHABRAN JACQUELINE (472*), DEHAVANNE PIERRETTE (1269*), MOUREY MARTINE (909*)
SOIT : 2 650*/81 777*

Le vote portera sur les voix exprimées soit 79 127* (conformément à la loi S.R.U. du 13/12/2000).

CONTRE : BUSSERS MARIE PAUL (1442*), MINASSIAN FRANCK (778*), RENAULT MICHELE (1881*), TUAL CLAUDINE (1131*)
SOIT : 5 230*/79 127*

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 73 897*/79 127*

TOTAL : 79 127*/79 127*

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

7^{ème} résolution**Désignation du syndic (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale après en avoir délibéré passe au vote pour désigner à nouveau le Cabinet CIC Camoux Immobilier en qualité de syndic pour une période annuelle qui s'achèvera lors de l'assemblée générale qui aura statué sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 ou jusqu'à l'assemblée générale se tenant sur deuxième convocation au cas où les majorités des articles 25 ou 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000 nécessaires au renouvellement du mandat du syndic n'auraient pas été obtenues lors de la première lecture. Son mandat prendra fin au plus tard le 9 avril 2012.

L'assemblée générale donne mandat au président de séance, Mr MALDONADO pour signer le contrat de syndic du Cabinet CIC Camoux Immobilier qui a été notifié à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation de cette assemblée générale.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0*/142 172*

CONTRE : BUSSERS MARIE PAUL (1442*), MINASSIAN FRANCK (778*), NICOLAS CHRISTIANE (750*), RENAULT MICHELE (1881*), TUAL CLAUDINE (1131*)
SOIT : 5 980*/142 172*

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 75 797*/142 172*

ABSENTS : SOIT : 60 395*/142 172*

TOTAL : 142 172*/142 172*

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

8^{ème} résolution**Décision à prendre sur la dérogation prévue par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, concernant le compte bancaire et postal séparés (article 25 ou 25-1).**

Le syndic indique que la loi du 13 décembre 2000 a modifié en son article 77, la loi du 10 juillet 1965 en y ajoutant un alinéa 6 à l'article 18 qui dispose d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Il précise aux copropriétaires qu'à l'heure actuelle, le compte de leur ensemble immobilier fonctionne bien de manière séparée, mais expose la différence entre la tenue d'un compte bancaire individualisé et d'un compte bancaire séparé.

Après avoir entendu ces explications, l'assemblée générale passe au vote pour décider de conserver le compte bancaire séparé tel qu'il est actuellement, ouvert au nom du " SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES HAUTS DE FONTSAINTE " suivant l'organisation comptable du syndicat pour une durée égale à sa désignation.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0*/142 172*

CONTRE : MINASSIAN (778)
SOIT : 776*/142 172*

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 001*/142 172*

ABSENTS : SOIT : 60 395*/142 172*

TOTAL : 142 172*/142 172*

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

9^{ème} résolution**Désignation du conseil syndical (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale passe au vote sur les candidatures ci-dessous pour une durée de trois ans :

► MONSIEUR LEMEDO :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NÉANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Monsieur LEMEDO est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

► MONSIEUR AVIT :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 001°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Monsieur AVIT est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

► MONSIEUR ACQUAVIVA :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NÉANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Monsieur AQUAVIVA est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

► MONSIEUR CORONA :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NÉANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Monsieur CORONA est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

► MONSIEUR LEGUET :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NÉANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Monsieur LEGUET est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

▶ **MONSIEUR MALDONADO :**

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NÉANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Monsieur MALDONADO est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

▶ **MADAME DE FRANCESQUI :**

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NÉANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 777°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 60 395°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

Par conséquent, la candidature de Madame DE FRANCESCHI est adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical se réunira prochainement pour élire son président.

Il est noté l'arrivée de BOLOGNA (788°), la feuille de présence enregistre alors 82 565°/142 172° copropriétaires présents ou représentés.

10^{ème} résolution**Adoption du budget prévisionnel pour l'exercice 2012 de 272 990,00 Euros (article 24).**

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, passe au vote pour fixer le budget de l'exercice 2012 à 272 990,00 Euros. Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds trimestriels exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/82 565°

CONTRE : MINASSIAN (778),
SOIT : 776°/82 565°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 789°/82 565°

TOTAL : 82 565°/82 565°

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

11^{ème} résolution**Décision à prendre pour l'ouverture d'un livret A et d'un livret B, dans la banque ou est ouvert le compte courant de la copropriété, afin de déposer le montant du fonds de réserve (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de passer au vote pour l'ouverture, d'un livret A et d'un livret B, dans la banque ou est ouvert le compte courant de la copropriété, afin de déposer le montant du fonds de réserve.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : ARNAUD JACQUES (1437°), DI SERIO ROBERT (346°), EYMARD PIERRE (889°), FRANCAL DANIEL (992°), MINASSIAN FRANCK (778°), SECCHI JEAN JACQUES (1386°), TRAMIER BERNARD (1428°), VAN MINDEN PIERRE (627°)
SOIT : 7 657°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 74 908°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 59 607°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

12^{ème} résolution**Décision à prendre pour la création éventuelle ou le refus de provisions spéciales pour travaux futurs (loi du 21 juillet 1994) (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale passe au vote pour décider ou refuser de constituer des provisions spéciales, pour des travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Dans le cas d'un vote en faveur de ladite création, le montant pour l'exercice 2011/2012 et les deux années à venir, est fixé àEuros.

Ce montant appelé par quart est exigible au début de chaque trimestre de l'exercice soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Etant précisé que pour l'exercice en cours, les provisions spéciales seront appelées à partir du trimestre suivant la notification du procès verbal de l'assemblée générale.

Le syndic précise, que par suite des modifications apportées par le décret du 27 mai 2004 et pour ne pas amputer les provisions spéciales, le syndic des copropriétaires étant tenu, en cas de mutation, de rembourser la quote-part au vendeur, ce dernier aura l'obligation d'informer l'acquéreur de la nécessité de procéder à un versement identique auprès du notaire le jour de la vente.

Le Président demande à ce que le refus de création soit examiné avant un vote sur une éventuelle création.

REFUS DE CREATION

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 565°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 59 607°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

De ce fait, l'assemblée générale ne passe pas au vote pour la création éventuelle ou le refus de provisions spéciales.

13^{ème} résolution**Décision à prendre pour le maintien et la dotation du fonds de réserve (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale passe au vote pour décider le maintien d'un fonds de réserve et fixe la dotation pour l'exercice 2011 et les deux années à venir à 0 Euros.

Ce montant appelé par quart est exigible au début de chaque trimestre de l'exercice soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le syndic précise, que par suite des modifications apportées par le décret du 27 mai 2004 et pour ne pas amputer les provisions spéciales, le syndic des copropriétaires étant tenu, en cas de mutation, de rembourser la quote-part au vendeur, ce dernier aura l'obligation d'informer l'acquéreur de la nécessité de procéder à un versement identique auprès du notaire le jour de la vente.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 789°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 59 607°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

14^{ème} résolution**Décision à prendre pour fixer le seuil des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale passe au vote pour fixer à 500,00 Euros HT, le seuil des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 789°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 59 607°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

15^{ème} résolution **Décision à prendre pour fixer le seuil des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale passe au vote pour fixer à 500,00 €uros HT, le seuil des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.

ABSTENTION : NEANT
SOIT: 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT: 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT: 81 789°/142 172°

ABSENTS : SOIT: 59 607°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

16^{ème} résolution **Décision à prendre pour fixer le seuil à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux (article 25 ou 25-1).**

L'assemblée générale passe au vote pour fixer à 5 000,00 €uros HT, le seuil à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux.

ABSTENTION : NEANT
SOIT: 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT: 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT: 81 789°/142 172°

ABSENTS : SOIT: 59 607°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

17^{ème} résolution **Vote de la clause d'aggravation des charges (article 24).**

L'assemblée générale de la copropriété passe au vote pour confirmer en tant que de besoin que tout copropriétaire ou, ses ayants cause, qui par sa carence, sa négligence, son comportement ou son incivisme aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation des charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques : tels qu'honoraires d'avocats, d'avoués, honoraires de technicien ou d'expert, honoraires spéciaux du syndic (suivant tarif en vigueur au contrat de syndic), dépens judiciaires... etc... engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

ABSTENTION : NEANT
SOIT: 0°/82 565°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT: 776°/82 565°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT: 81 789°/82 565°

TOTAL : 82 565°/82 565°

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

18^{ème} résolution **Compte rendu du syndic sur les procédures en cours.**

Le syndic fait lecture du compte rendu sur les procédures en cours.

- **Affaire c/ VAILLANT :**

Un jugement a été rendu le 22/12/10 et signifié le 02/03/11.
Le montant des créances à ce jour est de 4314.06 €.

- **Affaire c/ SCI Eden Roc :**

Un jugement a été rendu le 22/12/10 et signifié le 16/03/11.
Nous avons reçu le 31 Mars 2011, un courrier de la SCI Eden Roc nous demandant de mettre en suspens les règlements de charge jusqu'à la fin du mois de mai 2011, suite à la cession de leur bien à une SARL du Groupe.
Le notaire en charge de cette opération est Maître ROUSSET-RIVIERE.
Le montant des créances à ce jour est de 1296.53 €.

- **Affaire c/MALEVAL :**
Le projet d'assignation a été retourné à Maître LARROUZE.
Le montant des créances à ce jour est de 1497.40 €.
- **Affaire c/SAVI :**
Le projet d'assignation a été retourné à Maître LARROUZE.
Le montant des créances à ce jour est de 699.69 €.
- **Affaire c/SCI TREMICA :**
Le projet d'assignation a été retourné à Maître LARROUZE.
Le montant des créances à ce jour est de 1691.02 €.
- **Affaire c/DELGUERRA :**
Jugement rendu le 22/12/10.
Signification et mise en exécution du jugement en attente.
Le montant des créances à ce jour est de 391.09 €.
- **Affaire c/PROVENCE SYNDIC TRANSACTION**
Suite au détournement de fonds dont a été victime le syndicat des copropriétaires et après que CARNOUX IMMOBILIER ait été nommé syndic, une démarche a été engagée auprès de la Caisse de Garantie (CGAIM) pour restitution des fonds détournés.
Le syndicat des copropriétaires a été ainsi indemnisé proportionnellement à la garantie souscrite par PST, soit 50 % des fonds détournés : 64 780,96 €
Maître LARROUZE, conseil de la copropriété, s'est rapproché de Maître ASTIER, mandataire liquidateur de PST, afin d'obtenir la consultation des éléments comptables en sa possession.
Maître ASTIER, en date du 21/07/2010, a signifié par courrier à Maître LARROUZE ne pas détenir la comptabilité des copropriétés, mais seulement les grands livres généraux 2006, 2007 et 2008. Il nous invitait à nous rapprocher de l'AGENCE DE LA COMTESSE pour tenter de récupérer les éléments qu'elle était censé posséder, puisque partageant les mêmes locaux et le même matériel informatique que PST, et nous a communiqué le nom de l'expert-comptable.
Nous avons tenté, parallèlement, de négocier à l'amiable avec Mr BESSIS de l'AGENCE DE LA COMTESSE la remise des pièces demandées, sans succès.
Copie du courrier reçu de Maître ASTIER a été adressée à l'AGENCE DE LA COMTESSE qui répondait par la négative à notre demande de renseignements affirmant qu'elle n'avait pas d'archives, ni d'archives informatiques. Nous avons alors saisi Monsieur le Juge Commissaire LAFORGE le 01/12/2010 pour obtenir de Maître ASTIER communication de la comptabilité en sa possession, puisque les copropriétés avaient un compte bancaire unique.
Le 27/12/2010, nous avons demandé à Maître LARROUZE de déposer une requête au Président du Tribunal de Grande Instance pour délivrer une injonction de communication des pièces comptables à Maître ASTIER.
Le 03/01/2011, nous avons réactivé notre déclaration de sinistre en responsabilité civile par lettre recommandée AR à GRAS SAVOYE
Tout récemment, Maître ASTIER adressait un courrier à votre conseil pour lui faire savoir qu'il tenait les grands livres comptables à sa disposition ;
Nous ne manquerons pas de prendre rendez-vous pour contrôler le compte banque en compagnie de notre commissaire aux comptes.
- **Affaire c/OMNIUM FACADES**
La correspondance de MAITRE ROSENFELD, retraçant synthétiquement l'historique de la procédure sera reproduite en annexe du procès verbal.

Il est noté l'arrivée de BOYADJIAN (750°), la feuille de présence enregistre alors 83 315°/142 172° copropriétaires présents ou représentés.

19^{ème} résolution

Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 701 et 761 appartenant à Madame MALEVAL débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 343,19 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour donner mandat au syndic pour engager, si besoin, une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 701 et 761 appartenant à Madame MALEVAL, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 343,19 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

ABSTENTION : NEANT
SOIT: 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (778)
SOIT: 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT: 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT: 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

20^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 701 et 761 appartenant à Madame MALEVAL débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 343,19 euros (article 25 ou 25-1).

Les copropriétaires présents et représentés prennent acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour fixer à 20 000 euros, le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 701 et 761 appartenant à Madame MALEVAL débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 343,19 euros.

ABSTENTION : NEANT
SOIT: 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (778)
SOIT: 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT: 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT: 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

21^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 701 et 761 appartenant à Madame MALEVAL débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 343,19 euros (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale après avoir entendu l'exposé du syndic, fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 0 euros, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 701 et 761 appartenant à Madame MALEVAL débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

ABSTENTION : NEANT
SOIT: 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (778)
SOIT: 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT: 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT: 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

22^{ème} résolution

Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 736, 738, 742, 746, 751, 752, 753, 755, et 756 appartenant à la SCI TREMICA débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 540,18 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour donner mandat au syndic pour engager, si besoin, une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 736, 738, 742, 746, 751, 752, 753, 755, et 756 appartenant à la SCI TREMICA, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 540, 18 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

23^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 736, 738, 742, 746, 751, 752, 753, 755, et 756 appartenant à la SCI TREMICA débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 540,18 euros (article 25 ou 25-1).

Les copropriétaires présents et représentés prennent acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour fixer à 20 000 euros, le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 736, 738, 742, 746, 751, 752, 753, 755, et 756 appartenant à la SCI TREMICA débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 540,18 euros.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

24^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 736, 738, 742, 746, 751, 752, 753, 755, et 756 appartenant à la SCI TREMICA débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 1 540,18 euros (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale après avoir entendu l'exposé du syndic, fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 0 euros, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 736, 738, 742, 746, 751, 752, 753, 755, et 756 appartenant à la SCI TREMICA débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

25^{ème} résolution

Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière du lot n° 776 appartenant à la Société SAVI débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 684,12 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour donner mandat au syndic pour engager, si besoin, une procédure aux fins de saisie immobilière du lot n° 776 appartenant à la Société SAVI, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 684,12 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

26^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière du lot n° 776 appartenant à la Société SAVI débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 684,12 euros (article 25 ou 25-1).

Les copropriétaires présents et représentés prennent acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour fixer à 20 000 euros, le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière du lot n° 776 appartenant à la Société SAVI débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 684,12 euros.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

27^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière du lot n° 776 appartenant à la Société SAVI débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 684,12 euros (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale après avoir entendu l'exposé du syndic, fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 0 euros, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière du lot n° 776 appartenant à la Société SAVI débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

28^{ème} résolution

Mandat à donner au syndic pour engager une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 630, 840, 864, et 885 appartenant à Madame VAILLANT débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 4 314,06 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour donner mandat au syndic pour engager, si besoin, une procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 630, 840, 864, et 885 appartenant à Madame VAILLANT, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 4 314,06 euros, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

29^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 630, 840, 864, et 885 appartenant à Madame VAILLANT débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 4 314,06 euros (article 25 ou 25-1).

Les copropriétaires présents et représentés prennent acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour fixer à 20 000 euros, le montant de la mise à prix dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 630, 840, 864, et 885 appartenant à Madame VAILLANT débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 4 314,06 euros.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

30^{ème} résolution

Décision à prendre pour fixer le montant des sommes estimées définitivement perdues, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 630, 840, 864, et 885 appartenant à Madame VAILLANT débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 21 février 2011, de la somme de 4 314,06 euros (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale après avoir entendu l'exposé du syndic, fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de 0 euros, dans le cadre de la procédure aux fins de saisie immobilière des lots n° 630, 840, 864, et 885 appartenant à Madame VAILLANT débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : MINASSIAN (776)
SOIT : 776°/142 172°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

31^{ème} résolution **Autorisation permanente à accorder à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (article 25 ou 25-1).**
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, passe au vote pour décider de l'autorisation permanente à accorder à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0[°]/142 172[°]

CONTRE : MINASSIAN (778)
SOIT : 776[°]/142 172[°]

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 539[°]/142 172[°]

ABSENTS : SOIT : 58 857[°]/142 172[°]

TOTAL : 142 172[°]/142 172[°]

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

32^{ème} résolution **Décision à prendre pour mettre en place un contrat avec une société d'entretien d'espaces verts suite au départ de Monsieur MOMBELLI (article 24).**
L'assemblée générale après en avoir délibéré, passe au vote pour décider de mettre en place un contrat avec une société d'entretien d'espaces verts suite au départ de Monsieur MOMBELLI.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0[°]/83 315[°]

CONTRE : ANASTASIO LOUIS (467°), ANASTASIO LOUIS (98°), BAREL JULIETTE (317°), BICEGORENE (510°), BIGUET GUY (412°), BOLOGNA ROBERT (788°), BUSSERS MARIE PAUL (1442°), CALVRESI PRIMO (377°), CORONA ARMAND (416°), DELTRIEU ANDRE (563°), GATTA JOSEPH (392°), GONCALVES DOS SANTOS JOSE (480°), JAXEL LOUIS (417°), LENCIONI FERNAND (444°), LOCHON JEAN (386°), MACHETA RENEE (633°), MARTINAGEEMILIE (432°), MINASSIAN FRANCK (776°), MOUTET RAYMOND (322°), PADOVANI EDWIGE (936°), REI JEAN MARIE (338°), REI MARIA (323°), RENAULT MICHELE (1881°), REYNIER-GARCIN CHRISTOPHE (477°), RIGAUD YVONNE (434°), SAADE BEATRICE (187°), TUAL CLAUDINE (1131°)
SOIT : 15 556[°]/83 315[°]

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 67 759[°]/83 315[°]

TOTAL : 83 315[°]/83 315[°]

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

33^{ème} résolution **Choix d'un devis pour mettre en place un contrat avec une société d'entretien d'espaces verts suite au départ de Monsieur MOMBELLI (devis joints) (article 24).**
Après avoir entendu les explications du syndic et pris connaissance des propositions des entreprises, l'assemblée générale, passe au vote sur le choix du devis pour mettre en place un contrat avec une société d'entretien d'espaces verts suite au départ de Monsieur MOMBELLI :

➤ **Proposition de l'entreprise CAP VERT pour un montant de 34 301,28 Euros TTC par an**

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0[°]/83 315[°]

CONTRE : NEANT
SOIT : 0[°]/83 315[°]

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 83 315[°]/83 315[°]

TOTAL : 83 315[°]/83 315[°]

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
De ce fait, l'assemblée générale ne désire pas passer au vote sur les propositions des autres entreprises.

34^{ème} résolution **Modalités de financement pour mettre en place un contrat avec une société d'entretien d'espaces verts suite au départ de Monsieur MOMBELLI (article 24).**
L'assemblée générale après avoir délibéré, constate que le coût de la prestation d'entretien des espaces verts peut être compensé par la suppression des salaires et charges sociales pour les exercices 2011 et 2012.
De ce fait, il n'y a pas lieu de prévoir un financement supplémentaire, les budgets 2011 et 2012 votés lors des précédentes résolutions étant suffisant.

35^{ème} résolution

Décision à prendre pour confier à une société spécialisée la «manipulation des containers» dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 1 000,00 Euros TTC mensuel (article 24).

L'assemblée générale après en avoir délibéré, passe au vote pour confier à une société la «manipulation des containers» dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 1 000,00 Euros TTC mensuel.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/83 315°

CONTRE : NEANT
SOIT : 0°/83 315°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 83 315°/83 315°

TOTAL : 83 315°/83 315°

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

36^{ème} résolution

Modalités de financement pour confier à une société spécialisée la « manipulation des containers » dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas 1 000,00 Euros TTC mensuel. (article 24).

L'assemblée générale après avoir délibéré, constate que le coût de la prestation de manipulation des containers peut être compensé par la suppression des salaires et charges sociales pour les exercices 2011 et 2012.

De ce fait, il n'y a pas lieu de prévoir un financement supplémentaire, les budgets 2011 et 2012 votés lors des précédentes résolutions étant suffisant.

37^{ème} résolution

En cas de rejet des résolutions 32 et 35, mandat à donner au conseil syndical et au syndic pour recruter un employé d'immeuble, en remplacement de Monsieur MOMBELLI. Cet employé d'immeuble devra exercer ses fonctions en application de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (niveau 1 catégorie A) (article 25 ou 25-1).

Compte tenu du résultat des résolutions 32^{ème} et 35^{ème}, cette question est devenue sans objet.

Le président de séance demande que soit changé l'ordre des résolutions,
Par conséquent, l'assemblée générale passe à la 41^{ème} résolution.

41^{ème} résolution

Décision à prendre pour réaliser un audit et un cahier des charges des travaux d'étanchéités à réaliser sur les toitures circulables et non circulables par un bureau d'étude ou un architecte dans une enveloppe budgétaire de 10 000,00 € et mandat au conseil syndical et au syndic pour choisir le bureau d'étude ou l'architecte. (article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale après avoir délibéré, passe au vote pour réaliser un audit et un cahier des charges des travaux d'étanchéités à réaliser sur les toitures circulables et non circulables par un bureau d'étude ou un architecte dans une enveloppe budgétaire de 10 000,00 € et mandat au conseil syndical et au syndic pour choisir le bureau d'étude ou l'architecte.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

CONTRE : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 83 315°/142 172°

POUR : NEANT
SOIT : 0°/142 172°

ABSENTS : SOIT : 58 857°/142 172°

TOTAL : 142 172°/142 172°

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

42^{ème} résolution

Décision à prendre pour mandat à donner au conseil syndical et au syndic pour réaliser les travaux de réfection de la chaussée, dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas le devis de la société GPP, d'un montant de 11 210,43 €uros TTC (article 25 ou 25-1).

L'assemblée générale après en avoir délibéré, passe au vote pour donner mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux de réfection de la chaussée, dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas le devis de la société GPP, d'un montant de 11 210,43 €uros TTC.

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0[°]/142 172[°]

CONTRE : ALLIEZ HENRI (880[°]), MINASSIAN FRANCK (776[°])
SOIT : 1 456[°]/142 172[°]

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 81 859[°]/142 172[°]

ABSENTS : SOIT : 58 857[°]/142 172[°]

TOTAL : 142 172[°]/142 172[°]

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

43^{ème} résolution

Modalités de financement des travaux pour réaliser les travaux de réfection de la chaussée, dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas le devis de la société GPP, d'un montant de 11 210,43 €uros TTC (article 24).

L'assemblée générale passe au vote pour décider de financer les travaux de réfection de la chaussée, dans une enveloppe budgétaire ne dépassant pas le devis de la société GPP, d'un montant de 11 210,43 €uros TTC, par le fonds de réserve (article 25 ou 25-1).

ABSTENTION : GAZINMILLOU (618[°]), REYRE (471[°]),
SOIT : 1089[°]/142 172[°]

CONTRE : NEANT
SOIT : 0[°]/142 172[°]

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 82 226[°]/142 172[°]

ABSENTS : SOIT : 58 857[°]/142 172[°]

TOTAL : 142 172[°]/142 172[°]

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

44^{ème} résolution

Questions relatives à l'entretien et à la conservation de la copropriété (pas de vote).

Dans le cadre de la gestion courante du syndic, l'assemblée générale demande :

- ✓ L'enlèvement des véhicules ventouses sur le parking visiteurs,
- ✓ Que soit établi un courrier au commissariat de police pour identification des véhicules épaves,
- ✓ Que le service ALLO MAIRIE soit appelé avant la dépose d'encombrants,
- ✓ Que soit établi un courrier RAR au propriétaire du quad.

**Il est ensuite repris le cours normal de l'ordre du jour,
L'assemblée générale poursuit la séance par la 38^{ème} résolution.**

38^{ème} résolution Décision à prendre pour remplacement des bouches de ventilations non conformes (seuls votent les bâtiments A et B) proposition jointe (article 24).

Les propriétaires des bâtiments A et B après avoir délibéré, passe au votent pour regrouper les interventions de la société SICV pour diminuer le coût de main d'œuvre et de déplacement.

Suite à la visite quinquennale des installations de VMC par la société SICV cette dernière a identifié un grand nombre de bouches de ventilation non-conformes.

En accord avec le Conseil Syndical, nous vous proposons de délibérer pour retenir une intervention programmée et regroupée, ce qui permettrait de diminuer le coût du remplacement des bouches concernées restant à la seule charge de leur propriétaire.

⇒ Bâtiment A :

ABSTENTION : LE MEDO MICHEL (1185*), SOULIOL JEAN FRANCOIS (885*)
SOIT : 2 070*/22 816°

Le vote portera sur les voix exprimées soit 20 746° (conformément à la loi S.R.U. du 13/12/2000).

CONTRE : NEANT
SOIT : 0°/20 746°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 20 746°/20 746°

TOTAL : 20 746°/20 746°

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

⇒ Bâtiment B :

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/32 133°

CONTRE : NEANT
SOIT : 0°/32 133°

POUR : L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 32 133°/32 133°

TOTAL : 32 133°/32 133°

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

39^{ème} résolution Décision à prendre pour entériner les travaux d'étanchéité entrepris en « urgence » après approbation du conseil syndical pour remédier aux infiltrations dans les parties habitables du bâtiment A. (article 25 ou 25-1):

Les copropriétaires du bâtiment A après en avoir délibéré, passent au vote pour ratifier les travaux d'étanchéité et leur financement conforme au devis de l'entreprise PEIM :

Bâtiment A : Terrasse DUPONT
Bâtiment A2 : Terrasse non circulaire
Bâtiment A3 : Terrasse non circulaire (arrière lot Monsieur BEDEL/Monsieur DAL CAPELLO)
Etanchéité liquide sous caisson VMC
Réfection partielle le long du voile béton, servant de limite entre les appartements BEDEL et DAL CAPELLO.

Suivant devis PEIM pour un montant global de 17 541,91 Euros TTC.

Le syndic rappelle que conformément à la loi SPINETTA la souscription de l'assurance dommage ouvrages est obligatoire, elle a été souscrite auprès de Verspieren pour un montant de 1 806,00 Euros TTC

ABSTENTION : NEANT
SOIT : 0°/35 002°

CONTRE : MINASSIAN (680)
SOIT : 680°/35 002°

POUR : LES AUTRES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
SOIT : 22 136°/35 002°

ABSENTS : SOIT : 12 186°/35 002°

TOTAL : 35 002°/35 002°

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

40^{ème} résolution**Décision à prendre pour entériner les travaux d'étanchéité entrepris en « urgence » après approbation du conseil syndical pour remédier aux infiltrations dans les parties habitables du bâtiment B. (article 25 ou 25-1).**

Les copropriétaires du bâtiment B après en avoir délibéré, passent au vote pour ratifier les travaux d'étanchéité et leur financement conforme au devis de l'entreprise PEIM :

Bâtiment B3 : Terrasse MATTIO
Terrasse BUJOLY
Terrasse non circulaire
Reprise de l'entre jardinière lots BOLOGNA et TELLINI
Reprise joint de dilatation entre le bâtiment B2 et B3

Suivant devis PEIM pour un montant global de 19 780,30 Euros TTC.

Le syndic rappelle que conformément à la loi SPINETTA la souscription de l'assurance dommage ouvrages est obligatoire, elle a été souscrite auprès de Verspiere pour un montant de 1 806,00 Euros TTC

<u>ABSTENTION :</u>	NEANT
	SOIT : 0°/53 399°
<u>CONTRE :</u>	NEANT
	SOIT : 0°/53 399°
<u>POUR :</u>	L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES
	SOIT : 32 133°/53 399°
<u>ABSENTS :</u>	SOIT : 21 266°/53 399°
<u>TOTAL :</u>	53 399°/53 399°

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 12 heures 35.
Les minutes du procès verbal original ont été signées par tous les membres du bureau à la fin de l'assemblée générale.

MONSIEUR MALDONADO
PRESIDENT DE SEANCE

MONSIEUR CAPOMAGGIO
SECRETARE 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.

François ROSENFELD
LAURÉAT DE LA FACULTÉ DE DROIT
DIPLOMÉ DE SCIENCES POLITIQUES
SPECIALISTE EN DROIT BANCAIRE
SPECIALISTE EN DROIT ÉCONOMIQUE

Grégoire ROSENFELD
D.E.S. DROIT DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION

Virginie ROSENFELD
MAGISTÈRE EN DROIT DES AFFAIRES
FISCALITÉ ET COMPTABILITÉ
D.E.S. DROIT ET FISCALITÉ DE L'ENTREPRISE
D.J.C.E.

Valérie DEMEY
D.E.A. DE DROIT PRIVÉ
CERTIFICAT DE CRIMINOLOGIE

Cécile HIMBAUT
D.E.A. DROIT PUBLIC
D.E.S. DROIT ET GESTION
DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Valérie GERSON-SAVARESE

Agnès CHELAN
D.E.A. DROIT DES CONTENTIEUX PUBLIC ET PRIVÉ

Virna CURETTI
D.E.A. DE DROIT PRIVÉ

Charlotte CHEMINAUD
MAGISTÈRE EN DROIT DES AFFAIRES

Corinne AMAR
D.E.A. DE DROIT DE LA SANTÉ

Avocats au Barreau

Annie HEANEY
CLERC

**SA CARNOUX IMMOBILIER ET
COMMERCIAL**

17, Bd Maréchal Juin
13470 CARNOUX EN PROVENCE

Marseille, le

29 mars 2011

Nos Réf. : C.L.C. CARNOUX (ex PROVENCE SYNDIC)/ LES HAUTS DE FONTSAINTE

Dossier N°20030279 - FRO/VC

Vos Réf. : GD/SV/81

PROVENCE SYNDIC TRANSACTION / LES HAUTS DE FONTSAINTE

A l'attention de Mr. G DRIMARACCI

Cher Monsieur,

J'ai bien noté votre accord au titre des conclusions de reprise d'instance par devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

Ces écritures ont été signifiées aux adversaires et visées par le Tribunal.

Conformément à votre demande, je retrace synthétiquement l'historique de la procédure :

- Par actes en date des 25 et 26 juin 2003, le Syndicat des Copropriétaires avait assigné en référé Monsieur CAU, la société OMNIUM FACADES et la Compagnie GENERALI, aux fins d'établir les causes et origines des désordres de décollements et écaillages ainsi que le coût pour y remédier,
- Par Ordonnance de référé en date du 26 septembre 2003, le juge des référés a désigné Monsieur LE DEM en qualité d'Expert,
- Selon Ordonnance en date du 24/10/03, Monsieur LE DEM a été remplacé par Monsieur AUBANEL,
- Monsieur AUBANEL a ensuite été remplacé par Monsieur TRUCCO,
- Monsieur TRUCCO a déposé son rapport le 25 octobre 2007,

- Le Syndicat des Copropriétaires a alors fait citer le 30 août 2005 les intervenants à l'acte de construire par devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille aux fins de faire exécuter et financer les travaux nécessaires à la réparation des désordres sous astreinte,
- Des conclusions ont également été prises en ce sens le 29 août 2007 aux fins de voir condamner les intervenants à l'acte de construire ainsi que leur assureur aux différentes sommes propres à remédier aux désordres et aux non conformités,
- Par conclusions d'incident en date du 21 novembre 2008, la compagnie l'Equité a sollicité la nullité de l'assignation délivrée le 30 Août 2005 par le Syndicat des Copropriétaires pour défaut d'habilitation du Syndicat à agir en Justice
- Par ordonnance d'incident du 1^{er} octobre 2009, le Magistrat chargé de la Mise en Etat a estimé que la résolution votée en assemblée générale n'était pas régulière et ne permettait pas au Syndic dont s'agit d'agir en Justice,
- Par Arrêt en date du 25 novembre 2010 la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a réformé partiellement l'ordonnance du 1^{er} octobre 2009 et notamment déclaré le Syndicat régulièrement habilité à agir à l'encontre de la SA OMNIUM FACADES, de la Cie GENERALI et de la Cie L'EQUITE,
- Par conclusions de reprise d'instance le Syndicat des Copropriétaires a ressaisi le Tribunal de Grande Instance de Marseille, pour notamment dire et juger que la responsabilité de l'entreprise OMNIUM FACADES est engagée sur le fondement contractuel, condamner la société OMNIUM FACADES, les Compagnies GENERALI et L'EQUITE in solidum, à payer la somme de 5 000 € HT pour les 25 jardinières à reprendre, outre la TVA, en tant que de besoin, la somme de 5000 euros HT pour les travaux de reprise de peinture des 25 jardinières affectées de désordres, outre la TVA applicable pour ce type de travaux et intérêts de droit à compter de l'assignation en référé en date du 25 juin 2003, condamner l'entreprise OMNIUM FACADES et les Compagnies GENERALI et L'EQUITE in solidum, à payer au Syndicat la somme de 5 000 € en réparation du préjudice esthétique, celle de 5 000 € en réparation du trouble de jouissance à l'occasion des travaux de reprises qui seront effectués, et celle de 51 084 € HT en remboursement des travaux d'étanchéité des parois intérieures des jardinières qui se sont avérés inutiles, les désordres provenant de l'humidité persistante en partie basse et extérieure des jardinières.

Actuellement, la procédure se trouve en cet état et je reste dans l'attente des conclusions adverses sur nos dernières écritures.

Vous souhaitant bonne réception,

Recevez, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus dévoués.

François ROSENFELD
 email : frosenfeld@rosenfeld-avocat.com

