

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE DU PARC DU CABOT
27/29 BD DU CABOT 13009 MARSEILLE**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26.06.03 A 18 H 30.
REUNIE DANS LA COPROPRIETE**

Suivant la feuille de présence émarginée et signée par le Président de séance :

Total des présents et représentés : 35 copropriétaires totalisant 6964 / 10 000.

Absents et non représentés : **Mesdames et Messieurs** ASSOULINE (81) – BIETE (106) – BORGHINO (164) – BUISSON (177) – CAMPISCIANO (175) – CIAVOLINO (187) – COWEN (252) – FERAUD (75) – GALOUSTIAN (59) – GIUSTI (190) – GUEZ (162) – HUGONY (178) – JAYNE (82) – SCI LE 27 (172) – MANZO (28) – RACCANELLI (82) – RIBOTTA (180) – TRANCHAND (255) – TROSERO Gérard (186) – TROSERO Fabien – (177) VALENTE (68) totalisant 3036/10.000

Les copropriétaires régulièrement convoqués au regard des textes réglementant la copropriété, la séance est ouverte, l'assemblée délibère ainsi sur les questions de l'ordre du jour, et vote les résolutions suivantes :

1° Question :

Election du Président de séance

Résolution votée : à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de Président de séance Monsieur GUIRLINGER.

2° Question :

Election du Bureau de Séance

Résolution votée : à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
L'Assemblée désigne comme membre du bureau :

Assesseurs : Monsieur GUILLOTIN – Monsieur BRU – Monsieur OUAKI
Secrétaire : Monsieur GAUDEMARD, Syndic

3°Question :

Approbation des comptes de l'exercice allant du 01.07.2002 au 31.12.2002, adressés avec la convocation et mis à la disposition des copropriétaires pour vérification sur rendez-vous.

La remise des dossiers de la copropriété entre Monsieur DOMINICI, Administrateur Provisoire et Monsieur GAUDEMARD s'est effectuée le 09.12.2002

Résolution votée : à la majorité requise

L'assemblée générale, après examen des documents adressés avec la convocation de l'assemblée générale et en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice allant du 01.07.2002 au 31.12.2002

Abstention : SCI SOFEL 627/6964 – Monsieur BENAICH 438/6964 totalisant 1065/6964

Vote pour 5899/6964 sous réserve de l'application des dispositions du Règlement de Copropriété concernant les lots 101 et 102.

4°Question :

Quitus au syndic

Résolution votée : à la majorité requise

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic pour sa gestion de la période écoulée.

Abstention : Monsieur BENAICH 438/6964 – SCI SOPHEL 627/6964 totalisant 1065/6964

Vote pour : 5899/6964

5°Question :

Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2003 selon le projet joint à l'envoi des comptes. Montant : 89.311 €.

Résolution votée : à la majorité requise

L'assemblée générale, après examen du projet de budget joint à l'envoi des comptes et après délibération, fixe le budget de fonctionnement pour l'exercice 2003 à la somme de 89.311 €.

Les éventuels travaux exceptionnels seront financés par appel de fonds exceptionnels.

Décision de maintenir des appels de provisions trimestriels.

Article 14-1 de la Loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbains) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 : « la provision est exigible le premier jour de chaque semestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale »

Suivant l'issue de la procédure engagée pour récupérer les fonds avancés pour payer la SEM le budget sera révisé à la baisse.

Le Syndic consultera des assureurs en contrat de multirisques copropriété pour obtenir des garanties comparables à un taux de prime inférieur.

Abstention : Mme LANCHI (178/10.000) – SCI SOPHEL (627/10.000) Monsieur BENAICH (438/10.000) totalisant 1243/10.000

Vote pour : 5721/10.000

6°Question :

Clause d'aggravation des charges.

Résolution votée : à la majorité requise

L'assemblée, après délibération, décide que tout copropriétaire ou ses ayants causes, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier tous les frais et honoraires engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

Abstention : SCI SOPHEL (627/6964) - Monsieur BENAICH (438/6964) totalisant 1065/6964

Vote pour : 5899/6964

7°Question :

Renouvellement du contrat de syndic selon proposition de contrat jointe à la convocation.

Résolution votée :

L'assemblée générale, régulièrement informée de la proposition de contrat de syndic, et après délibération, renouvelle aux fonctions de syndic de la copropriété, M.Gaudemard, pour une durée de 1 an, jusqu'à l'assemblée qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Le montant annuel des honoraires de gestion courante est arrêté à 6.196 € TTC.

L'assemblée autorise le président de séance à signer le contrat de syndic.

Vote contre : SCI SOPHEL totalisant 627/10.000

Abstention : Monsieur BENAICH totalisant 648/10.000

Vote pour : 5689/10000

8° Question :

Renouvellement des membres du conseil syndical. Modalités de consultation du conseil syndical.

Rappel des membres actuels :

Titulaires : Mr. OUAKI – Mr GUIRLINGER- Mr CASPARI (démissionnaire).

Suppléants : Mr BRU – KEDEMOS COWEN (démissionnaire).

Résolution votée :

L'assemblée générale, après délibération, nomme en qualité de membre du conseil syndical

TITULAIRES : Monsieur OUAKI – Monsieur GUILLOTIN – Monsieur GUIRLINGER

SUPPLEANTS : Monsieur KEDEMOS – Monsieur BRU – Monsieur BOREL

Elle fixe le montant des contrats et marchés à partir duquel le conseil syndical devra être consulté, conformément à l'article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965, à la somme de :600,00 Euros.

Abstention : SCI SOPHEL (627/10.000) Monsieur BENAICH (648/10.000) totalisant 1275/10.000

Vote pour : 5689/10.000

9° Question :

Information concernant l'étude de sécurité réalisée par la société OTIS le 02.10.2002 suivant le décret 95-826 du 30.06.1995.

Le Syndic et le Conseil Syndical informent l'Assemblée Générale qu'une discussion est en cours avec le constructeur pour faire mettre l'installation des ascenseurs aux normes prévues par le décret 95.826 du 30 06 1995 visant la sécurité des techniciens et intervenants sur l'appareillage de l'ascenseur (Code du Travail).

10° Question

Information concernant les mises en conformité à effectuer sur le portail d'entrée de la copropriété suite au rapport du Bureau de Contrôle APAVE du 22.01.03.

Le Syndic et le Conseil Syndical informent l'Assemblée Générale qu'une discussion est en cours avec le constructeur pour faire mettre le portail d'entrée de la copropriété en conformité avec la réglementation qui s'applique aux portes de garages et portails coulissants.

11° Question

Autorisation à donner au Syndic de faire réaliser un audit des constructions :

- dans les parties communes
- dans les parties privatives

Résolution votée : à la majorité requise

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise le Syndic à faire réaliser un audit des constructions :

- dans les parties communes de la copropriété
- dans les parties privatives.

Avant d'engager un cabinet d'audit, des devis seront demandés. L'Assemblée Générale missionne le Conseil Syndical pour choisir le cabinet d'audit après consultation ; ceci pour un montant estimé à 3.000 Euros maximum pour les parties communes.

Pour les parties privatives, le montant sera celui accepté par les copropriétaires concernés et négocié au global des prestations à réaliser en parties communes et parties privatives.

Abstention : SCI SOPHEL (627/6964) – Monsieur BENAICH (648/6964) totalisant 1275/6964

Vote pour : 5689/10.000

12° Question

Engagement d'une procédure judiciaire envers la SNC PARC DU CABOT suivant audit préalable :

- dans les parties communes
- dans les parties privatives

Estimation de la dépense à voter pour l'audit pour la procédure judiciaire.

Résolution voté à la majorité requise

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, missionne le Syndic et le Conseil Syndical pour engager une procédure judiciaire envers la SNC Parc du Cabot suivant audit préalable réalisé dans les parties communes et dans les parties privatives.

Abstention : SCI SOPHEL (627/10.000) – Monsieur BENAICH (648/10.000) totalisant 1275/10.000

Vote pour : 5689/10.000

13° Question

Décision à prendre concernant le choix d'une modalité d'usage du local commun aux entrées B et C :

- **à usage de containers,**
- **à usage de local de service avec fermeture à clef.**

Résolution votée : à la majorité requise

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le local commun aux entrées B et C sera à usage de local de service avec fermeture à clé.

Abstention : SCI SOPHEL (627/6964) – Monsieur BENAICH (648/6964) totalisant 1275/6964

Vote contre : Mme LANCHY (178/6964)

Vote pour : 5511/6964

14° Question

Emplacement commun dans le sous sol des garages :

- **proposition de vente de cet emplacement pour création de garage**
- **proposition de création d'une salle commune**

Résolution votée : à la majorité requise

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré décide de louer l'emplacement commun en l'état à deux voitures uniquement, à des copropriétaires résidents de la copropriété LE PARC DU CABOT, avec une clause prévoyant la possibilité de réunir deux fois par an une Assemblée Générale de Copropriétaires.

Le prix sera fixé en fonction du marché.

Le locataire sera choisi par tirage au sort réalisé en Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale missionne le Syndic pour gérer ces locations.

Un point sur cette question sera fait à la prochaine Assemblée Générale.

Vote contre : Monsieur GUILLOTIN (239/10.000) – Monsieur CASPARI (278/10.000) – Monsieur BOREL 164/10.000) totalisant 681/10.000

Abstention : SCI SOPHEL (627/10.000) Monsieur BENAICH (648/10.000) totalisant 1275/10.000

15° Question

Autorisation a donner aux lots du bâtiment A (entrées A,B,C) pour poser des panneaux aux extrémités des terrasses dans le même style que ceux existants sur les autres terrasses.

Résolution votée : à la majorité requise

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise les lots du bâtiment A (entrées A,B,C) à poser des panneaux aux extrémités des terrasses dans le même style que ceux existants sur les autres terrasses.

Abstention : SCI SOPHEL (627/6964) – Monsieur BENAICH 648/6964) totalisant 1275/6964

Vote pour : 5689/6964

16° Question

Entretien courant :

- demande de devis afin d'installer des interrupteurs à proximité des portes d'accès aux garages en sous-sol.
- Installation de bacs à fleurs dans les entrées du bâtiment.
- Réfection complète des peintures des ascenseurs des 3 entrées suivant devis ci-joint de l'entreprise CANZONIERI pour un montant de 1.750,36 Euros.

Installation d'interrupteurs à proximité des portes d'accès aux garages en sous sol

L'Assemblée Générale, après délibération, attend le résultat de la consultation d'entreprises d'électricité pour l'installation d'interrupteurs à proximité des portes d'accès aux garages en sous sol.

Installation de bacs à fleurs dans les entrées du bâtiment

L'Assemblée Générale donne accord pour l'installation de bacs à fleurs dans les entrées du bâtiment A.

Réfection complète des peintures des ascenseurs des trois entrées

Vote contre : Mme LANCHY (178), Monsieur TABONE – (221) – Monsieur KEDEMOS (261) – Monsieur BLANQUET (281) – SCI ROMA (82) – Mrs CAFFIN et LANDEMARD (142), Monsieur LESNE (159), Monsieur NOBILI (99), Monsieur VIRLOGEUX (83) totalisant 1506/6964

Abstention : SCI SOPHEL (627) – Monsieur BENAICH (648) totalisant 1275/6964

Vote pour : 4183/6964

La résolution est adoptée à la majorité requise.

17°Question

A la demande de Monsieur Jean CASPARI :

- « mise en place d'un grillage sur le mur séparant la villa donnant sur l'avenue du Cabot du bâtiment principal, ce pour éviter, l'accès aux jardins. »

Résolution votée : la majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution n'est pas adoptée.

Vote contre : SCI ROMA (82) – Madame LANCHY (178) – Monsieur KEDEMOS (261) – Monsieur LESNE (159) – Madame DAUMAS (198) – Messieurs CAFFIN et LANDEMARD (142) – Monsieur VIRLOJEUX (83) – Monsieur RIBEIL (240) – Monsieur GREGOIRE (181) – Monsieur DE TOURNADE (30) – Madame BARTOLI (256) , Monsieur ROMANO (197) – Monsieur BOURTOIRE (244) – Monsieur BRIARD (239) – Monsieur MACCOTTA (145) – Monsieur GUIRLINGER (263) – Monsieur LEONE (210) totalisant 3108/6964

« mise en place d'un grillage et d'une porte pour éviter que n'importe qui puisse avoir accès au petit chemin qui mène à l'aire de jeux et donc aux jardins ».

Résolution votée : la majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution n'est pas adoptée.

Vote contre : SCI ROMA (82) – Madame LANCHY (178) – Monsieur KEDEMOS (261) – Monsieur LESNE (159) – Madame DAUMAS (198) – Messieurs CAFFIN et LANDEMARD (142) – Monsieur VIRLOJEUX (83) – Monsieur RIBEIL (240) – Monsieur GREGOIRE (181) – Monsieur DE TOURNADE (30) – Madame BARTOLI (256) , Monsieur ROMANO (197) – Monsieur BOURTOIRE (244) – Monsieur BRIARD (239) – Monsieur MACCOTTA (145) – Monsieur GUIRLINGER (263) – Monsieur LEONE (210) totalisant 3108/6964

L'Assemblée Générale décide de reporter ces questions à l'ordre du jour de la prochaine réunion de copropriétaires.

18°Question

A la demande de Melle PARISI : autorisation de fixer des croisillons en bois ou plastique sur sa terrasse.

Résolution votée à la majorité requise

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise l'installation de croisillons en bois ou plastique de couleur blanc.

Abstention: SCI SOPHEL (627/10.000) Monsieur BENAICH (648/10.000)

Vote pour : 5689/10000

19° Question

A la demande de Mrs CAFFIN et LANDEMARD :

- **« placer des photinias en remplacement des thuyas existants, à leur frais, afin de garder l'uniformité de ceux déjà plantés »**

Résolution votée à la majorité requise

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise Mrs CAFFIN et LANDEMARD à placer des photinias en remplacement des thuyas existants à leur frais afin de garder l'uniformité de ceux déjà plantés

Abstention : Monsieur BENAICH (648/6964)

Vote pour : 6316/6964

-« faire une véranda sur la petite terrasse en renforcement en restant dans l'esprit de l'immeuble »

Résolution votée : la majorité requise n'étant pas atteinte, la proposition n'est pas adoptée.

Abstention: SCI SOPHEL (627/10.000) – Monsieur BENAICH (648/10.000) totalisant 1275/10.000

Vote contre : Monsieur TOMACHO (296) – Monsieur TABONE (221) – Monsieur KEDEMOS (261) – Monsieur CASPARI (278) – Monsieur ROMANO (197) – Monsieur RIBEIL (240) – Madame BARTOLI (256) – Monsieur LESNE (159) – Madame LANCHY (178) – Monsieur BRU (179) – Monsieur GUILLOTIN (239) – Monsieur OUAKI (244) – Monsieur GOMEZ (59) – SCI ROMA (82) – Madame TRAPANI (169) – Monsieur BOREL (164) totalisant 3222/10.000

Vote pour : 2467/10.000

20° Question :

A la demande de Monsieur LAFOSCADE représentant la SCI SOPHEL (lot 102) villa bâtiment C du Règlement de Copropriété :

- **1) « Vote de la quote part des charges du lot 102, bâtiment C appartenant à la SCI SOPHEL limitée aux charges relatives aux seuls ouvrages dont elle a l'usage à savoir l'accès à son lot, en particulier entretien, réparation du portail, comme cela a été le cas pendant plusieurs mois,»**

Vote contre : Monsieur TOMACHOT (296) – TABONE (221) – KEDEMOS (261) – CASPARI (278) ROMANO (197) – BOREL (164) – BARTOLI (256) – DE TOURNARDE (30) GREGOIRE (181) RIBEIL (240) NUCERA (68) DAUMAS (198) LESNE (159) LANCHY (178) – BRU (179) GUILLOTIN (239) BOURTOIRE (244) BRIARD (239) MACOTTA (145) GUIRLINGER (263) –OUAKI (244) SCI ROMA (82) GOMEZ (59) TRAPANI (169) totalisant 4590/10.000 en conséquence la résolution est refusée.

2°) vote de l'exclusion de ce lot aux charges ou frais relatifs au réseau de la SEM on elle n'a pas usage et bénéficiant seulement au bâtiment A

Votent contre : Monsieur TOMACHOT (296) – TABONE (221) – KEDEMOS (261) – CASPARI (278) ROMANO (197) – BOREL (164) – BARTOLI (256) – DE TOURNARDE (30) GREGOIRE (181) RIBEIL (240) NUCERA (68) DAUMAS (198) LESNE (159) LANCHY (178) – BRU (179) GUILLOTIN (239) BOURTOIRE (244) BRIARD (239) MACOTTA (145) GUIRLINGER (263) –OUAKI (244) SCI ROMA (82) GOMEZ (59) TRAPANI (169) totalisant 4590/10.000 en conséquence la résolution est refusée.

3) vote de l'installation ou la réparation d'un vidéophone branché sur le portail d'accès à la copropriété en état de marche relié à ce même lot

L'Assemblée Générale indique que le fonctionnement du vidéophone est une question qui relève de la SNC PARC DU CABOT. Le Syndic et le Conseil Syndical agiront en conséquence.

21° Question :

A la demande de Mr Gilles BENAICH, lot 101, villa Bâtiment B, du Règlement de Copropriété, séparation du bâtiment B, villa n° 101 du Règlement de Copropriété, du Syndicat des Copropriétaires « LE PARC DU CABOT ».

Vote contre : Monsieur TOMACHOT (296) – TABONE (221) – KEDEMOS (261) – CASPARI (278) ROMANO (197) – BOREL (164) – BARTOLI (256) – DE TOURNARDE (30) GREGOIRE (181) RIBEIL (240) NUCERA (68) DAUMAS (198) LESNE (159) LANCHY (178) – BRU (179) GUILLOTIN (239) BOURTOIRE (244) BRIARD (239) MACOTTA (145) GUIRLINGER (263) –OUAKI (244) SCI ROMA (82) GOMEZ (59) TRAPANI (169) NOBILI (99) BLANQUET (281) LEONE (210) totalisant 5180/10.000 en conséquence la résolution n'est pas approuvée.

Question additive :

A la demande de Messieurs CAFFIN et LANDEMARD :

« Intégration de la haie de cyprès ainsi que de l'espace vert situé le long de l'entrée du garage aux appartements de rez-de-jardin aux frais des acquéreurs » .

Abstention : Monsieur GUILLOTIN (239/10.0000)

Vote contre : Monsieur TOMACHOT (296) – TABONE (221) – KEDEMOS (261) – CASPARI (278) ROMANO (197) – BOREL (164) – BARTOLI (256) – DE TOURNARDE (30) GREGOIRE (181) RIBEIL (240) NUCERA (68) DAUMAS (198) LESNE (159) LANCHY (178) – BRU (179) BOURTOIRE (244) BRIARD (239) MACOTTA (145)) – OUAKI (244) SCI ROMA (82) GOMEZ (59) TRAPANI (169) NOBILI (99) BLANQUET (281) totalisant 4468/10.000 en conséquence la résolution n'est pas approuvée.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après signature du procès-verbal et du contrat de syndic, déclare la séance levée à 24 heures

Le Président,
Paraphé en séance

Le Secrétaire,
Paraphé en séance

Loi du 10 juillet 1965 Article 42 alinéa 2 :

« 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 desdites 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 »