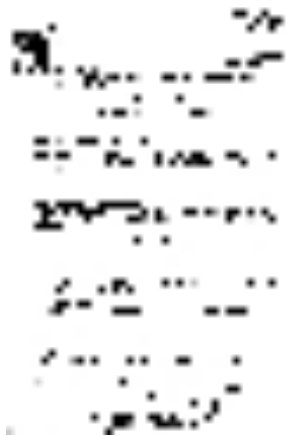


Du samedi 3 avril 2004 à 8 heures

Syndicat des Copropriétaires de
l'Immeuble LES HAUTS DE FONTSAINTE
CHEMIN DU BAGUIER 13600 LA CIOTAT

Procès-Verbal
de l'Assemblée Générale
L'An Deux Mille Quatre
et le samedi 3 avril à 8 heures

Attention ERRATUM:



Les copropriétaires de l'immeuble sis
LES HAUTS DE FONTSAINTE
CHEMIN DU BAGUIER 13600 LA CIOTAT
se sont réunis dans la salle des Jardins
de Saint-Estève -
Chemin Pareyraou -13600 La Ciotat,

sur convocation régulière qui leur a été
adressée par le Syndic.

L'Assemblée Générale procède à l'élection du bureau

- Président : Mr MALDONADO est élu à l'unanimité
- Secrétaire : Mr DARCHE est élue à l'unanimité
- Scrutateurs: Mme REYRE & Mr SILVESTRE sont élus
à l'unanimité

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare
la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence,

dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 128 copropriétaires représentant 75.895 voix sur 142.172 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordres du jour, les absents non représentés dont les noms suivent:

Document 1

Document 2

Document 3

Soit un total de 75.895 voix découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Le Président rappelle l'ordre du jour

1. APPROBATION DES COMPTES
2. QUITUS AU SYNDIC
3. CONSEIL SYNDICAL
4. BUDGET
5. MISE AUX NORMES DE SECURITE CHAUDIERES GAZ
6. COMPTEURS D'EAU BAT. A & B
7. DEMANDE DES EMPLOYES D'IMMEUBLE
8. SUPPRESSION PALMIER
9. APUREMENT CREANCES SCI VALLON FONTSAINTE
& NOUVEAU VALLON FONTSAINTE
10. INFORMATION GENERALE

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. APPROBATION DES COMPTES

Majorité nécessaire: Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/03.

L'Assemblée Générale demande au syndic de fournir la copie des factures de Me MUNIGLIA REDDON à Mme BUSSEERS. Il est précisé que les pièces des procédures sont à la disposition des copropriétaires sur rendez-vous. Mme SECCHI conteste la provision sur charges de Mme OLIVIER. Les erreurs d'imputation relatives à certaines factures seront corrigées.
Entrée A1: mise en étanchéité terrasses JUAN et VILLEBRUN à imputer dans les charges du Bt A.

CONTRE: 30.201/67.982 ABSTENTION: 7.913 POUR: 37.781/67.982
ANTONORSI (433) BERTOLINI (450)
BARRAU (448) BEZE (369)
BOLOGNA (788)
et pouvoir DECHAVANNE (1284)
MOULET (330) DEREY (977)
BUJOLI (1584) HUMILIER (598)
BUSSEERS (1442) KERTCHEF (477)
et pouvoirs PERRACHON (704) et pouvoir
BARBERA (548), MATTIO (1157)
GUENNAL (1081), REYRE (471)
GUENNAL (627), TRAMIER (1426)
PIALAT (1012)
CAYOL (744) et pouvoir
TOSELLI (155)
CELLIER CONSTANTINO (318)
DAHMAN (387)
DE FRANCESCHI (716) et pouvoirs
AIRAIN (644),
CLAUDE (325),
ÉDEN ROC (1119),
JOURNEAU (402)
PAPAZIAN (479),
SAVI (11),
SANTONI (377)
DUGELAY (544) et pouvoirs
BUCHAILLARD (544),
CATTÀ (680),
JUTEAU (529),
PIEDFER (710)
GILLES (1381)
LEGUET (108) et pouvoirs
ROCK (46),
ROCHE (48)
LE MEDO (1292)
MANDON (794)
MINASSIAN (776)

NERCESSIAN (1397) et pouvoir
COLIN (362)
OURS (391) et pouvoirs
MOROSSINI (366),
RIGO (676),
TOCHOU (380)
SECCHI (1365) et pouvoirs
BULARD (686),
DE FOURNOUX (911),
DEPRICK COTE (321)
TOLEDO (353)
VERDET (1571)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

2. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire: Article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne
quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

CONTRE: 27.199/70.243 ABSTENTION: 5.652 POUR: 43.044/ 70.243
ANTONORSI (433) BERTOLINI (450)
BARRAU (448) HUMILIER (598)
BEZE (369) KERTCHEF (477)
BUJOLI (1584) PERRACHON (704) et pouvoir
BUSSERS (1442) MATTIO (1157)
et pouvoirs REYRE (471)
BARBERA (548), TRAMIER (1426)
GUENNAL (1081),
GUENNAL (627),
PIALAT (1012)
CAYOL (744) et pouvoir
TOSELLI (155)
CELLIER CONSTANTINO (318)
DAHMAN (387)
DE FRANCESCHI (716) et pouvoirs
CLAUDE (325),
JOURNEAU (402)
SANTONI (377)
DUGELAY (544) et pouvoirs
BUCHAILLARD (544),
CATTI (680),
JUTEAU (529),
PIEDFER (710)
GILLES (1381)

LEGUET (108) et pouvoirs
ROCHE (46),
ROCHE (48)
LE MEDO (1292)
MANDON (794)
MINASSIAN (776)
NERCESSIAN (1397) et pouvoir
COLIN (362)
OURS (391) et pouvoirs
MOROSSINI (366),
RIGO (676),
TOCHOU (380)
SECCHI (1365) et pouvoirs
BULARD (686),
DE FOURNOUX(911),
DEPRICK COTE (321)
TOLEDO (353)
VERDET (1571)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

3. CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire: Article 25/25-1

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré,
nomme en qualité de membres du Conseil Syndical

Bt A : Mme BUSSERS, Mme DECHAVANNE,
Mr SOULIOL, Mr VERDET

Bt B : Mme FAULLUMEL, Mme GUENNAL,
Mme REYRE, MM. SECCHI

Bt C : Mr CORONA, Mr SILVESTRE

Bt D/E: Mr BERNARD REYMOND, Mr MALDONADO

Bt F/G: Mr DE FRANCESCHI, Mr HUMILIER

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

1 4. BUDGET

Majorité nécessaire: Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir examiné
le projet de budget joint à la convocation et
en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice
à la somme de 287.505 Euros, y compris le budget
de fonctionnement du Conseil Syndical,

le Président ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

.Le poste eau sera réparti sur les relevés effectifs compteurs à hauteur de 50.000 €.

.Les réfections des entrée d'entretenir peintures intérieures ne seront réalisées qu'une seule fois. charge à chaque entrée d'entretenir celles-ci par la suite.

CONTRE: 3.949/73.695 ABSTENTION: 2.200 POUR: 69.746/73.695

BARRAU (448) BUJOLI (1584)

BEZE (369) NEGREL (263)

JOURNEAU (402) TOLEDO (353)

LE MEDO (1292)

RIGAUD C. (434)

RISBEC (1004)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

5. MISE AUX NORMES DE SECURITE CHAUDIERES GAZ

Majorité nécessaire: Article 24

A la demande de GAZ DE France, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic et au Conseil Syndical pour consulter différentes entreprises afin de mettre les chaudières au gaz existantes aux normes de sécurité.

.L'Assemblée Générale demande au syndic de diffuser une circulaire aux copropriétaires des bâtiments A et B concernant la vérification de leur installation gaz.

.Le syndic fera de même pour l'installation commune.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

6. COMPTEURS D'EAU BAT. A & B

Majorité nécessaire: Article 24

Historique

Devant le risque encouru d'inondation et de rupture des canalisations au Bt B, en vide sanitaire, ainsi que la nécessité d'installer des sous-compteurs d'eau par entrée, plusieurs entreprises ont été consultées, mais seulement deux ont répondu. Il conviendra également de procéder à la suppression du compteur général du Bt A, afin d'équiper l'entrée A et l'entrée B de compteurs séparés, ainsi que de sous-compteurs au Bt A.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les propositions des entreprises SARL CIOTAT SANITAIRE pe un coût TTC de 71.336,09 € et ART ESPACE BAIN pour un coût TTC de 76.053,30 €, présentées par le syndic, décide de faire procéder à la suppression du compteur général du Bt A, afin d'équiper les entrées A et B compteurs séparés, ainsi que de sous-compteurs à l'entrée A. Elle retient la proposition de l'entreprise....pour un montant TTC de travaux de euros.

.Mr VERDET se propose de prendre la maîtrise d'oeuvre gratuitement.

.Les copropriétaires des entrées concernées arrêteront leur décision définitive en Assemblée Générale Spéciale.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7. DEMANDE DES EMPLOYÉS D'IMMEUBLE

Majorité nécessaire: Article 25

Historique

Mme PATTOUT Anne-Marie et M. MOIVIBELLI Georges, employés de la copropriété, souhaiteraient bénéficier d'une mutuelle de groupe, qui serait partiellement prise en charge par le Syndicat des Copropriétaires, le employeur. Et ce, à hauteur de 30%, 50% ou 70% en fonction des possibilités financières de ce dernier (coût approximatif évalué entre 0,5 et 1 % de la masse salariale brute).

L'Assemblée Générale, après avoir étudié la demande des deux employés de la copropriété, Mme PATTOUT Anne-Marie et M. MOMBELLI Georges, décide de confier au Conseil Syndical l'étude de la souscription d'une mutuelle groupe dont ils bénéficieraient et d'en définir les modalités.

.Le principe n'appelle aucune opposition de l'Assemblée Générale.
Il sera donc présenté plusieurs propositions lors de la prochaine
assemblée générale ordinaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

8. SUPPRESSION PALMIER

Majorité nécessaire: Article 25

Historique

Certains copropriétaires des entrées A1 et A3, rencontrent
des nuisances du fait du palmier, par lequel des rats accèdent
à leur appartement et ont demandé que la suppression de ce
dernier soit envisagée au cours de présente assemblée générale.

L'Assemblée Générale décide de faire abattre le palmier existant
entre les Bt A1 et A3 et de le remplacer l'une essence plus adaptée.
Mandat est donné au Syndic pour consulter plusieurs entreprises
et au Conseil Syndical pour arrêter son choix définitif sur la
proposition à retenir.

.Le palmier sera remplacé par un autre arbuste.

CONTRE: 544 ABSTENTION: 2.056 POUR: 3.849
DUGELAY (544) BUJOLI (1584) DAL CAPELLO (1200)
 CHABRAN (472) DECHAVANNE (1284)
 SECCHI (1365)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

9. APUREMENT CREANCES SCI VALLON FONTSAINTE & NOUVEAU VALLON FONTSAINTE

Majorité nécessaire: Article 25

Historique

Suite au dépôt de bilan des SCI VALLON FDE FONTSAINTE et
NOUVEAU VALLON DE FONTSAINTE, décision à prendre pour
l'apurement des créances dues au Syndicat des Copropriétaires.
L'Assemblée Générale décide que le fond de réserve servira
à apurer les créances Sté VALLONS DE FONTSAINTE et
NLE VALLONS DE FONTSAINTE pour les montants respectifs
suivants: 8.256,13 € et 16.355,32C.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

10. INFORMATION GENERALE

A. Le Président du Conseil Syndical apportera des précisions sur les cessions de parcelles de terrain proposées par la Ville de La Ciotat (parcelles situées côté garages est et parkings visiteurs).

B. Certaines entrées de la copropriété ont fait changer leurs boîtes aux lettres par des boîtes aux lettres conformes aux normes PTT. En conséquence, il serait souhaitable que toutes les entrées se mettent en conformité.

.Chaque entrée devra prendre ses dispositions pour le changement des boîtes aux lettres.

C. Il est demandé aux propriétaires des rez-de-jardin, ainsi qu'aux propriétaires des terrasses, de bien vouloir se mettre en conformité au niveau des plantations et des clôtures existantes, cela afin d'harmoniser la copropriété, suite au ravalement des façades.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau lève la séance à: 12 heures.

LE PRESIDENT Mr MALDONADO

LES SCRUTATEURS Mme REYRE - Mr SILVESTRE

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 851470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994
Dernier 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 matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 E à 3.049 E. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée généraux concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."