

Compte rendu de l'Assemblée Générale

du

26 avril 2003

Madame, Monsieur et Cher Copropriétaire,

Nous avons l'honneur de vous donner ci-dessous copie du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du samedi 26 avril 2003.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 31 décembre 1985: "Les actions qui ont objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale, 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 des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des Articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur et Cher Copropriétaire, l'expression de nos sentiments distingués.

P/LA SOCIETE FONCIA LE PHARE, Syndic

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA COPROPRIETE LES HAUTS DE FONTSAINTE DU 26.04.03 Le samedi 26 avril 2003, les copropriétaires de la Copropriété LES HAUTS DE FONTSAINTE, convoqués par la société FONCIA LE PHARE, syndic en exercice, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire qui s'est tenue dans la salle du restaurant " Les Jardins de St-Estève " - 13600 La Ciotat.

1 ERE RESOLUTION

NOMINATION MEMBRES BUREAU

Le Bureau de l'Assemblée est désigné comme suit

Président : M. DAL CAPELLO (à l'unanimité)

Scrutateur: M. MALDONADO (à l'unanimité)

Secrétaire : M. DARCHE, syndic (à l'unanimité)

Une feuille de présence signée par les copropriétaires présents et porteurs de pouvoirs, indique que 66.038 / 142.172èmes des parties communes sont valablement représentés, soit 100 copropriétaires sur 272. La séance est ouverte à 16 h 15.

Avant de passer à l'ordre du jour, le Président prend la parole et lit le compte-rendu d'activité du Conseil Syndical dont ci-joint copie en annexe.

2 EME RESOLUTION

APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, et plus particulièrement les copropriétaires du Bt F/G ainsi que la responsable de la Commission des Finances, Mme BUSSEERS, font part de leur mécontentement concernant la comptabilité tenue par LE PHARE.

Mme RINALDI, Présidente de FONCIA LE PHARE, prend la parole pour présenter la nouvelle structure FONCIA LE PHARE, soulignant que cette dernière devrait répondre aux attentes des copropriétaires tant du point de vue comptable que du suivi de la copropriété.

En effet, M. DARCHE, principal de copropriété, sera dorénavant assisté d'une collaboratrice (Aurélia - 04.91.16.06.64).

Après ces explications, l'Assemblée Générale passe au vote.

Vote contre: BUSSEERS (1.442), CLAUDE (325), DE FRANCESCHI (716), DUGELAY (544), LE MEDO (1.292), MARSEILLE (377), OURS (391), VOGNI (349), totalisant ensemble 5.436 tantièmes.

S'abstiennent: ARGANT (440), BEZE (369), BUJOLI (1.584), KERTCHEF (477), PELLETIER M. (431) totalisant ensemble 3.301 tantièmes

Votent pour: 60.602 / 66.038 tantièmes

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes des charges de l'exercice du 0110112002 au 3111212002.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité.

3 EME RESOLUTION

QUITUS AU SYNDIC

Vote contre: 0 tantième

S'abstient: LE MEDO représentant 1.292 tantièmes

Votent pour: 66.038/66.038 tantièmes.

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2002.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

4 EME RESOLUTION

ELECTION MEMBRES CONSEIL SYNDICAL

Sont démissionnaires: M. DRAGO, Mme DUGELAY et Mme MICHEL. Se présentent

- o Mme FAULLUMMEL ; élue individuellement à l'unanimité.
- o M. CORONA, élu individuellement à l'unanimité.
- o M. OLIVIER, élu individuellement à la majorité - abstentions ARGANT (440) et BEZE (369).

5 EME RÉOLUTION

BUDGET PRÉVISIONNEL

Vote contre : 0 tantième

S'abstiennent: LE MEDO (1.292), MARSEILLE (377), MARTIN (346)

totalisant ensemble tantîèmes Votent pour :66.038 / 166.038 tantîèmes

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de fonctionnement par postes de dépenses, élaboré par le syndic, assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2003 au 31/12/2003, arrêté à la somme de **244.402,71 Euro**, hors travaux et reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

Le syndic est autorisé à réclamer les appels de fonds correspondants dont le règlement est impérativement fixé par semestre et d'avance. En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Le Président demande à ce que le 13' point de l'ordre du jour relatif à l'information sur la création d'un site Internet propre à la copropriété soit débattu tout de suite, afin de libérer M. SECCHI, tenu a des obligations professionnelles.

6 EME RÉOLUTION

CRÉATION SITE INTERNET " LES HAUTS DE FONTSAINTE "

M. SECCHI explique qu'avec le Conseil Syndical ii a ouvert un site Internet concernant la copropriété Les Hauts de Fontsaïnte via son adresse Internet. Sur ce site se trouve toutes les informations relatives à la vie de la copropriété, ainsi que l'historique de celle-ci.

La création d'un site Internet au nom des Hauts de Fontsaïnte reviendrait à 3,00 € l'abonnement par an.

Le Président demande que cette information fasse l'objet d'un vote.

L'Assemblée Générale se prononce favorablement pour la création d'un site Internet Les Hauts de Fontsaïnte, **et ce à l'unanimité.**

7 EME RÉOLUTION

NON EXÉCUTION TRAVAUX Z.A.C.

M. DARCHE informe que le promoteur chargé de la bonne exécution concernant les Hauts de Fontsaïnte, malgré la création d'un compte spécial doté

d'un nantissement de un million de francs, à l'époque, a été mis sous tutelle et n'a pas pu exécuter les travaux de finition. En effet, les héritiers se sont chargés de vider ce compte. A l'heure actuelle, la copropriété est toujours en procès avec, d'une part la société du promoteur et d'autre part les héritiers, afin de pouvoir en terminer avec les travaux prévus, notamment l'étanchéité des garages situés sous le Bt C. C'est pourquoi un mandat est demandé à l'Assemblée Générale afin que le Conseil Syndical et le syndic puissent faire chiffrer cette prestation. Le montant de ces travaux doit être pris en charges communes sur toute la copropriété. Naturellement, si le Syndicat des Copropriétaires des Hauts de Fontaine devait avoir gain de cause auprès de la justice, qui en cette matière est très longue à se décider, le montant de cette procédure serait remboursé sur le compte de la copropriété. En tout état de cause cette rénovation devra être votée en assemblée générale.

Vote contre : 0 tantième S'abstient: 0 tantième

Vote pour: 66.038 / 66.038 tantièmes

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic et au Conseil Syndical pour faire chiffrer ces travaux. En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

8 EME RESOLUTION

RAVALEMENT BATIMENTS A & B : PROCEDURE EN COURS

M. DARCHE rappelle aux copropriétaires des bâtiments A et B qu'il a mis en action l'assurance dommages ouvrage concernant ces immeubles du fait de la détérioration du ravalement effectué par la société OMNIUM FACADES. Un expert a été convoqué sur place en présence de l'entreprise, malheureusement le maître d'oeuvre, M. CAU, était absent. Quoiqu'il en soit, suite au rapport de l'expert, si l'assurance dommages ouvrage ne prend pas en charge la réfection de ces travaux, une procédure devra être engagée envers le maître d'oeuvre, M. CAU. En effet, celui-ci avait l'entière responsabilité de l'appel d'offres, du choix des entreprises, de la préconisation d'application du produit et du choix du fournisseur en produits. S'agissant d'une information, ceci n'appelle pas de vote.

9 EME RESOLUTION

ABATTAGE 2 ACACIAS

Le Président indique que ces deux arbres sont à moitié morts et risquent de tomber un jour ou l'autre sur les véhicules situés sur les parkings. C'est pourquoi il demande l'autorisation de l'assemblée pour les abattre et les désoucher.

Vote contre : 0 tantième

S'abstient: SCI CHAMBORD XII représentant 421 tantièmes

Vote pour: 65.617 166.038 tantièmes

L'Assemblée Générale décide de faire procéder à l'abattage et au désouchage des deux acacias moribonds situés sur les parkings. En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité.

10 EME RESOLUTION

DEMANDE DE M. KERTCHEF : CONSOLIDATION MUR SOUTÈNEMENT

L'Assemblée Générale est informée que ce mur de soutènement présente un risque sérieux d'écroulement.

Vote contre: 0 tantième

S'abstient: SCI CHAMBORD XII représentant 421 tantièmes

Vote pour : 6 5.617 166.038 tantièmes

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic et au Conseil Syndical afin qu'ils procèdent à une étude sérieuse concernant la création d'un mur pouvant soutenir l'ancien mur, auprès d'une société spécialisée. Plusieurs devis seront établis et les travaux exécutés sur la base du mieux disant. En effet, ce sont des travaux à caractère urgent. En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité.

11 EME RESOLUTION

DEMANDE DE M. HUMILIER: CONFECTION VERANDA

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la demande de M. HUMILIER, ainsi que du plan fourni par ses soins relatif à la création d'une véranda à l'identique de celles existantes, passe au vote.

Vote contre : 0 tantième

S'abstiennent: SCI CHAMBORD XII (421), MARSEILLE (377),

totalisant ensemble 798 tantièmes Vote pour: 66.038 166.038 tantièmes

L'Assemblée Générale autorise M. HUMILIER à procéder à la confection d'une véranda identique à celles existantes dans la copropriété.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à l'unanimité.

12 EME RESOLUTION

PROCEDURES EN COURS

Mme GILLE, chargée du contentieux, indique qu'un grand nombre de procédures sont lancées envers les débiteurs.

Mme RINALDI prend la parole pour indiquer à l'assemblée que dorénavant un listing concernant les mauvais payeurs sera joint aux prochaines convocations avec le nom des personnes et les procédures engagées envers eux.

S'agissant d'une information, ceci n'appelle pas de vote.

13 EME RESOLUTION

REFECTION ANTENNES T.V.

Le Président informe l'assemblée qu'un grand nombre de copropriétaires se plaignent de la mauvaise réception télévisuelle et qu'un devis a été commandé à la société CIOSAT concernant la rénovation de ces antennes.

L'Assemblée Générale se pose la question de savoir s'il est bien opportun d'engager des travaux sur le problème de la réception, étant entendu que d'ici un à deux ans, des solutions techniques seront mises en place sur les réseaux de diffusion. C'est pourquoi l'Assemblée Générale décide de repousser cette question.

Vote contre : 0 tantième

S'abstient: SCI CHAMBORD XII représentant 421 tantièmes

Vote pour: 66.038 | 66.038 tantièmes.

En vertu de quoi la réfection des antennes TV est repoussée à l'unanimité.

Néanmoins, le Président informe l'Assemblée Générale qu'il fera procéder à un nettoyage des réglettes et des contracteurs situés dans les gaines techniques de la copropriété afin d'améliorer si possible la réception des images.

14 EME RESOLUTION

EXECUTION D'UN MUR ENTOURANT LES CONTAINERS & MISE AUX NORMES DE L'AIRE DE LAVAGE CONTAINERS

La décision à prendre pour l'exécution d'un mur entourant le dépôt à ordures est passée en information. Le Président explique qu'il faudra trouver une solution concernant les containers stockés à côté des parkings est de la copropriété, afin d'une part de les dissimuler à la vue et d'autre part de prévoir un traitement des eaux sales du fait que ces containers seront rincés sur place.

S'agissant d'une information, ceci n'appelle pas de vote.

Plus rien n'étant à délibérer, la séance est levée à **11h05**.

Le Président

M. DAL CAPELLO

Le Scrutateur

M. MALDONADO

Le Secrétaire

M. DARCHE, Syndic