



## PROCÈS-VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 15 mai 2018

Le 15 mai 2018, 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 29 copropriétaires possédant ensemble 5305 tantièmes sont présents et représentés.

PRESENTS et REPRESENTES : MM BASCOULERGUE/RODRIGUEZ, BASSO-ROUX, BENHAMOU, BERTHEAU, CALDERINI, CHAILLAN, COUREL, COVARELLI, DE DOMINICIS, DE ONFFROY, DI COSTANZO, KRIEF, LACROIX-RAULT, LAMBERT, LUCIANO, MARTEIL, SCI MIMA, Ind MONTES, MUZZOLINI, NAVEL, NICOLAS, OREAL, PICAZO, RABIER, SISTAC, SYBILENSKY, THUILLIER, TOMMASI, VERNET

Soit 5305/10000

ABSENTS : MM Succ. BILLANGE, CACHAT, CANO, CARUSO, CASTELLI-LANFRANCHI, CAYROL, SCI CEACM, CRISTIANI, FAVRE, GALIFI, GARBE, GIORDANO-DELCROIX, GIORDANO, GUIDET, KIEFFER, LEFEVRE, Ind MALAUSSENA, MANGANI-SILVA, MARTIN, MARX, MERCIER, MICHEL, MOLINA, NYSTROM, PASCESCHI, PASCAL, Succ RICHER-MARX, SARRIEN-ARANZ, SIMON-BENZAKIN, ZUCKERMAN

Soit 4695/10000

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 : 5305

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 PICAZO en qualité de scrutateurs, de séance de la présente Assemblée.

POUR : 5305

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 : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**4) Approbation des comptes 2017. Compte rendu de vérification joint à la convocation (art.24).**

Les comptes ont été vérifiés par Madame THUILLER et Messieurs MUZZOLINI et PICAZO. L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice portant sur la période du 01/01/2017 au 31/12/2017. Le crédit de l'exercice 2017 sera utilisé pour financer en partie des appels de fonds spéciaux du 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Il est demandé de clôturer de l'annexe 4, en ajoutant au débit des comptes 2017 le dépassement du budget travaux colonnes pour 294,52 €.

Il est demandé d'annuler la résolution 18 de l'Assemblée de 2017, fiche 21 de l'annexe 5. Le montant de 816 € sera porté au crédit des Copropriétaires.

Les vérificateurs aux comptes ont vérifié les factures des travaux de réfection de l'étanchéité effectués sur les terrasses Malausséna et terrasse commune. Ces dépenses sont inscrites en annexe 5.

POUR : 5305

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 01/01/2017 au 31/12/2017.

POUR : 5208

CONTRE : LAMBERT 97

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à la majorité.

**6) Approbation du budget de l'exercice 2019 (art.24).**

L'Assemblée approuve le budget pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 annexé à la convocation pour un montant de 145.000 €. Les appels de fonds seront dus par trimestres d'avance.

POUR : 5305

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 10.100 € TTC, conformément au contrat joint à la convocation. Le président de séance est autorisé à signer le contrat annexé à la convocation.

POUR : 5305

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 Mesdames RABIER, THUILLIER, VERNET et Messieurs DE DOMINICIS, MUZZOLINI, PICAZO, SISTAC.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**9) Dans le cadre du remplacement de la haie de cyprès au niveau des Lutins, ratification du prolongement des travaux (art. 24).**

Dans le cadre du remplacement d'une partie de la haie de Cyprès au niveau des Lutins voté lors de la dernière Assemblée, Le Conseil Syndical a jugé nécessaire de compléter l'intervention en remplaçant le reste de la haie pour un problème évident d'esthétique. L'Assemblée ratifie cette décision selon la proposition complémentaire de M Rivière pour un montant de 1.100 €. Un appel de fonds spécial sera effectué le : 1<sup>er</sup> juillet 2018.

POUR : 5167

CONTRE : 0

ABSTENTION : NICOLAS 138

La résolution est adoptée à la majorité.

**10) Décision à prendre en vue de raccorder la Copropriété au réseau fibre optique (art. 24).**

L'Assemblée souhaite que le raccordement soit effectué par l'opérateur ayant procédé à l'installation dans la rue, et accepte que cet opérateur équipe à ses frais la copropriété d'un réseau de fibres optiques FTTH permettant la fourniture, sans aucune obligation, de services de télécommunications en Très Haut Débit, l'Assemblée Générale des copropriétaires : L'Assemblée autorise SFR ou ORANGE après vérification par le Syndic ainsi que les opérateurs autorisés dans le cadre de la mutualisation, à établir à demeure et à exploiter à leurs frais exclusifs, dans les parties communes de l'immeuble, un réseau de fibre optique. L'installation se fera selon les normes en vigueur, dans le respect des règles de l'art et dans un délai maximal de 6 mois à compter de la date de validation du dossier technique par le syndic. Le réseau respectera l'ensemble des règles définies par l'ARCEP notamment concernant son partage avec tous les opérateurs FttH . L'Assemblée mandate le syndic pour signer la convention d'installation, gestion, entretien et remplacement du réseau avec SFR ou ORANGE et coordonner avec le conseil syndical la réalisation des travaux conformément à une étude technique préalable.

POUR : 5305

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. L'appel de fonds spécial d'un montant de 7.250 € sera effectué le : 1<sup>er</sup> juillet

POUR : 3773

CONTRE : LACROIX-RAUT 195, VERNET 151, DI COSTANZO 151, COVARELLI 212, CHAILLAN 44

ABSTENTION : SISTAC 411, SCI MIMA 368

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, la résolution fait l'objet d'une seconde lecture à l'article 24.

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. Vu les travaux portés à l'ordre du jour de la présente Assemblée, il est décidé de porter cette résolution à la prochaine Assemblée.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**13) Décision à prendre en vue de faire procéder au contrôle quinquennal obligatoire des ascenseur (art.25). Propositions AASA jointes à la convocation.**

La législation contraint à un contrôle quinquennal des ascenseurs A, B et C. Le Syndic produit un devis en concurrence. Il est proposé de procéder à un contrôle unique, ou de souscrire à un abonnement annuel sur cinq ans. L'Assemblée décide de faire procéder au contrôle selon la proposition CCSA d'un montant de 1.008 € TTC.

Un appel de fonds spécial sera appelé aux dates suivantes : 1<sup>er</sup> octobre 2018.

POUR : 5690

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**14) Décision à prendre en vue de procéder à la réfection des colonnes montantes eau chaude A, B, C et Lutins. Propositions Pouget, Nicer jointes à la convocation (art. 24).**

Il est évoqué le mauvais état des colonnes. L'Assemblée décide de procéder à la réfection des colonnes montantes d'eau chaude selon la proposition NICER d'un montant de 16.809,10 €, que le Syndic tentera de négocier. Un appel de fonds spécial sera effectué en date du 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre 2018.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**15) Décision à prendre en vue de procéder à la réfection de l'opérateur de la porte des ascenseurs des bâtiments A et B. Devis Ilex joint à la convocation (art.24).**

L'Assemblée décide de procéder à la rénovation de l'opérateur de la porte d'ascenseur des bâtiments A et B pour un montant de 12.746,80 €. Un appel de fonds spécial sera effectué en date du 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> avril 2019.

POUR : 5690

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**16) Information concernant le ravalement des façades et l'étanchéité des balcons.**

Il est évoqué le ravalement des façades à prévoir dans l'avenir, ainsi que l'étanchéité des balcons. Le dernier ravalement des façades date de 1994. Afin de préparer les travaux à venir, il est décidé de répertorier les travaux et problèmes, prenant en compte les dégradations des sous-faces de balcons, fissures sur murets, et de soumettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée des propositions de Maître d'œuvre ou un bureau d'étude pour faire un descriptif-quantitatif.

**17) Décision à prendre concernant la réfection de la sous-face des balcons au-dessus des appartements VERNET, OREAL, MICHEL, MALAUSSENA et MUZZOLINI (art. 24). Proposition José Bati jointe à la convocation, devis en concurrence en attente.**

La sous-face des balcons concernés ont été fortement dégradés suite à d'importantes infiltrations. Les travaux de réfection des étanchéités ayant été réalisés, l'Assemblée décide pour des raisons de sécurité et d'esthétique, de procéder à leur réfection pour un montant de 2447 € maximum. Un appel de fonds spécial pour le complément sera effectué en date du 1<sup>er</sup> juillet 2018.

POUR : 5070

CONTRE : LAMBERT 97

ABSTENTION : NICOLAS 138

La résolution est adoptée à la majorité.

**18) Décision à prendre en vue de procéder à la reprise du seuil de la porte descendant aux caves du bâtiment B (art.24). Proposition WE jointe à la convocation, devis en concurrence en attente.**

L'Assemblée décide de procéder à la réfection du seuil de la porte menant aux caves du bâtiment B, qui s'affaisse, pour un montant de 300 € maximum. L'Assemblée donne mission au Conseil Syndical de choisir l'entreprise. La dépense sera financée par le budget prévisionnel.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**19) Décision à prendre en vue de remplacer la toile de la corbeille surplombant la porte du bâtiment B côté parking. Propositions Miroiterie Moderne, Lampolski, Fermeture du Soleil jointes à la convocation (art.24).**

L'Assemblée décide de procéder au remplacement de la toile de la corbeille surplombant la porte du bâtiment B côté parking, pour un montant de 1.531,20 € selon la proposition LAMPOLSKI. Un appel de fonds spécial pour le complément sera effectué en date du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité

**20) Décision à prendre en vue de remplacer les tapis brosses des entrées (art.24).**

L'Assemblée décide de procéder au remplacement des tapis brosses des entrées. Des membres du Conseil Syndical se porteront volontaire pour prendre chez Saint Maclou des tapis brosses à la découpe. Le financement sera effectué par le budget prévisionnel.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

**21) 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 WE jointe à la convocation.**

Il est envisagé pour des raisons de sécurité de procéder à la rénovation des clôtures vétustes. La proposition Poly-Bat est évoquée en Assemblée. L'Assemblée décide de reporter le projet à la prochaine Assemblée. Les devis en concurrence seront fait sur la base : un muret de deux parpaings, grillage rigide de 1m ou 1,20 m.

POUR : 5305

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

La résolution est adoptée à l'unanimité

**22) Questions diverses.**

- Il est signalé que les deux portes de caves à proximité de la sous-station du bâtiment B, sont fortement dégradées par l'eau : MANGANI-SILVA et CEACM.
- Il est évoqué les remontées d'eau dans le vide-sanitaire et les caves lors de pluies, et le pompage régulier.
- Un serrurier interviendra sur la porte d'entrée des Lutins.
- Un courrier sera adressé à la Mairie pour relater les désordres, problèmes de stationnement et dégradations en soirée chaque fin de semaine.
- Demande sera faite à la Mairie que le jardin Renoir soit fermé le soir.
- Le nettoyage de l'aire communale réservée aux chiens n'est pas fait régulièrement.
- Il est demandé de collecter des devis de visiophones.

- Il est évoqué la possibilité d'aménager un local vélo dans la parcelle située entre l'espace piscine et le parking. Un devis sera demandé à José Bati pour création d'un portillon fermé à clé, et protection du tuyau d'évacuation.
- Le Syndic se renseignera sur la possibilité de traiter la pelouse piscine contre les aoûtas et moustiques.

Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1957. 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 19H10.

LE PRÉSIDENT  
*[Signature]*

LE SECRÉTAIRE  
*[Signature]*

LES SCRUTATEURS  
*[Signature]*  
*[Signature]*

Article 22 - Article 23 du Règlement Intérieur

Les décisions sont adoptées à l'unanimité lorsque, par une ou plusieurs fois, les copropriétaires représentant au moins deux tiers du capital de la copropriété ont été convoqués au lieu et date 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 prévus par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'adoption de deux décisions à la première séance du prochain conseil.

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

