



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 13 JUIN 2019

Le 13 juin 2019, 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 35 copropriétaires possédant ensemble 6494 tantièmes sont présents et représentés.

PRESENTS et REPRESENTES : MM BASSO/ROUX, BERTHEAU, CACHAT, CALDERINI, SCI CEACM, CHAILLAN, COUREL, COVARELLI, DE DOMINICIS, DE ONFFROY, DI COSTANZO, GUIDET, KRIEF, LACROIX/RAULT, LAMBERT, LUCIANO, MARTEIL, SCI MIMA, MOLINA, Ind. MONTES, MUZZOLINI, NAVEL, NICOLAS, OREAL, PASCAL, PICAZO, RABIER, RODRIGUEZ, SISTAC/MURILLO, SOULIER/RADICCHI, SYBILENSKY, THUILLIER, TOMASI, VERNET, ZUCKERMAN

Soit 6494/10000

ABSENTS : MM BENHAMOU, BENZAKIN/SIMON, CANO, CARUSO, CASTELLI/LANFRANCHI, CAYROL, CRISTIANI, FAVRE, GALAFI, GARBE, GIORDANO/DELCROIX, GIORDANO, KIEFFER, LEFEVRE, Ind. MALAUSSENA, MANGANI/SILVA, MARTIN, MERCIER, MICHEL, NYSTROM, PACESCHI, SARRIEN/ARANZ, SAUZEAT

Soit 3506/10000

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 MUZZOLINI en qualité de président de séance de la présente Assemblée.

POUR : 6494

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 et Monsieur SISTAC en qualité de scrutateurs, de séance de la présente Assemblée.

POUR : 6494

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 : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

4) Approbation des comptes 2018. Compte rendu de vérification joint à la convocation (art.24).

Les comptes ont été vérifiés par Madame THUILLER et Monsieur MUZZOLINI.

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice portant sur la période du 01/01/2018 au 31/12/2018, en incorporant le crédit porté en annexe 4, des fiches 06 et 29.

POUR : 6494

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 01/01/2018 au 31/12/2018.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

6) Approbation du budget de l'exercice 2020 (art.24).

L'Assemblée approuve le budget pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 annexé à la convocation pour un montant de 145.000 €. Les appels de fonds seront dus par trimestres d'avance.

POUR : 6132

CONTRE : SYBILENSKY (362)

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à la majorité.

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 10.302 € TTC, conformément au contrat joint à la convocation. Le président de séance est autorisé à signer le contrat annexé à la convocation.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

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

Suite à leur candidature, l'Assemblée décide d'élire comme membres du Conseil Syndical pour une durée de un an :

Madame RABIER
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Madame THUILLIER
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Madame VERNET
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur DE DOMINICIS
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur MUZZOLINI
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur PICAZO
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Madame LAMBERT
POUR : 6494
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur SISTAC
POUR : 5681
CONTRE : MUZZOLINI (271), THUILLIER (196), NAVEL (151), LACROIX-RAULT (195)
ABSTENTION : 0
La résolution est adoptée à la majorité.

9) 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. L'appel de fonds spécial sera effectué pour un montant de 7.250 € annuel, appelé chaque trimestre.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

10) 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. L'Assemblée décide de ne pas procéder à l'audit cette année. De nouvelles propositions seront présentées à la prochaine Assemblée.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

11) Information sur la mise à jour des tantièmes de la Copropriété.

Après avoir relancé à maintes reprises Maître DAMIANO pour procéder aux modifications des tantièmes suite aux erreurs commises par l'étude, et suite aux décisions prises lors des dernières Assemblées, le Syndic a dû saisir l'Ordre des Notaires à deux reprises. Enfin un projet d'acte a été présenté au Syndic. Différentes modifications étant nécessaires, la mouture finalisée n'est pas prête pour cette Assemblée. Une Assemblée extraordinaire devra être convoquée pour statuer sur le modificatif en préparation.

Monsieur RODRIGUEZ entre en séance.

12) Décision à prendre en vue de donner mission à un Maître d'œuvre d'élaborer un descriptif-quantitatif en vue du ravalement (art.24). Proposition Renaissance jointe à la convocation.

L'Assemblée décide de donner mission à un Maître d'œuvre pour élaborer un descriptif-quantitatif en vue du ravalement des façades (façades, murets et acrotères, plexiglass de garde-corps, étanchéité des balcons le nécessitant, évacuations des eaux pluviales de balcons) pour un montant maximum de 5.000 €. Mission est donnée au Conseil Syndical de choisir l'intervenant après mise en concurrence. Le Maître d'œuvre ou architecte choisi devra pouvoir déposer le DP, suivi des travaux, et réception du chantier. Un appel de fonds spécial pour le complément sera effectué en date du 1^{er} juillet 2019.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

13) Décision à prendre concernant la couleur des stores et brises vues (art. 25).

L'Assemblée demande à ce que cette résolution soit portée à l'ordre du jour de l'Assemblée statuant sur le ravalement de façades. Il est conseillé aux

copropriétaires souhaitant changer leurs toiles de stores, d'attendre le choix des coloris de façades et de stores lors de la prochaine Assemblée.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

14) A la demande de Madame RABIER, décision à prendre concernant le remplacement des vieux cyprès restant dans le jardin au niveau des Lutins par des Pittosporums (art. 24). Budget à définir.

En continuité du remplacement de la haie de cyprès par des Pittosporums, il est proposé de procéder au remplacement du reste des cyprès.

POUR : MOLINA (235), LAMBERT (97), RABIER (139), DE ONFFROY (97), SOULIER (224), BERTEAU (281), KRIEF (96), LUCIANO (73), SYBILENSKY (362),

CONTRE : 4890

ABSTENTION : SISTAC (411), SCI MIMA (368)

La résolution est refusée à la majorité.

15) Décision à prendre en vue de procéder à la réfection de la clôture et du muret côté Avenue des Mouettes devant les Korrigans B, C et Lutins (Art. 24). Proposition Polybat jointe à la convocation.

Il est envisagé pour des raisons de sécurité de procéder à la rénovation des clôtures vétustes. L'Assemblée décide de ne pas procéder aux travaux.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

16) Décision à prendre concernant l'aménagement des entrées de jardins de part et d'autre de l'accès au bâtiment C (Art. 24). Projet joint à la convocation.

Il est proposé de procéder aux travaux d'aménagements de part et d'autre de l'entrée du bâtiment C.

POUR : BERTHEAU (281), SCI MIMA (368), SISTAC (411), SYBILENSKI (362), LUCIANO (73), ZUCKERMAN (105), CALDERINI (138)

CONTRE : 4756

ABSTENTION : 0

La résolution est refusée à la majorité. Le projet sera représenté après les travaux de ravalement

17) Décision à prendre en vue de procéder à un raccordement au réseau de la ville pour évacuer les eaux pluviales stagnant sur le parking (art. 25).

Un rendez-vous a été provoqué par le Syndic avec les services de la ville afin qu'un regard collectant les eaux de pluies soit créé au niveau du caniveau, devant le portail.

L'Assemblée donne son accord pour que la collecte des eaux de pluies et un raccordement sur le réseau de la ville soit prévu, afin que l'eau ne stagne plus à l'entrée du parking. Mission est donnée au Conseil Syndical de suivre le dossier avec le Syndic.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

18) Rappel sur l'occupation de la terrasse du studio Rdc Bt C.

Il est rappelé que le studio du rez-de-chaussée du bâtiment C bénéficie d'une terrasse construite sans autorisation. L'Assemblée de 2011 a même voté à l'unanimité la remise en état des lieux, l'Assemblée de 2013 a même refusé le rattachement de cette terrasse au studio. Si cette situation irrégulière a été tolérée par la Copropriété, il n'est pas envisageable que cette terrasse serve de dépotoir par les occupants. Une précédente Assemblée avait demandé la pose d'un garde-corps à charge du propriétaire. Lecture est faite du mail de Madame CHAILLAN proposant soit d'acquérir la terrasse, soit de la détruire sous condition que la copropriété végétalise et entretienne l'espace. La proposition de vente de la terrasse sera portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

19) Décision à prendre concernant les travaux de remise en état de la chaufferie. Devis Nicer joint à la convocation (Art. 24).

Certains travaux de rénovation de la chaufferie sont nécessaires. L'Assemblée donne son accord pour les travaux d'un montant de 6.716,60 €. Les travaux doivent être réalisés avant la reprise de la période de chauffe. Le Syndic tentera une négociation. Un affichage sera préalablement à la vidange sera fait.

Il est demandé de sursoir au délai de deux mois pour passer commande.

Un appel de fonds spécial sera effectué le : 1^{er} juillet 2019.

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur SOULIER quitte la séance.

20) Décision à prendre en vue de mettre du gazon synthétique autour de la piscine (Art. 25). Devis Riviere joint à la convocation.

L'Assemblée ces travaux.

POUR : SIBYLINSKY (362), PICAZO (224), MUZZOLINI (271)

CONTRE : 5637

ABSTENTION : 0

La résolution est refusée à la majorité.

Il est demandé de proposer à nouveau ces travaux après le ravalement des façades.

21) Décision à prendre en vue de supprimer deux cyprès situés devant les Lutins, poussant de travers (Art. 25).

L'Assemblée évoque la suppression des deux cyprès poussant de travers devant Les Lutins. Il est décidé de ne pas procéder à ces travaux

POUR : 6494

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

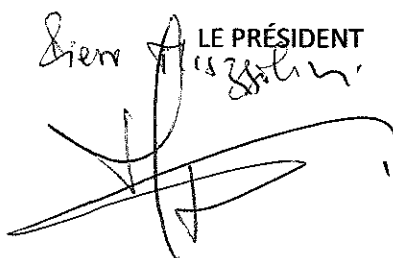
La résolution est adoptée à l'unanimité.


22) Questions diverses.

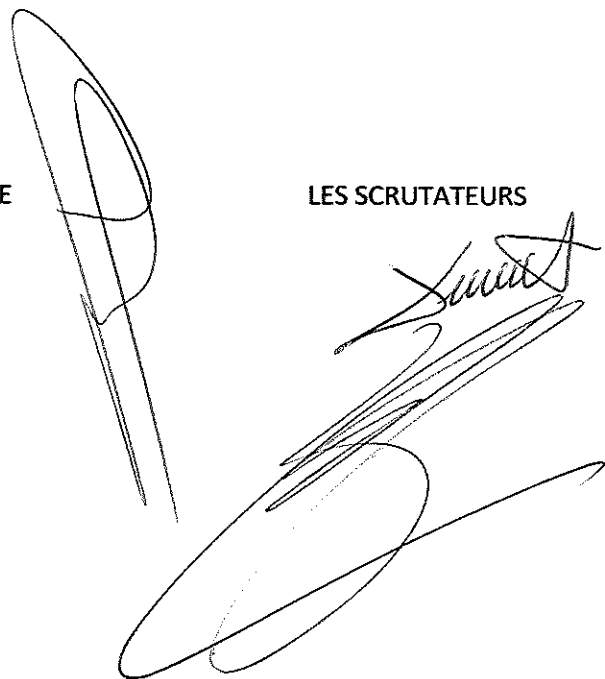
- Rappel des horaires autorisés pour effectuer des travaux dans son logement.
- Des panneaux 'interdiction de fumer' seront installer autour de la piscine.
- Point est fait sur l'assignation faite par Monsieur MICHEL à l'encontre de MM MALAUSSENA.

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.

L'ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18H40.

Siem  LE PRÉSIDENT

 LE SECRÉTAIRE

 LES SCRUTATEURS

Article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965

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 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.