

# PROCES - VERBAL de L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE LES HAUTS DE FONTSAINTE DU 24 JANVIER 2009 A 9H

Les copropriétaires se sont réunis le samedi 24 janvier 2009 à 9heures au Local du Conseil Syndical situé dans la copropriété pour délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Devant la carence du cabinet PST d'accéder à la demande par LRAR du conseil syndical suivi de celle de son Président de convoquer sous huitaine une assemblée générale extraordinaire suite aux informations fournies par M SANTANIELLO révélant un détournement de fonds du syndicat, il a été adressé par le Président en accord avec le Conseil syndical une convocation aux copropriétaires.

→ Sont présents ou représentés **168** copropriétaires représentant **97.103% / 142.172 tantièmes** conformément à la liste de présence établie en début de séance.

→ Sont absents : ABDEFETTAH 704 ADJAMIAN 24 ALABISIO 174 ANDREANI 375 ANTHONY SCI 383 ARCANGELI 340 ATGER 369 AUGUSTE 1100 BARDOT 378 BARIL 517 BEAUCHAMP 338 BELLO 46 BONIFAY 66 BOSCO 419 BOUANICH 410 BOURON 46 BOYADJAN 750 BUONO-MANDRAS 15 CALVINI 434 CALVINI 15 CAMBON 477 CANTERINI 330 CERISIER 587 CHABANEL 155 CHABRAN 472 CHARNEAU GAUTIER 745 CLAUDE 325 COMBES-TREMOLET 331 CORONA 416 COURET 46 COUTIN 46 DATA RICCARDO 695 DE MEULENAERE 689 DEIDDA 966 DELGUERRA 601 DELLAMONICA 402 DEREY 977 DESGACHES 358 DROBECQ 601 DUPONT 900 EMMANUEL SCI 48 FABIEN 48 FAURE 191 FAVOT 48 FEKNOUS 482 FELIUS 368 GASQUE 438 GAZZANO 438 GIANNOTTI 176 GIORDANENGO 331 GONCALVES 480 GUILLEZ 520 HIPPOCAMP-DEGIOANNI 191 HOLLEBEQUE 339 ISNARD 66 JADEM SCI 369 JATZ 385 JOGUET 491 KERTCHEF 477 LE BARON 174 LE MORVAN 279 LE PALMIER SCI 189 LEFEUVRE 512 LEGUET 108 LENCIONI 444 LO GRASSO 937 LOCHON 386 MA CORDOVANA 696 MACDONALD 468 MALEVAL 382 MANDON 794 MARTIN 46 MARTINAGE 432 MELIA 399 MOLINIER 172 MOREAU 704 MOROSSINI 366 MORVANT 616 N'GUYEN 46 PELLETIER A. 431 PETIT ANNICK 446 PHILIP JOET 66 PIEDFER 710 POIZE 174 RENAULT 1881 RENET 518 REY 347 RIGAUD 376 RIGO 676 ROCHE ALAIN 48 ROMANETTO 323 ROSSI 321 ROUX 746 RUGGERI 541 RUGGIERI 1012 RUIZ R. 66 SAADE 167 SANDALIAN 412 SANTARELLI 695 SANTONI 377 SAVI 11 CHIELY 248 SOCCODATO 279 TOURNIER 174 TREMICA 552 VAILLANT 520 VALLON DE FONTS SANTE 42 VAN NESTE 704 VERAY 741 VILLETARD 407.  
soit **109** Copropriétaires représentant **45.069 / 142. 172 tantièmes**.

## 1°) CONSTITUTION DU BUREAU

1 - Nomination du Président de séance : **Patrick MALDONADO** se présente.

Vote(nt) POUR : 97.103 tantièmes tantièmes - Vote CONTRE : 0 -

→ M. Patrick MALDONADO est nommé Président de séance à l'unanimité des présents et représentés.

2 - Nomination du secrétaire de séance : **M Lucien MICHEL** se présente.

Vote(nt) POUR : 97.103 tantièmes tantièmes - Vote CONTRE : 0 -

→ M Lucien MICHEL est nommée secrétaire à l'unanimité des présents et représentés.

Résolution adoptée à l'unanimité

3 - Nomination du scrutateur : M **Gérard ACQUAVIVA** se présente

Vote(nt) POUR : 97.103 tantièmes tantièmes Vote CONTRE : 0 -

→ M Gérard ACQUAVIVA est nommée scrutateur de séance à l'unanimité des présents et représentés.

4 - Nomination du scrutateur : M **Martine FUCILI** se présente

Vote(nt) POUR : 97.103 tantièmes tantièmes Vote CONTRE : 0 -

→ Mme Martine FUCILI est nommée scrutateur de séance à l'unanimité des présents et représentés

**Le Bureau de séance est constitué de :**

**Président : M MALDONADO Secrétaire : M MICHEL Scrutateurs : FUCILI & ACQUAVIVA .**

Mr SANTANIELLO - chargé d'immeuble à PST- rend compte aux copropriétaires présents des conditions dans lesquelles il s'est aperçu, mi décembre, que la comptable actionnaire à 40% de la Sarl Provence Syndic Transaction avait détourné les fonds déposés par les copropriétaires dans le compte global ouvert au nom du cabinet PST à la HSBC. Il fait part des démarches qu'il a effectué en temps que nouveau gérant de la SARL PST :

- Information du parquet début décembre du détournement,
- Information de la caisse de garantie FNAIM
- Control de la FNAIM le 22/12/2009
- Rapport de la FNAIM mi janvier 2009
- La garantie FNAIM vient d'être retirée
- Le Dépôt de Bilan sera fait fin janvier 2009
- Convocation de l'AG en accord avec le conseil syndical
- Enquête de la police judiciaire en cours.
- Contrôle des comptes de PST par un Expert Comptable ; celui-ci n'a pas contrôlé les rapprochements bancaires des relevés bancaires des copropriétés ayant un compte séparé ni du compte unique dans lequel les fonds des autres copropriétés sont été versés.
- Versements encaissés environ 10.000€.

**2°) COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL.**

Le Conseil Syndical, informé le 23/12/2008 par M SANTANIELLO qu'un récent contrôle de la FNAIM a fait ressortir plusieurs détournements de fonds dans le compte bancaire de la SARL PROVENCE SYNDIC TRANSACTION « P.S.T. » dans lequel étaient déposés globalement la trésorerie des Copropriétés gérées par PST et notamment celle du Syndicat des copropriétaires « les HAUTS DE FONTSAINTE » !!!

Le Conseil Syndical a décidé - conformément à l'article 27 du Décret du 17 mars 1967- de se faire assister par l'Arc Provence et de lui demander de procéder à l'Audit de la comptabilité.

Le Conseil Syndical a demandé au syndic encore en exercice :

- D'ouvrir immédiatement un compte bancaire dans une banque à AUBAGNE (CA ou CMM).
- De convoquer une AGE pour en informer les Copropriétaires et prendre les décisions qui s'imposent : constituer une Avance de trésorerie en attendant le recouvrement du

sinistre, constituer avocat, nommer un nouveau syndic et lui donner tous pouvoirs pour ester en justice . .

Le rapport de l'ARC PROVENCE du 22 janvier 2009 fait ressortir que le syndicat aurait du disposer au 31/12/2009 d'une trésorerie de **90.223.95€** conformément au grand livre arrêté à cette date et que le montant des factures à payer à cette date de **66.895.70€** dont 4.092.97€ de charges sociales qui devaient être payées pour le 15/01/2009.

Le Président passe à l'ordre du jour.

=  
**5°) CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE Majorité**  
***nécessaire : article 25 & 25.1 de la Loi du 10 juillet 1965.***

**Motif:** Devant le manque évident de trésorerie pour les mois à venir, le Conseil Syndical propose de constituer une Avance de Trésorerie équivalent à un trimestre de charge soit **60.000€**.

**Résolution :** « *L'assemblée générale décide, dans l'attente du recouvrement des fonds auprès de la caisse de garantie FNAIM et des procédures éventuelles, de constituer une Avance de Trésorerie de 60.000€ qui sera appelée en janvier 2009. Dès recouvrements des sommes détournées, l'avance exceptionnelle sera restituée.* »

**Vote(nt) POUR :** 91.331 tantièmes 64.23%

**Vote (nt) CONTRE :** BARIL (517) BERTOLINI (450) BUJOLI (1488) GUILLAUME (322) DANIZ (777) EYMARD (689) soit 4.243 tantièmes

**Abstention :** CALVARISI (377) LAMBERT (330) MINASSIAN (776) ROYERE (46) soit 1.529 tantièmes

**Absents et non représentés:** 45.069 / 142. 172 tantièmes.

⇒ *La résolution est acceptée à la majorité*

**4°) DETOURNEMENT de la TRESORERIE DU SYNDICAT**

Pour recouvrer le détournement, il est proposé de sommer le syndic actuel P.S.T. sa Caisse de garantie et sa responsabilité Professionnelle à rembourser le syndicat du sinistre.

**Résolution 4.1 :** « *L'assemblée générale entérine la décision du Conseil syndical - de faire procéder à un audit des comptes 2008 (éventuellement ceux de 2007) par l'Arc Provence et donne tous pouvoirs au Président du Conseil Syndical pour se faire assister dans un budget de 1.000€ »*

**Il est passé au Vote :**

**Vote(nt) POUR :** 96.414 tantièmes      **Vote(nt) CONTRE :** EYMARD (689)

➔ *La résolution est adoptée à la majorité .*

**Résolution 4.2 :** *article 25 & 25.1 de la Loi du 10 juillet 1965 suivant proposition jointe.*

*« L'assemblée générale résilie le contrat qui le lie à la Sarl PST et donne tous pouvoirs au Président du Conseil Syndical d'engager, après mise en demeure de la SARL « P.S.T. » à rembourser le préjudice subi, une démarche conservatoire auprès de sa Caisse de Garantie FNAIM et de sa Compagnie d'assurances en Responsabilité professionnelle pour restitution du préjudice et des frais qui en découlent objet du sinistre. »*

*Il est passé au Vote :*

Vote(nt) POUR : **97.103 TANTIEMES**

Vote(nt) CONTRE : *Néant*      Vote(ent) ABSTENTION : *Néant*

*→ La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.*

**Résolution 4.3 :** *article 25 & 25.1 de la Loi du 10 juillet 1965 suivant proposition jointe. « L'assemblée générale décide de déléguer au Conseil Syndical le choix de l'opportunité de constituer avocat. ».*

*Il est passé au Vote :*

Vote(nt) POUR : **97.103 TANTIEMES**

Vote(nt) CONTRE : *Néant*      Vote(ent) ABSTENTION : *Néant*

*→ La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.*

**5°) DESIGNATION DU SYNDIC** (Article 11 du décret du 17 mars 1967) *Majorité nécessaire : article 25 & 25.1 de la Loi du 10 juillet 1965 ... suivant proposition jointe. Motif :* Devant la carence du syndic actuel la SARL « Provence Syndic Transaction », le conseil syndical invite les copropriétaires à nommer un nouveau syndic afin d'engager les procédures nécessaires au recouvrement du préjudice subi.

Présentation de la candidatures du cabinet CARNOUX IMMOBILIER

Il est passé au vote de la candidature du cabinet CIC Carnoux

Vote(nt) POUR : **97.103 TANTIEMES**

Vote(nt) CONTRE : *Néant*      Vote(ent) ABSTENTION : *Néant*

*→ La candidature du Cabinet CIC CARNOUX est ELU à l'unanimité des présents et représentés..*

**6°) POUVOIRS AU NOUVEAU SYNDIC DANS LE RECOUVREMENT DU DETOURNEMENT DE TRESORERIE QUE VIENT DE SUBIR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES Des Hauts de Fonsainte** *Majorité nécessaire : article 24 de la Loi du 10 juillet 1965*

*Résolution « L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le Syndic CARNOUX IMMOBILIER à entreprendre toutes actions en justice à l'encontre du cabinet « la SARL PROVENCE SYNDIC TRANSACTION » et de ses actionnaires, de son assureur en responsabilité professionnelle, de son garant financier la Caisse de Garantie FNAIM et ou toute autre personne physique ou morale, pour obtenir restitution des fonds du syndicat détournés de la trésorerie du syndicat soit la somme provisoirement estimée à 150.000€ . »*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le Président lève la séance ayant constaté que les délibérations ont toutes été régulièrement examinées, et qu'elles, n'ont fait l'objet d'aucune réserve.

La séance est levée à 10h45.

**PRESIDENT DE SEANCE**

M<sup>r</sup> MALDONADO

**SECRETARE**

M<sup>r</sup> MICHEL  
(UNARC)

**SCRUTATEUR**

Mme Fucilli  
M<sup>r</sup> Acqueviva

**ARTICLE 42 ALINEA 2 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. 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 "