

COUR D'APPEL
d'Aix en Provence


IMMOBILIER

Cour d'appel
d'Aix en Provence

07 JUL. 2016

SAIJ

04 JUL. 2016

CELLULE BUDGETAIRE
ARRIVEE COURRIER

Immeuble LE CALENDAL
Procès verbal d'assemblée générale
Le 23 Juin 2016 à 18h00

Présents ou représentés :

Mesdames et Messieurs

BARBEROT Patrick (359) - BARRAUD Jean-Pierre (334) - BAUDOUIN Dominique (265) - BEAUBERNARD (248) - BECKER ALAIN (423) - BEZIN France (250) - BOUCHERIE Christine (246) - CANETTI Francois (359) - CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) - COLOMBANI (363) - DO VAN Richard (428) - DUBERNAY Daniel (357) - HAZARD Jean-Etienne arrivée à la résolution n°12 (341)- JARDIN Jeannine (218) - LATERRÉ NEE LEFEVRE Joelle (357) - LE GUEN Michelle (357) - LOWYS Marie-Alice (308) - MASSON Pierre (361) - MAYEUX Marie-Louise (321) - MINISTERE DE LA JUSTICE (758) - PUPAT Danielle (166) - SAMSON DIDIER (321) - VARGIAN-PONS Maryse (179) - VERRET AND CO Mme Cassini (347) - VIGREUX Albert (235) -

Soit 8258 tantièmes.

Absents :

Mesdames et Messieurs

BARRE Catherine (265) - CANETTI Jean-Philippe (363) - CAVALLINI Cecile (166) - PANDORA (337) - PIN Marie-Claude (335) - ROUZY Magali (265) - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (11) -

Soit 1742 tantièmes.

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

01) Election du président de séance (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve la nomination en qualité de Président :

Monsieur BARRAUD.

Vote pour : 7917 / 7917

Vote contre : 0 / 7917

Vote abstention : 0 / 7917

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

02) Election du Scrutateur (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve la nomination en qualité de Scrutateur :

Monsieur SAMSON

Vote pour : 7917 / 7917

Vote contre : 0 / 7917

Vote abstention : 0 / 7917

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

03) Election du Secrétaire (Article 24)

Le syndic, le cabinet CG IMMOBILIER représenté par Madame Sandrine Olivari assure le secrétariat de séance.

Vote pour : 7917 / 7917
Vote contre : 0 / 7917
Vote abstention : 0 / 7917

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

04) Approbation des comptes du 01/01/2015 au 31/12/2015 (Article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du Conseil Syndical, et pris connaissance de son avis pour les questions pour lesquelles il a été consulté obligatoirement et constatant que les pièces nécessaires à la validité de leur décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du Syndicat des copropriétaires d'un montant de 87 553.33 Euros ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Vote pour : 7917 / 7917
Vote contre : 0 / 7917
Vote abstention : 0 / 7917

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

05) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 (Article 24)

L'assemblée générale, vu les articles 7 du Décret du 17 mars 1967 et 18 alinéa 1er de la Loi du 10 juillet 1965 et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour un montant de 90 000 Euros pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016. L'assemblée générale reconnaît que le projet de budget prévisionnel était joint à la convocation. Les provisions seront appelées par ¼ en début de chaque trimestre et seront exigibles dès le 1er jour du trimestre.

Vote pour : 7917 / 7917
Vote contre : 0 / 7917
Vote abstention : 0 / 7917

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

06) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 (Article 24)

L'assemblée générale, vu les articles 7 du Décret du 17 mars 1967 et 18 alinéa 1er de la Loi du 10 juillet 1965 et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour un montant de 90 000 Euros pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017. L'assemblée générale reconnaît que le projet de budget prévisionnel était joint à la convocation. Les provisions seront appelées par ¼ en début de chaque trimestre et seront exigibles dès le 1er jour du trimestre.

Vote pour : 7917 / 7917
Vote contre : 0 / 7917
Vote abstention : 0 / 7917

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

07) Renouvellement du mandat de Syndic du cabinet SAS CG Immobilier (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale renouvelle comme Syndic :

La Société S.A.S. C.G. Immobilier, au capital de 44.700,00 Euros, RCS Aix en Provence, Siren n° 493 730 634 00059, dont le Siège Social est situé Le Gambetta - 11, Cours Gambetta CS 30078 13 182 Aix en Provence Cedex 5, représentée par Monsieur Lionel Gamarra, titulaire de la Carte Professionnelle « Gestion Immobilière » n°A07 - 4542 délivrée par la Préfecture des Bouches du Rhône, garanti pour les fonds déposés par la C.E.G.C.

Le Syndic est nommé pour une durée qui commencera le 23 juin 2016 pour se terminer le 30 juin 2017. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic sont fixés par le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée. L'assemblée générale désigne Monsieur BARRAUD pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Montant des honoraires : 7 170.00 € TTC

Vote pour : 7554 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 363 / 10000
COLOMBANI (363) -

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés.

08) Renouvellement des membres du Conseil Syndical (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de renouveler en qualité de membre du Conseil Syndical :

Bâtiment A
-Mme Cassini

Bâtiment B
-M. Beaubernard

Bâtiment C
-M. Do Van

Bâtiment D
-M. Barraud

Vote pour : 7917 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du Conseil Syndical comme indiquée ci-dessus.

09) Constitution d'un fonds travaux obligatoire conforme à la LOI ALUR 5 % du montant du budget (Article 25 ou 25-1)

L'Assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, après avoir :

*entendu les explications du Syndic,
pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima du budget prévisionnel,
pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
et en connaissance de l'avis du Conseil Syndical,*

arrête de décider à % du budget prévisionnel, le montant du fonds de travaux rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2017 (5% minimum).

elle prend acte que :
le montant sera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots;
le montant sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte courant de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965;
le montant sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges de travaux et sera exigible à la même date;
en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds de travaux et/ou des appels de provisions de travaux, en raison de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés au fonds de travaux.

10000
10000 (218) -
10000 / 10000
10000 (359) - BARRAUD Jean-Pierre (334) - BAUDOUIN Dominique (265) -
10000 (248) - BECKER ALAIN (423) - BEZIN France (250) - BOUCHERIE Christine (246) -
10000 (359) - CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) - COLOMBANI (363) - DO VAN
10000 DUBERNAY Daniel (357) - LATERRE NEE LEFEVRE Joelle (357) - LE GUEN Michelle
10000 Marie-Alice (308) - MASSON Pierre (361) - MAYEUX Marie-Louise (321) -
10000 JUSTICE (758) - PUPAT Danielle (166) - SAMSON DIDIER (321) - VARGIAN-
10000 - VERRET AND CO Mme Cassini (347) - VIGREUX Albert (235) -
10000

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et représentés.

10) Placement du fonds travaux (Article 25 ou 25-1)

La résolution n° 17 n'ayant pas été validée, ce point n'a pas été voté.

11) Seuils financiers d'intervention du Syndic et du Conseil Syndical (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale, vu l'article 21 alinéa 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide de fixer à 1 500.00 Euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire. Une mise en concurrence est obligatoire pour les travaux supérieurs à 1 500.00 Euros.

Les décisions du Conseil Syndical ne pouvant elles – mêmes excéder 2 000.00 Euros sans décision de l'assemblée générale.

L'assemblée générale rappelle que le Syndic reste habilité par la loi, en cas d'urgence, à engager des dépenses excédant ce qui est décidé par l'assemblée générale.

Vote pour : 7917 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

Arrivée de Madame HAZARD Jean-Etienne (341).

12) Décision à prendre concernant la proposition de mission du cabinet LEVEN INGENIERIE sur la mise en sécurité et la rénovation de la chaufferie et l'étude de passage en chauffage individuel (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré,

- *Approuve la mission sur la mise en sécurité et la rénovation de la chaufferie et l'étude de passage en chauffage individuel par l'entreprise LEVEN pour un montant de 1 500 €*
- *Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition chauffage.*
- *Et financés par un appel de fonds dont la date d'exigibilité est fixée au 1er octobre 2016.*

Vote pour : 8258 / 8258
Vote contre : 0 / 8258
Vote abstention : 0 / 8258

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

13) Décision à prendre concernant la réalisation d'un AUDIT ENERGETIQUE conformément au décret N°2012 – 111 du 27/01/2012 (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré,

- Approuve la réalisation d'un AUDIT ENERGETIQUE conformément au décret N°2012 – 111 du 27/01/2012 par l'entreprise pour un montant de€
- Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition
- Et financés par.....appel de fonds dont la date d'exigibilité est fixée au.....

Vote pour : 0 / 8258

Vote contre : 8258 / 8258

BARBEROT Patrick (359) - BARRAUD Jean-Pierre (334) - BAUDOUIN Dominique (265) -
BEAUBERNARD (248) - BECKER ALAIN (423) - BEZIN France (250) - BOUCHERIE Christine (246) -
CANETTI Francois (359) - CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) - COLOMBANI (363) - DO VAN
Richard (428) - DUBERNAY Daniel (357) - HAZARD Jean-Etienne (341) - JARDIN Jeannine (218) -
LATERRE NEE LEFEVRE Joelle (357) - LE GUEN Michelle (357) - LOWYS Marie-Alice (308) -
MASSON Pierre (361) - MAYEUX Marie-Louise (321) - MINISTERE DE LA JUSTICE (758) - PUPAT
Danielle (166) - SAMSON DIDIER (321) - VARGIAN-PONS Maryse (179) - VERRET AND CO Mme
Cassini (347) - VIGREUX Albert (235) -

Vote abstention : 0 / 8258

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et des représentés.

14) Décision à prendre concernant la mise en place de répartiteurs de chauffage conformément à la loi 2015-992 du 17 aout 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré,

- Approuve les travaux de par l'entreprise pour un montant de€
- Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition.....
- Et financés par.....appel de fonds dont la date d'exigibilité est fixée au.....

Vote pour : 357 / 8258

LATERRE Joëlle (357) -

Vote contre : 7901 / 8258

BARBEROT Patrick (359) - BARRAUD Jean-Pierre (334) - BAUDOUIN Dominique (265) -
BEAUBERNARD (248) - BECKER ALAIN (423) - BEZIN France (250) - BOUCHERIE Christine (246) -
CANETTI Francois (359) - CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) - COLOMBANI (363) - DO VAN
Richard (428) - DUBERNAY Daniel (357) - HAZARD Jean-Etienne (341) - JARDIN Jeannine (218) -
LE GUEN Michelle (357) - LOWYS Marie-Alice (308) - MASSON Pierre (361) - MAYEUX Marie-Louise
(321) - MINISTERE DE LA JUSTICE (758) - PUPAT Danielle (166) - SAMSON DIDIER (321) -
VARGIAN-PONS Maryse (179) - VERRET AND CO Mme Cassini (347) - VIGREUX Albert (235) -

Vote abstention : 0 / 8258

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés.

15) Décision à prendre concernant mise en place d'une boucle au sol avec une ventouse sur le portillon et digicode (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré,

- Approuve les travaux de mise en place d'une boucle au sol avec une ventouse sur le portillon et digicode par l'entreprise pour un montant de€
- Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition....
- Et financés par.....appel de fonds dont la date d'exigibilité est fixée au.....

Vote pour : 248 / 8258

BEAUBERNARD (248) -

Vote contre : 8010 / 8258

BARBEROT Patrick (359) - BARRAUD Jean-Pierre (334) - BAUDOUIN Dominique (265) - BECKER ALAIN (423) - BEZIN France (250) - BOUGHERIE Christine (246) - CANETTI Francois (359) - CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) - COLOMBANI (363) - DO VAN Richard (428) - DUBERNAY Daniel (357) - HAZARD Jean-Etienne (341) - JARDIN Jeannine (218) - LATIERRE-NEE LIEFFEVRE Joelle (357) - ILE GUEN Michelle (357) - LOWYS Marie-Alice (308) - MASSON Pierre (361) - MAYEUX Marie-Louise (321) - MINISTERE DE LA JUSTICE (758) - PUPAT Danielle (166) - SAMSON DIDIER (321) - VARGIAN-PONS Maryse (179) - VERRET AND CO Mme Cassini (347) - VIGREUX Albert (235) -

Vote abstention : 0 / 8258

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés.

16) Décision à prendre concernant la réalisation de plantation devant le bâtiment A (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré,

- Approuve les travaux de par l'entreprise pour un montant de€
- Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition
- Et financés par.....appel de fonds dont la date d'exigibilité est fixée au.....
- Donne mandat au conseil syndical pour la réalisation de plantations devant le bâtiment A dont le coût sera inclus dans le budget de fonctionnement.

Vote pour : 8258 / 8258

Vote contre : 0 / 8258

Vote abstention : 0 / 8258

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

17) Point sur la procédure ERDF

Les copropriétaires sont informés des différentes démarches entreprises précédemment par le syndic et le conseil syndical, démarches qui n'ont pas à ce jour, abouties.

Une nouvelle action par un courrier d'avocat sera lancée afin d'obtenir d'ERDF la prise en compte de la demande de la copropriété.

18) Questions diverses

- *Rappel sur l'usage du composteur : une affiche plastifiée rappelant les modalités d'utilisation sera mise en place par le syndic*
- *Rappel sur le stationnement*
- *Arbre mort situé proche du voisin : plusieurs courriers AR ont été adressés par le voisin concernant cet arbre mort qui argue que l'arbre est sur le terrain de la copropriété. Or, aucun bornage officiel ne justifie la propriété de l'arbre. Monsieur DO VAN a pu récupérer un plan d'origine et va procéder à un mesurage.*
- *Des investigations sont en cours suite à l'importante consommation en eau commune (différence entre les compteurs divisionnaires et le compteur général).*
- *Madame OLIVARI, CG IMMOBILIER présente en séance Madame PEREZ Mélanie, gestionnaire de copropriété qui, à terme, va prendre en charge la gestion de la copropriété.*

La séance est levée à 20 heures.

Certifié conforme à l'original signé en séance
par les membres du bureau.

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014

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. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.