

SYNDICAT DE COPROPRIETE
« LE PARC DU CABOT »
SITUEE 27/29 BD DU CABOT 13009 MARSEILLE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 15 06.04 A 18 H 00.
REUNIE AU BAR PMU DU CABOT
44 BD DU CABOT 13009 MARSEILLE

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

Total des présents et représentés :32 copropriétaires totalisant 5847 / 10 000.

Absents et non représentés : *Mesdames et Messieurs ASSOULINE (81)-BENAICH (438)-BIETE VIEIRA (106) – BRIAT (239) – BUISSON (177)-CIAVOLINO (187)-FERAUD (75)-GALOUSTIAN (59)-GUEZ (162)-HUGONY (178)-JAYNE (82)-SCI LE 27 (172)-MACCOTA (145)-MEFFRE (165)-RACANELLI (82)-RIBOTTA (180)-SCI B2JC (75)-SCI SOPHEL (627)-TOMASELLO (68)-TRANCHAND (255)-TRAPANI (169)-TROSSERO F (177)-TROSSERO G (186)-VALENTE (68) totalisant 4153/10.000e*

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 bureau de séance

Résolution votée à l'unanimité

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du bureau :

- Président : Monsieur GUILLOTIN
- Secrétaire : Monsieur GAUDEMARD, Syndic
- Scrutateurs : Monsieur OUAKI – Monsieur BOREL

Le Président de séance prend la parole et tient à remercier Monsieur GUIRLINGER, démissionnaire de son poste de Président du Conseil Syndical pour son dévouement envers la copropriété tout au long de son mandat.

2° Question :

Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.03 au 31.12.03 adressés avec la convocation et mis à la disposition des copropriétaires pour vérification sur rendez-vous.

Les comptes, imputations et répartitions ont été vérifiés par des membres du conseil syndical et les copropriétaires suivants :

Monsieur BOREL – Monsieur GUILLOTIN - Monsieur CASPARI – Monsieur TABONE -

Résolution votée à l'unanimité

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 du 01.01.03 au 31.12.03.

Les copropriétaires manifestent leur mécontentement quant aux prestations de l'entreprise chargée de l'entretien des espaces verts et demandent au syndic qu'un courrier lui soit adressé et qu'une visite de contrôle soit effectuée.

3° Question :

Quitus au syndic.

Résolution votée à l'unanimité

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

4° Question :

Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2004 , selon le projet joint aux comptes Montant : 107.568,00 €.

Résolution votée à l'unanimité

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 2004 , à la somme de :

89.311,00 € identique à l'exercice 2003 compte tenu de la dépense en eau moins élevée que prévue.

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 trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale »

5° Question

Clause d'aggravation des charges.

Résolution votée à l'unanimité

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.

6° Question :

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

Résolution votée à l'unanimité

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 d'une année 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 6.588,00 € TTC.

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

7° Question :

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

Rappel des membres actuels :

Monsieur BOREL – Président du Conseil Syndical

TITULAIRES : Mrs OUAKI - GUILLOTIN -

SUPPLEANTS : Mrs BRU - KEDEMOS

Résolution votée à l'unanimité

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

Titulaires : Monsieur BOREL – Monsieur CAFFIN – Monsieur OUAKI

Suppléants : Monsieur BRU – Monsieur CASPARI - Monsieur GUILLOTIN

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 10.07.1965, à la somme de : 600,00 €.

8° Question

Autorisation à donner aux forces de police et de gendarmerie à accéder aux parties communes de la copropriété.

Résolution votée à l'unanimité

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les forces de police et de gendarmerie pour accéder aux parties communes de la copropriété.

9° Question

Rapport sur l'audit des constructions dans les parties communes.

Le rapport est communiqué aux propriétaires habitants par le Conseil Syndical.

Il est également à la disposition des copropriétaires bailleurs auprès des membres du Conseil Syndical ou dans les bureaux du Syndic.

L'assemblée générale prend acte du rapport réalisé par le Cabinet Coulange, Architecte Expert auprès des Tribunaux.

10° Question

Rappel de la décision de l'Assemblée Générale du 26.06.2003 autorisant le Conseil Syndical et le Syndic à engager une procédure judiciaire envers la SNC PARC DU CABOT.

Informations par les membres du Conseil Syndical en assemblée générale sur l'évolution de la dernière tentative de conciliation engagée auprès de la SNC PARC DU CABOT.

Monsieur OUAKI, au nom du Conseil Syndical, indique à l'assemblée que :

- Des réserves ont été émises dès le départ sur la construction.
- 90 % des réserves peuvent être réglées à l'amiable suivant un protocole transactionnel joint au présent Procès Verbal

Votent contre à la majorité de l'article 25-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

M. CAFFIN (142) – LEONE (210)-GUIRLINGER (263)-BOURTOIRE (244)-VIRLOGEUX (83)-BARTOLI (256)-TOMACHOT (296)-DAUMAS (198)-KEDEMOS (261) totalisant 1953/5847

En conséquence, la majorité requise par l'article 25-1 de la Loi du 10 Juillet 1967, soit 3894/5847, vote pour le protocole transactionnel joint au présent Procès Verbal et autorise le Syndic à signer ce protocole.

11° Question

Etude de sécurité OTIS du 02.10.2002 suivant Décret 95-826 du 30.06.1995 :

Le Conseil Syndical, dans le cadre d'une renégociation du contrat d'entretien de la société OTIS propose de demander la réalisation des travaux nécessaires.

Le Syndic donne lecture à l'assemblée générale d'un courrier de la société OTIS adressé à la SNC PARC DU CABOT le 22.10.03 et d'un courrier de la SNC PARC DU CABOT qui lui est adressé le 6 Novembre 2003 indiquant que l'installation des ascenseurs est parfaitement conforme aux normes en vigueur et qu'aucun travaux n'est préconisé dans l'étude de sécurité.

L'assemblée générale en prend acte.

12° Question

Information sur la procédure en recouvrement des charges impayées de Monsieur BENAICH et de la SCI SOPHEL

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'une mise en demeure a été adressée à Monsieur BENAICH ainsi qu'à la SCI SOPHEL pour le règlement de leurs charges.

Ces dossiers de recouvrement ont été transmis à Maître GENEST, Avocat de la Copropriété.

L'Assemblée Générale prend acte des diligences du Syndic.

13° Question

Information sur la procédure SCI SOPHEL (lot 102) c/Syndicat des copropriétaires

Maître GENEST, Avocat de la copropriété, prend la parole sur les procédures en cours et précise la difficulté quant à l'interprétation du Règlement de Copropriété.

« ...la copropriété est entourée de deux parties privatives ; les lots 101 et 102. Ces lots peuvent contractuellement échapper à certaines charges de copropriété. Ces charges sont limitées à celles dont ces lots ont l'usage ou n'ont pas l'usage d'ouvrages.

Les lots 101 et 102 estiment quant à eux qu'ils sont exclus des charges de la copropriété. La lecture du Règlement de copropriété est difficile mais il est possible d'y lire des charges afférentes à l'usage des ouvrages.

Le lot n° 102 (SCI SOPHEL) utilise des ouvrages de la copropriété.

Il est demandé en plaidoirie, au mois de septembre 2004, à ce que la SCI SOPHEL participe à certaines charges de copropriété.

Les lots 101 et 102 ne paient pas de charges depuis deux ans, une action en recouvrement de ces impayés peut être engagée par le syndic... ».

L'assemblée générale prend acte.

14° Question

Information sur la procédure « perte d'eau » - Extension de mission

Maître GENEST prend la parole :

« ...une action en justice est actuellement pendante devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille, 3^e chambre pour factures d'eau de la SEM.

Un Expert Judiciaire, Monsieur PECHERE, a été nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

1^{er} accédit le 17.12.03

Les différents intervenants à la construction font appel en garantie envers leurs partenaires afin d'établir les responsabilités ; les avocats et parties sont donc nombreux à l'instance.

L'Expert souhaite connaître la consommation d'eau avant et après la fuite.

Le Juge a demandé qu'il ne soit pas procédé à la démolition de l'ouvrage (escalier d'accès à l'entrée A) sous lequel est situé la cause de la fuite.

Pour le moment, c'est à la copropriété d'avancer les frais d'Expertise Judiciaire et d'Avocat.

Un nouvel accédit devrait avoir lieu en Septembre/Octobre 2004.

L'issue de la procédure et son terme ne peuvent actuellement pas être connus.

Le remboursement des frais occasionnés par la procédure ainsi que des dommages et intérêts ont été demandés.

L'assemblée générale en prend acte.

15° Question

Information sur les panneaux publicitaires de la société AVENIR.

Le Syndic informe les copropriétaires de sa tentative de médiation auprès du groupe AVENIR sans aucun effet.

Maître GENEST prend alors la parole et répond aux questions des copropriétaires.

« ...Les limites du terrain du lot 101 par le cadastre et un bornage sont nécessaires, ceci est à soumettre au Notaire ayant établi le Règlement de Copropriété.

Le Règlement de Copropriété mentionne que le terrain est privé au lot 101.

16° Question

Mise en place de bornes anti-stationnement.

Après une large discussion, l'assemblée générale décide de faire poser 22 bornes anti-stationnement pour un montant de 6.000,00 € en remplacement des bacs à fleurs et des plots en béton.

Votent contre : COWEN (252) – BORGHINO (164) – CAFFIN (142) – VIRLOGEUX (83) – GUIRLINGER (263) - BOURTOIRE (244) – BARTOLI (256) – CASPARI (278) – ROMANO (197) – DAUMAS (198)-TABONE (221) – GREGOIRE (181) – DE TOURNARDE (30) soit un total de 2509/5847

Résolution adoptée à la majorité de 3338/5847

La répartition se fera aux millièmes généraux. Le financement de ces travaux s'effectuera par un appel de fonds spécial.

17° Question

Projet de stationnement suivant note et plan joints à la convocation.

1) location des 3 places « visiteurs »

Résolution approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

2) création et location de 9 emplacements en bordure du bâtiment numérotés de 21 à 29 sur le plan joint à la convocation :

voient contre : CAMPISCIANO (175) – COWEN (252) – BORGHINO (164) – CAFFIN (142) – LEONE (210) – VIRLOGEUX (83) – CASPARI (278) – ROMANO (197) – BOREL (164) – LAINE (159) – RIBEIL (240) – DE TOURNARDE (30) – GREGOIRE (181) soit un total de 2275/5847

Résolution adoptée à la majorité requise par 3572/5847.

18° Question

Plantation d'arbustes selon devis de l'entreprise LERDA

Cette question fait double emploi avec la question n° 20

19° Question

Rehaussement du mur d'enceinte – rappel de la décision de l'Assemblée Générale Du 21 novembre 2002, question n° 15.

Voient contre la rehausse du mur : CAFFIN (142) – VIRLOGEUX (83) – GUIRLINGER (263) – BOURTOIRE (244) – LEONE (210) – BARTOLI (256) – CASPARI (278) – ROMANO (197) – THOMACHOT (296) – TABONE (221) – RIBEIL (240) – LAINE (159) – GUILLOTIN (239) – OUKI (244) – GREGOIRE (181) – DE TOURNARDE (30) soit un total de 3283/5847

Ce vote contre est majoritaire mais pas égal ou supérieur au vote pour l'élévation du mur acquis lors de l'assemblée générale du 21 Novembre 2002.

L'assemblée générale décide d'attendre la réalisation des travaux prévus dans le protocole d'accord vu à la question n° 10 en incluant dans ce protocole la reprise des fissures du mur.

20 ° Question

Décision à prendre concernant la mise en place d'une haie le long du mur d'enceinte de la copropriété

L'assemblée générale décide d'attendre la réalisation des travaux prévus dans le protocole d'accord décidé à la question 10.

21° Question

Demande de Mr CASPARI selon courrier du 07.04.04 joint à la convocation.

Usage exclusif des lots en habitation ; interdiction de l'exercice des professions libérales

Les conditions de majorité ne sont pas réunies pour permettre à l'assemblée générale de décider sur cette question de modification des modalités de jouissance des parties privatives.

22° Question

Demande de Mrs CAFFIN et LANDEMARD.

1) Autorisation à donner au Conseil Syndical pour signer un bail de location renouvelable par tacite reconduction chaque année de la partie commune située à droite de Messieurs CAFFIN et LANDEMARD.

Votent contre : DE TOURNARDE (30) – GREGOIRE (181)-RIBEIL (240) –LESNE (159)-OUAKI (244) soit un total de 854/5847.

Résolution adoptée à la majorité requise.

2) « Pose d'une baie vitrée située sur la petite terrasse en renforcement en restant dans l'esprit de l'immeuble ... »

Votent contre : GUILLOTIN (239) – DE TOURNARDE (30) – RIBEIL (240)-GREGOIRE (181)- CASPARI (278) – ROMANO (197) -GUURLINGER (263)-BOURTOIRE (244)-BOREL(164)-OUAKI (244)-BRU (179)-GIUSTI (190)-CAMPISCIANO (175)-TABONE (221)-LESNE (159) totalisant 3004/5847

Abstentions : COWEN (252) – BORGHINO (164) totalisant 416/5847

Voix exprimées :5431/5847

Votent contre : 3004/5431

Votent pour :2427/5431

Proposition refusée à la majorité requise.

23° Question

Demande de Mr et Mme TABONE.

Demande d'autorisation de mise en place d'une pergola blanche avec toile assortie au modèle de la copropriété.

Votent contre : RIBEILL (240)-LESNE (159) totalisant 399/5847

Résolution adoptée à la majorité requise.

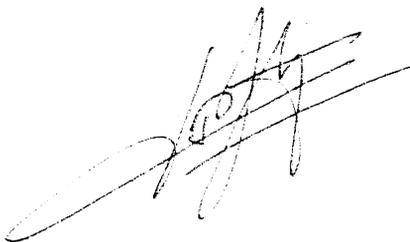
24° Question :

Entretien Courant

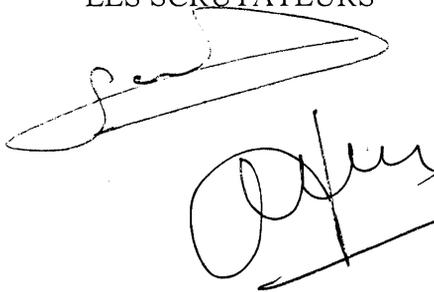
L'assemblée générale ne signale aucun point particulier sur cette question.

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 23H36

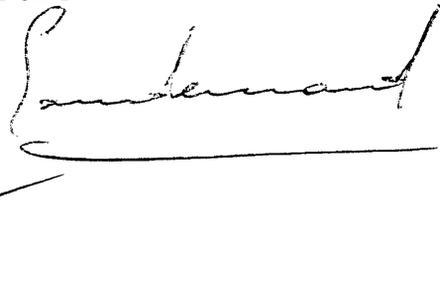
LE PRESIDENT



LES SCRUTATEURS



LE SECRETAIRE



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 »