



4 rue des arbousiers
06 510 CARROS
Tél : 04 22 13 54 00
contact@100immo.fr
www.100immo.fr

PROCÈS-VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 30 mai 2017

Le 30 mai 2017, à 16 heures, les copropriétaires de la copropriété LES KORRIGANS ET LES LUTINS, 250-275 Avenue des Mouettes, 06700 Saint Laurent du Var, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'hôtel Galaxie, 39 Avenue Maréchal Juin, 06700 Saint Laurent du Var, à la suite de la convocation à l'assemblée générale qu'ils ont reçue par lettre recommandée.

L'assemblée générale constate, d'après la feuille de présence que 36 copropriétaires possédant ensemble 692085 tantièmes sont présents et représentés.

PRESENTS et REPRESENTES : MM BASCOULERGUE (20161), BASSO-ROUX (18996), BENHAMOU (20161), BERTHEAU (29018), BILLANGE (23192), CALDERINI (14218), SCI CEACM (11500), COUREL (14218), COVARELLI (21909), DE DOMINICIS (27387), DE ONFFROY (10022), DI COSTANZO (15616), KIEFFER (15616), LACROIX-RAULT (20161), LAMBERT (10022), LUCIANO (7575), Ind. MALAUSSENA (36593), MARTEIL (14218), MICHEL (22608), SCI MIMA (32747), MOLINA (24241), Ind. MONTES (7575), MUZZOLINI (22608), NAVEL (15616), NICOLAS (14218), NYSTROM (7458), OREAL (18996), PASCAL (20161), PICAZO (23191), RABIER (14335), SISTAC (39389), SYBILENSKY (37409), THUILLIER (20278), TOMMASI (14218), VERNET (15616), ZUCKERMAN (10838)

Soit 692085 /1011514

ABSENTS : MM CACHAT (23191), CANO (10605), CARUSO (8391), CASTELLI-LANFRANCHI (8972), CAYROL (6993), CHAILLAN (4546), CRISTIANI (7692), FAUCONNIER (13519), FAVRE (6176), GALIFI (22608), GARBE (15732), GIORDANO A. (8972), GIORDANO M. (9671), GUIDET (13519), LEFEVRE (9089), MANGANI-SILVA (7692), MARTIN (34379), MARX (699), MERCIER (20161), PACESCHI (30067), Succ. RICHER/MARX (7575), SAN PEDRO (9906), SARRIEN-ARANZ (16199), Succ. SIMON (23075)

Soit 319429/1011514

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1) Désignation du Président de séance (art. 24).

L'Assemblée décide de nommer Monsieur BASSO en qualité de président de séance de la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

2) Désignation du ou des scrutateurs de séance (art. 24).

L'Assemblée décide de nommer Madame VERNET, Messieurs MUZZOLINI et SISTAC en qualité de scrutateur, de séance de la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

3) Désignation du secrétaire de séance (art. 24).

L'Assemblée décide de nommer Monsieur LECERF, 100%immo, en qualité de secrétaire de séance de la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

4) Approbation des comptes 2016 et décision à prendre concernant la somme restant en crédit par rapport au budget prévisionnel. Compte rendu de vérification joint à la convocation (art.24).

Les comptes ont été vérifiés par Madame THUILLER et Messieurs MUZZOLINI et PICAZO. Les dépenses de l'exercice ont été moindre que le budget prévisionnel appelé, dégageant un crédit de 16.435,65 €. Il est proposé de ne pas répartir ce crédit aux copropriétaires, et de l'utiliser pour participer aux travaux éventuels votés lors de la présente Assemblée. L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice portant sur la période du 01/12/2015 au 31/12/2016.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

5) Quitus à donner au Syndic (art. 24).

L'Assemblée donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice portant sur la période du 01/12/2015 au 31/12/2016.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

6) Approbation du budget de l'exercice 2017 et de l'exercice 2018 (art.24).

L'Assemblée approuve le budget pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 annexé à la convocation pour un montant de 145.000 €, précédemment voté pour la somme de 145.000 € lors de l'Assemblée de 2016. Les appels de fonds seront dus par trimestres d'avance.

L'Assemblée approuve le budget pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 annexé à la convocation pour un montant de 145.000 €. Les appels de fonds seront dus par trimestres d'avance.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

7) Désignation du Cabinet 100%immo en qualité de Syndic (art. 25).

L'Assemblée décide d'élire le Cabinet 100%immo en qualité de Syndic pour une durée de un an et pour des honoraires annuels de 9.900 € TTC, conformément au contrat joint à la convocation. Le président de séance est autorisé à signer le contrat annexé à la convocation.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

8) Election des membres du Conseil Syndical (art. 24).

PROJET DE RESOLUTION : Suite à leur candidature, l'Assemblée décide d'élire comme membres du Conseil Syndical pour une durée de un an Mesdames RABIER, THUILLIER, VERNET et Messieurs DE DOMINICIS, MUZZOLINI, PICAZO et SISTAC.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

9) Dans le cadre des travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, ratification de la décision prise de procéder à la réfection de l'étanchéité de la toiture couvrant les chambres de M Malausséna (art. 24).

En cours de chantier, il est apparu que la toiture couvrant les chambres de M Malausséna, faisant partie des parties communes, n'avait pas été prévu au marché, par omission de la part de l'ancien Maître d'œuvre Aries. . Profitant de la présence de la SMAC sur le chantier, nous avons pu négocier une proposition pour un montant de 6.645,60 EUR TTC. Si les travaux étaient réalisés en différé un surcoût important serait à prévoir pour installation, repli et approvisionnement du chantier. Soucieux de ne pas faire supporter des frais supplémentaires trop importants à la Copropriété, nous avons négocié avec M. Malausséna une prise en charge partielle à titre privatif de leur part. Ainsi, 4.500 EUR seraient pris en charge par les Malausséna, et seulement 2.145,60 EUR resterait à la charge de la Copropriété. Dans le même esprit, l'imperméabilisation de l'édicule de l'ascenseur A a été effectuée pour un montant de 792 €. Des interventions supplémentaires ont été jugées nécessaires en cours de travaux, et ont été réalisées : pose d'une grille de ventilation concernant la cage d'escalier A et débouchant sur la terrasse, reprises de fissures et reprises sur évacuation des eaux pluviales par un acrobate. Grace à l'intervention du Maître d'œuvre, des moins values ont été accordées par la SMAC, ce qui a permis de réaliser les travaux supplémentaires tout en respectant le budget voté lors de la précédente Assemblée.

L'Assemblée ratifie ces travaux supplémentaires.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

10) Décision à prendre en vue de créer un accès au vide sanitaire à partir du jardin commun A-B et C (art. 24). Proposition « Ent. W Ravalement » joint à la convocation.

Il est proposé de créer un accès au vide sanitaire afin de faciliter les interventions, l'accès actuel et la présence d'eau alimenté par la nappe phréatique ne permettant pas le passage pour accéder aux différentes conduites passant par ce vide (eaux usées, chauffage/eau chaude, VMC). Actuellement une intervention est nécessaire sur la conduite VMC qui ne fonctionne pas dans les appartements du bât. B. Il est décidé de faire procéder à ces travaux pour un montant de 4.895 €. Ces travaux seront financés par le crédit de charges conformément à la décision prise en résolution 4 de la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

11) Décision à prendre en vue de constituer un fond de prévoyance selon les dispositions prévues par la Loi Alur (art. 25).

La Loi Alur prévoit un fond de prévoyance pour des travaux à venir. La législation prévoit que ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Des travaux étant déjà à l'ordre du jour de la présente Assemblée, il est demandé de reporter cette décision à une Assemblée ultérieure.

POUR : 676459

CONTRE : 0

ABSTENTION : KIEFFER

La résolution est adoptée à la majorité.

12) Décision à prendre en vue d'effectuer un audit énergétique rendu obligatoire. Proposition jointe à la convocation. (Art.25).

L'Assemblée débat sur le DPE. Des travaux étant déjà à l'ordre du jour de la présente Assemblée, il est demandé de reporter cette décision à une Assemblée ultérieure.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

13) Décision à prendre en vue de régulariser les tantièmes selon la proposition jointe à la convocation (art.26).

Il est rappelé qu'en 2012 l'Assemblée avait statué sur ce sujet, mais le notaire ne l'avait pas validé. Afin de régulariser la situation de certains lots, et surtout de pouvoir régulariser la vente du sas à CEACM, il est présenté le projet. L'assemblée décide de régulariser la situation, et donne mandat au Syndic pour faire publier le modificatif à l'état de répartition.

- Lot 3172	(sas de l'ancienne loge)	4,80 m2 x 2,74 =	13,15 tantièmes
- Lot 3087	(terrasse fermée)	17,92 m2 x 2,74 =	49,10 tantièmes
- Lot 3088	(terrasse fermée)	21,31 m2 x 2,74 =	58,38 tantièmes
- Lot 3090	(terrasse fermée)	17,50 m2 x 2,74 =	47,95 tantièmes
- Lot 3091	(couloir 5 ^{ème} étage)	11,60 m2 x 2,74 =	31,78 tantièmes

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

14) Décision à prendre en vue de faire procéder au débouage du réseau de chauffage. Proposition Pouget jointe à la convocation (art.24).

Il est rappelé que la somme de 3.476 € a déjà été provisionnée. Il est évoqué les désordres possibles sur les colonnes à la suite de cette intervention. L'Assemblée demande à ne pas procéder à cette intervention, la somme déjà provisionnée sera utilisée pour participer au financement des travaux votés au cours de la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Vu la vétusté de la production et réseaux de chauffages et eau chaude, l'Assemblée donne mission au Syndic et au Conseil Syndical de prendre attache avec un bureau d'étude pour envisager des solutions alternatives.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

15) Décision à prendre en vue de procéder à la réfection des colonnes montantes eau chaude et eau froide des bâtiments A, B, C et Lutins. Propositions Gaglio, Pouget, Obih jointes à la convocation. (art. 24).

Il est évoqué le mauvais état des colonnes. Il est évoqué la possibilité de faire procéder aux travaux sur les colonnes d'eau froide cette année, et de reporter les colonnes d'eau chaude à une prochaine Assemblée. L'Assemblée décide de procéder à la réfection des colonnes montantes d'eau froide dans un budget maximum de 12.000 €.

Mission est donnée au Conseil Syndical de choisir l'entreprise intervenant, après avoir questionné le bureau d'étude concernant le diamètre des colonnes montantes.

Le financement s'effectuera par le biais des crédits conformément aux décisions prises lors de la présente Assemblée.

POUR : 39

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

16) Décision à prendre en vue de procéder à la réfection de l'opérateur de la porte de l'ascenseur du bâtiment C. Devis Ilex joint à la convocation (art.24).

L'Assemblée décide de procéder à la rénovation de l'opérateur de la porte d'ascenseur du bâtiment C pour un montant de 6.373,40 €, sachant que les travaux seront à effectuer dans l'avenir pour les ascenseurs A et B. Un appel de fonds spécial pour le complément sera effectué en date du 01/10/2017 en répartition ascenseur.

POUR : 6913

CONTRE : KIEFFER

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à la majorité.

17) Décision à prendre en vue d'installer un régulateur gérant automatiquement le remplissage de la piscine. Proposition Nice Piscine jointe à la convocation (art. 24).

L'Assemblée décide de procéder à l'installation d'un régulateur gérant automatiquement le remplissage de la piscine pour un montant de 786 €. Ces travaux seront financés par le crédit conformément aux décisions prises dans la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Il est demandé que la piscine soit chauffée dès à présent à 25°C.

18) Décision à prendre en vue d'habiller les vitres séparant le porche d'entrée, de la piscine. Proposition Alphacar jointe à la Convocation. (art.24).

L'Assemblée décide de procéder à l'habillage des vitres pour un montant de 816 €. Ces travaux seront financés par le crédit conformément aux décisions prises dans la présente Assemblée.

POUR : 577179

CONTRE : KIEFFER, LACROIX-RAULT, OREAL, VERNET, COVARELLI, MUZZOLINI,

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à la majorité.

Un affichage sera effectué concernant le choix du décor.

19) Décision à prendre en vue de remplacer partiellement la haie de cyprès en façade des Lutins. Propositions Riviere et Alunysse jointes à la convocation (art.24).

L'Assemblée décide de procéder au remplacement de la haie par des Pittosporums pour un budget maximum de 1.100 €. Mission est donnée au Conseil Syndical de choisir l'entreprise. Ces travaux seront financés par le crédit conformément aux décisions prises dans la présente Assemblée.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

20) Décision à prendre en vue d'aménager et d'embellir le hall d'entrée AB (art.24).

L'Assemblée décide de procéder à l'aménagement et à l'embellissement de l'entrée AB pour un montant de 1.500€. Un appel de fonds spécial sera effectué en date du 01/07/2017.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

21) A la demande de Mr et Mme Bénito SISTAC et de la SCI MIMA suppression de murs entre les lots 3090 et 3091 et le couloir d'accès à ces 2 lots (Art. 25).

Mr et Mme Bénito SISTAC sont propriétaires du lot 3091.

La SCI MIMA est propriétaire des lots 3089 et 3090.

Mr et Mme Bénito SISTAC et la SCI MIMA ont la jouissance perpétuelle et exclusive du couloir qui relie les lots 3089 , 3090 et 3091.

Mr et Mme Bénito SISTAC et la SCI MIMA envisagent de supprimer en tout ou partie selon les possibilités techniques les séparations repérées en rose sur le plan joint.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée autorise Mr et Mme Bénito SISTAC et la SCI MIMA ou toute personne physique ou morale se substituant à effectuer à leur frais les travaux ci-dessus décrits.

La présente autorisation est donnée sous respect de chacune des conditions suivantes :

Ces travaux qui peuvent concerner la structure porteuse devront faire l'objet d'une étude de résistance faite par un bureau d'étude béton armé dont les calculs seront contrôlés par un organisme de contrôle de type Apave ou Socotec ou équivalent.

L'intéressé justifiera au syndic, avant le début des travaux :

-de l'étude du bureau d'étude béton armé

-de l'accord favorable de l'organisme de contrôle sur l'étude du bureau d'étude béton armé

-des qualifications et assurances des intervenants

-d'une garantie dommages-ouvrage

Par ailleurs les travaux devront être suivis par un architecte DPLG en tant que maître d'œuvre qui sera entre autre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par les bénéficiaires de la présente autorisation ou toute personne physique ou morale se substituant.

La protection des parties communes et ascenseur sera à charge des demandeurs.

Le non-respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

-Tous les frais et honoraires, y compris ceux du syndic, résultant de la présente résolution seront à la charge exclusive des bénéficiaires de la présente autorisation ou de toute personne physique ou morale se substituant.

POUR : 626240

CONTRE : 0

ABSTENTION : MARTEIL, SYBILENSKY, CALDERINI

La résolution est adoptée à la majorité.

22) A la demande de MM BASSO ROUX, lot 3047, autorisation à donner en vue de supprimer à leurs frais un radiateur dans leur appartement dans le cadre de leurs travaux d'aménagement et d'abattre des cloisons non porteuses (art. 25).

L'Assemblée autorise MM BASSO ROUX à supprimer à leur frais leur radiateur, ces travaux restant sous leur responsabilité, et devant être effectués par un professionnel.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

23) A la demande de Mme CACHAT, décision à prendre en vue de faire procéder à l'installation de compteurs individuels pour le chauffage (art. 25).

Il est rappelé que lors d'une précédente Assemblée, il avait été évoqué l'impossibilité technique de cette installation sur des radiateurs à ailettes. Il ne peut donc y avoir de vote sur cette résolution.

24) Autorisation permanente à donner aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes (art.25).

Pour des raisons de sécurité, l'Assemblée décide de donner autorisation aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes de la Copropriété. Des panneaux seront posés aux entrées.

POUR : 692085

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

25) Questions diverses.

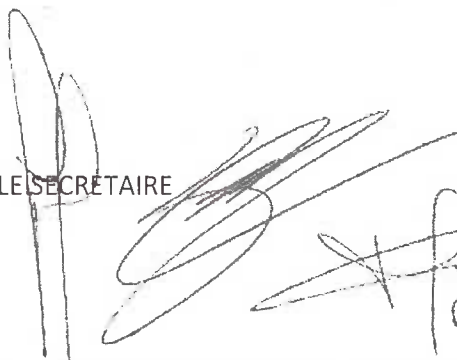
- Il est rappelé que les Copropriétaires doivent assurer leur appartement. Cela concerne également les Copropriétaires bailleurs.
- La grille située entre la piscine et le parking est cassée. Réparation sera commandée dans délai.
- Il est rappelé de ne pas ouvrir la porte de l'immeuble à des inconnus par mesure de sécurité. Il est évoqué également de faux représentants de la Croix Rouge.
- Il est demandé de collecter des devis d'installation de visiophones.
- Il est évoqué la possibilité de rallonger les barbacanes d'évacuation des eaux pluviales des balcons.
- Il est rappelé que les copropriétaires doivent entretenir les évacuations de leurs terrasses.
- Il est évoqué la possible réfection des sous-faces de balcons surplombant les appartements OREAL et VERNET. Des devis seront collectés et présentés au Conseil Syndical.

Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

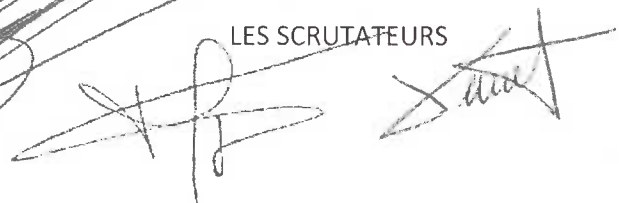
LE PRÉSIDENT



LE SECRÉTAIRE



LES SCRUTATEURS



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 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.

Toute action en contestation de la validité des décisions s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.