

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA
COPROPRIETE HOWELL CENTER**

**BEACH PLAZA (salon GOELETTE)
MARIGOT
97 150 SAINT MARTIN**

Mardi 6 avril 2004 à 14h30

Le 6 avril 2004, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière adressée par lettre recommandée avec avis de réception, par le syndic en exercice, l'OACI/FONTENOY.

Conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 sur les copropriétés d'immeubles bâtis, l'Assemblée Générale désigne son bureau :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Deux candidats, M.BERNAZ et M.DURET, se présentent à la présidence de séance. M.DURET ayant recueilli en sa faveur plus de la majorité. M.BERNAZ demande à M.DURET de venir présider cette assemblée.

« L'Assemblée Générale désigne M.DURET comme Président de séance. »

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour (795 425/1 124 800ièmes inscrits):** ALGOUD, AMSELLEM, AUTER-DURET, BEAURAIN, BOURST, CASTANIER, CHORAND, CLAOUE, COMPAGNON, DERNONCOURT, DIEF, DITER, DUFLO, FAURE, FRANCE CARAIBES, GARTISER, GEOFFROY, GIG, GOFFARD/BORN, HOFFSTETTER, KIRCHNER, LAFFARGUE, LAUER, LEGRAIN, MEYER, MOISSONIER, MORINI, MUNIER, NETGIM, OPS, O'NEILL, PENNERATH, PIARROU-CAZALAA, PROTEE, RAVOIRE, REYNOIRD, RIZZO, ROCKOMANOVIC, ROUBI, SEIBERT, SOMARDIS, TETHYS, VERCHERE, VIALENC, DE PEUFEILOUX

- Contre : -

- Abstention : -

2. CONSTITUTION DU BUREAU

2.1. Election des scrutateurs

« L'Assemblée Générale désigne M.DERNONCOURT et M.DUFLO comme scrutateurs. »

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**

- Contre : -

- Abstention : -

Monsieur le Président ouvre la séance, dont l'ordre du jour est le suivant :

- 1- Election du Président de l'Assemblée Générale,
- 2- Constitution du bureau
- 3- Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/03
- 4- Quitus au syndic
- 5- Election du syndic Cabinet FONTENOY IMMOBILIER et fixation de ses honoraires
- 6- En cas de non renouvellement du cabinet FONTENOY IMMOBILIER, présentation des candidats dont le contrat est joint à la présente convocation,
- 7- Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical
- 8- Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice et de celui de l'année suivante,
- 9- Modalités d'ouverture du compte bancaire : compte unique au nom de FONTENOY IMMOBILIER
- 10- Fixation des modalités de consultation des comptes par les copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical.
- 11- Montant des marches ou des contrats, à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 12- Montant des marches ou des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 13- Augmentation ou diminution du fonds de roulement
- 14- Processus de recouvrement des charges
- 15- Clause d'aggravation des charges
- 16- Assurance protection juridique copropriété et membres du conseil syndical
- 17- Provision spéciale travaux
- 18- Autorisation aux forces de police
- 19- Autorisation à donner au syndic pour entreprendre une procédure de saisie immobilière
- 20- Modification du règlement de copropriété et mise en conformité d'après la loi SRU du 13/12/2000
- 21- Gardiennage de la copropriété
- 22- Nettoyage de la copropriété
- 23- Enlèvement et remplacement des bois contaminés par les termites en parties communes et information aux copropriétaires pour les parties privatives
- 24- Travaux pour canaliser/évacuer les eaux stagnantes de la terrasse du 2^{ème} étage du BAT I
- 25- Habillage des nez de dalle et pose de goutte d'eau
- 26- Escaliers - Peinture et couverture
- 27- Habillage des joints de dilatation
- 28- Toiture Décision à prendre sur la révision complète et nettoyage une fois par an
- 29- Traitement antirouille des bas de poteaux
- 30- Chéneaux - Descentes des eaux pluviales : nettoyage entretien et passivation des métaux
- 31- Etanchéité - Réparation ponctuelle de la terrasse au dessus de RAPIDOPRINT -Lot 152/154 ou élaboration d'un CCTP pour refaire la totalité des terrasses
- 32- Fermeture du site sur son ensemble afin de le sécuriser
- 33- Etiquetage des portes des appartements
- 34- Ordre du jour complémentaire de M.RAVOIRE
- 45- Ordre du jour complémentaire de M.DURET et Mme AUTER
- 46- Questions diverses.

-----◇-----

3. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/03

M.le Président met aux voix la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications, approuve dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice du 01/01/03 au 31/12/03 ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires ».

Cette résolution est **refusée** à :

- Pour (76 275 / 999 675ièmes) : BERCHOFF, CHEMS, DTS, M.HOESSLER, GROS GRAIN, OUTREMER, SCOUBIDOU
- **Contre (820 625 / 999 675ièmes) : ALGOUD, AMSELLEM, AUTER-DURET, BEURAIN, BIOLIVER, BOURST, CASTANIER, CHORAND, CLAOUE, COMPAGNON, DERNONCOURT, DIEF, DITER, DUFLO, FAURE, FRANCE CARAIBES, GARTISER, GEOFFROY, GIG, GOFFARD-BORN, HOFFSTETTER, KIRCHNER, LAFFARGUE, LAUER, LEMOINE, MEYER, MOISSONIER, MORINI, MUNIER, NETGIM, OPS, O'NEILL, PENNERATH, PIARROU-CAZALAA, PROTEE, RAPIDOPRINT, RAVOIRE, REYNOIRD, RIZZO, ROCKOMANOVIC, ROUBI, SEIBERT, SOMARDIS, SPRINGO, TETHYS, VERCHERE, VIALENC, DE PEUFEILOUX**
- Abstention (102 775 / 999 675ièmes) : ANTILU, BERLAMONT, CHARTUS, LEGRAIN, OCEANE

4. QUITUS AU SYNDIC

M.le Président met aux voix la résolution suivante :

«Après avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, entier, et définitif de sa gestion au cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le syndic sortant ».

Cette résolution est **refusée** à :

- Pour (76 275 / 999 675ièmes) : BERCHOFF, CHEMS, DTS, M.HOESSLER, GROS GRAIN, OUTREMER, SCOUBIDOU
- **Contre (820 625 / 999 675ièmes) : ALGOUD, AMSELLEM, AUTER-DURET, BEURAIN, BIOLIVER, BOURST, CASTANIER, CHORAND, CLAOUE, COMPAGNON, DERNONCOURT, DIEF, DITER, DUFLO, FAURE, FRANCE CARAIBES, GARTISER, GEOFFROY, GIG, GOFFARD-BORN, HOFFSTETTER, KIRCHNER, LAFFARGUE, LAUER, LEMOINE, MEYER, MOISSONIER, MORINI, MUNIER, NETGIM, OPS, O'NEILL, PENNERATH, PIARROU-CAZALAA, PROTEE, RAPIDOPRINT, RAVOIRE, REYNOIRD, RIZZO, ROCKOMANOVIC, ROUBI, SEIBERT, SOMARDIS, SPRINGO, TETHYS, VERCHERE, VIALENC, DE PEUFEILOUX**
- Abstention (102 775 / 999 675ièmes) : ANTILU, BERLAMONT, CHARTUS, LEGRAIN, OCEANE

5. ELECTION DU SYNDIC, RENOUELEMENT DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER, PROPOSITION DE CONTRAT JOINTE ET FIXATION DE SES HONORAIRES

M.le Président met aux voix la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide d'élire en qualité de Syndic, le cabinet FONTENOY IMMOBILIER, pour un mandat de 3 ans qui entrera en vigueur le jour de la présente Assemblée, pour se terminer trois ans près la date de nomination».

Cette résolution est **refusée** à :

- **Contre (903 900 / 1 124 800ièmes) : ALGOUD, AMSELLEM, AUTER-DURET, BEURAIN, BERLAMONT, BIOLIVER, BOURST, CASTANIER, CHORAND, CLAOUE, COMPAGNON, DERNONCOURT, DIEF, DITER, DTS, DUFLO, FAURE, FRANCE CARAIBES, GARTISER, GEOFFROY, GIG, GOFFARD-BORN, HOFFSTETTER, KIRCHNER, LAFFARGUE, LAUER, LEGRAIN, MEYER, MOISSONIER, MORINI, MUNIER, NETGIM, OPS, O'NEILL, PENNERATH, PIARROU-CAZALAA, PROTEE, RAVOIRE, REYNOIRD, RIZZO, ROCKOMANOVIC, ROUBI, SCOUBIDOU, SEIBERT, SOMARDIS, SPRINGO, TETHYS, VERCHERE, VIALENC, DE PEUFEILOUX**
 - Pour (78 975 / 1 124 800ièmes): ANTILU, CHARTUS, BERCHOFF, CHEMS, HOESSLER, GROS GRAIN, OCEANE, OUTREMER
 - Abstention (16 800 / 1 124 800ièmes): LEMOINE, RAPIDOPRINT
- Les représentants du cabinet FONTENOY quittent la salle.*

6. A DEFAUT DE RENOUELEMENT DE FONTENOY IMMOBILIER, NOMINATION D'UN SYNDIC SELON CONTRAT JOINT A LA PRESENTE

« Le cabinet FONTENOY IMMOBILIER n'ayant pas été renommé, l'Assemblée Générale décide d'élire en qualité de Syndic le cabinet NETGIM pour une durée d'un an, éventuellement prolongée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur la comptabilité arrêtée au 31.12.2004. ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour (915 000 / 1 124 800ièmes): Unanimité sauf

- Abstention (84 675 / 1 124 800ièmes): BERCHOFF, CHEMS, DTS, GROS GRAIN, HOESSLER, LEMOINE, OUTREMER, SCUBIDOU

- Contre : -

7. NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

« Les copropriétaires suivants présentent leur candidature et recueillent les suffrages suivants :

M.ANSELLEM

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

M.DERNONCOURT

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

M.DUFLO

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

M.DURET

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

M.LEMOINE

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

Mme LEGRAIN

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

SCI OCEANE

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

SCI OUTREMER

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

M.RAVOIRE

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

SCI SCOUBIDOU

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

SA SOMARDIS

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

SCI TETHYS

- **Pour (807 525 / 1 124 800ièmes) : Unanimité sauf,**
- Contre (157 550 / 1 124 800ièmes): ANTILU, CHARTUS, BERCHOFF, BERLAMONT, CHEMS, HOESSLER, GROS GRAIN, OCEANE, OUTREMER, LEMOINE
- Abstention (34 600 / 1 124 800ièmes): RAPIDOPRINT, SCOUBIDOU, DTS

« L'Assemblée Générale retient les 12 candidatures ci-dessus jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2004 ».

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

7.1. ALLOCATION D'UN BUDGET AU CONSEIL SYNDICAL

« L'Assemblée Générale décide d'allouer un budget de fonctionnement au conseil syndical de 2 300€ »

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

8. EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE ET DE CELUI DE L'ANNEE SUIVANTE

Montant en €	Budget proposé 2004
Charges Immeuble récupérables	
EDF Parties communes	3 650,00
Entretien électrique	1 000,00
Entretien égout	750,00
Nettoyage entretien	33 000,00
Gardiennage	110 000,00
Entretien câble TV	500,00
Total Charges Immeuble récupérables	148 900,00
Charges Immeuble non récupérables	
Petites réparations diverses	500,00
Travaux plomberie	1 000,00
Travaux maçonnerie	2 000,00
Assurances	55 000,00
Travaux divers	15 000,00
Total Charges Immeuble non récupérables	73 500,00
Honoraires divers	
Architecte	5 000,00
Huissier	1 500,00
Avocat	5 000,00
Syndic	17 000,00
Divers	5 000,00
Total Honoraires divers	33 500,00
Frais d'administration	
Frais d'assemblées	1 500,00
Frais Conseil Syndical	2 300,00
Frais de timbres	500,00
Frais de papeteries	900,00
Total Frais d'administration	5 200,00
Total Charges communes Générales	261 100,00

« L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice allant du 1/01/04 au 31/12/04 dont le montant est arrêté à la somme de 261 100€ qui fera l'objet de 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice ».

« Ce budget sera identique pour l'année suivante (2005) ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité
- Contre : -
- Abstention : -

9. MODALITE D'OUVERTURE DU COMPTE BANCAIRE : COMPTE UNIQUE AU NOM DE FONTENOY IMMOBILIER

SANS OBJET

10. FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES, AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL

« Conformément à l'article 18.1 (Loi n°65.557 du 10/07/65) et l'article 2 (Loi n°8561470 du 31/12/85), les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le conseil syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

11. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDU OBLIGATOIRE

« L'Assemblée Générale arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 1 500€ à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

12. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

« L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, conformément à l'article 21-Art 81.4 de la loi SRU du 13/12/2000, à la somme de 1 500€.

Après débat de l'Assemblée Générale, elle décide que cette mise en concurrence exclut le contrat de syndic ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

13. AUGMENTATION OU NON DU FONDS DE ROULEMENT

« Le Syndic rappelle que le fonds de roulement est une avance permanente de trésorerie, prévue par l'article 35 du décret n°67-223 du 17/03/1967. Celui-ci permet : de faire face aux dépenses imprévues non envisagées au budget de l'exercice et de compenser provisoirement les retards de règlement de la part des copropriétaires ».

13.1. Fixation de son montant

« Le montant actuel du fonds de roulement est de 79 863,97€, et l'Assemblée Générale décide de le conserver inchangé ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

13.2. Modalités des appels de fonds**SANS OBJET****14. PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES**

« Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception. Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- lettre normale	20 jours après date d'exigibilité de l'appel de fonds	Sans frais
- 1 ^{ère} relance LRAR	30 jours après date d'exigibilité de l'appel de fonds	30€
- Mise en demeure	15 jours après la relance LRAR	30€
- A la diligence du syndic : Soit remise du dossier à un huissier pour délivrance d'un commandement de payer Soit procédure d'injonction de payer	30 jours après la mise en demeure	80€
- Hypothèque légale et transmission du dossier à un avocat pour assignation	30 jours après le commandement ou 60 jours après l'injonction de payer	Au temps passé
- Saisie immobilière	Cette procédure n'est engageable qu'après autorisation de l'Assemblée Générale	Au temps passé

Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre préventivement en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret n°67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'Assemblée Générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité
- Contre : -
- Abstention : -

15. CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

« L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de copropriété, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, dévoués, ...) – Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 – ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve d'appréciation par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de

dommages intérêts au profit du syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaires se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

16. ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE ET MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

SANS OBJET

17. PROVISION SPECIALE TRAVAUX

17.1. Création de provision spéciale travaux et fixation de son montant

« L'Assemblée Générale décide de la création de provisions spéciales travaux pour un montant de 55 000€.

Cette provision restera attachée à chaque lot, de sorte qu'en cas de mutation, la quote-part contributive du lot cédé ne sera pas remboursée au cédant par le syndicat ».

Cette résolution est **refusée** à :

- Pour (460 775 / 999 675ièmes) : Unanimité sauf
- **Contre (534 000 / 999 675ièmes) : SOMARDIS, REYNOIRD**
- Abstention (4900 /999 675ièmes): M.DERNONCOURT

17.2. Clés de répartition

SANS OBJET

17.3. Modalités des appels de fonds

SANS OBJET

18. AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

« L'Assemblée Générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la Gendarmerie, d'accéder pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

19. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR ENTREPRENDRE UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE MONSIEUR ET/OU MADAME

a) « L'Assemblée Générale suspend le projet d'une procédure de saisie immobilière à l'encontre de AVENIR, propriétaire des lots 112-110, sous réserve du respect de l'échéancier en date du 30/03/04 et délègue au conseil syndical la décision de poursuivre la procédure en cas de non-respect ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
 - Contre : -
 - Abstention : -

b) « L'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Syndic à entreprendre une procédure de saisie immobilière à l'encontre de DJIDJIRIAN HAGOP, propriétaire des lots n°51-52-143 et de se faire assister de toutes personnes de son choix et de régler tous frais et honoraires y afférents (honoraires, publicité, etc...). La mise à prix sera de 30 000€.

Il est précisé que dans l'éventualité où aucune enchère ne serait portée, le Syndicat des copropriétaires serait déclaré adjudicataire de droit et supporterait en ce cas, la charge de tous les frais préalables et postérieurs à cette vente ».

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical le choix de l'avocat »

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
 - Contre : -
 - Abstention : -

c) « L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de reporter à la prochaine Assemblée Générale la décision de procéder ou pas à la saisie immobilière du propriétaire du lot 135, Mme KIRCHNER ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
 - Contre : -
 - Abstention : -

d) « L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de reporter à la prochaine Assemblée Générale la décision de procéder ou pas à la saisie immobilière du propriétaire des lots 11-156-157, OPS ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
 - Contre : -
 - Abstention : -

e) « L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de reporter à la prochaine Assemblée Générale la décision de procéder ou pas à la saisie immobilière du propriétaire des lots 73-148, PROTHEE, C/O Me HELARY ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour** : **Unanimité**
 - Contre : -
 - Abstention : -

f) « **L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de reporter à la prochaine Assemblée Générale la décision de procéder ou pas à la saisie immobilière du propriétaire des lots 12-13-14-15-16-18-21-22-23-24, TETHYS, C/O Me HELARY** ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

20. MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MISE EN CONFORMITE D'APRES LA LOI SRU DU 13.12.2000

« **L'Assemblée Générale décide de reporter cette résolution, à sa prochaine réunion** ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

20.1. Clé de répartition

SANS OBJET

20.2. Modalités de l'appel

SANS OBJET

21. GARDIENNAGE DE LA COPROPRIETE

« **L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical le choix de la société de gardiennage et la mise au point de son contrat** ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

22. NETTOYAGE DE LA COPROPRIETE

« **L'Assemblée Générale décide d'accepter l'augmentation des prestations mensuelles de la société de ménage « SARL Hélicapture » selon devis joint, sous réserve que celui-ci inclut le nettoyage des chéneaux accessibles, deux fois par an** ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

23. ENLEVEMENT ET REMPLACEMENT DES BOIS CONTAMINES PAR LES TERMITES EN PARTIES COMMUNES ET INFORMATIONS AUX COPROPRIETAIRES POUR LES PARTIES PRIVATIVES

« **L'Assemblée Générale décide de déléguer au Conseil Syndical toute décision urgente en matière de lutte contre les termites** ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

24. TRAVAUX POUR CANALISER/ÉVACUER LES EAUX STAGNANTES DE LA TERRASSE DU 2^{ème} ÉTAGE DU BAT I (CONFORMEMENT A L'AUDIT DU CABINET A111)

« L'Assemblée Générale décide de déléguer au Conseil Syndical le choix de la société chargée de traiter les défauts d'étanchéité de la terrasse du bâtiment I après réception des devis et la mise au point du contrat ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

25. HABILLAGE DES NEZ DE DALLE ET POSE DE GOUTTE D'EAU

« L'Assemblée Générale décide de déléguer au Conseil Syndical le choix de l'entreprise une fois qu'il aura réuni les devis de l'habillage des nez de dalle et pose de goutte d'eau et la mise au point du contrat ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

26. ESCALIERS – PEINTURE ET COUVERTURE

« L'Assemblée Générale des Copropriétaires fixe l'enveloppe des travaux de peinture des escaliers à la somme de 5 000€, à financer sur le poste budgétaire « travaux divers ». Pouvoir est donné au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise et la mise au point du contrat ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

27. HABILLAGE DES JOINTS DE DILATATION

« L'Assemblée Générale des Copropriétaires délègue au Conseil Syndical le soin de réunir les devis et de choisir l'entreprise chargée d'habiller les joints de dilatation et de mettre au point les contrats ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

28. TOITURE – DECISION A PRENDRE SUR LA REVISION COMPLETE ET NETTOYAGE UNE FOIS PAR AN (CONFORMEMENT AUDIT A111)

« L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de procéder à la révision complète et au nettoyage une fois par an de la toiture. Le conseil syndical devra choisir une entreprise ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

29. TRAITEMENT ANTIROUILLE DES BAS DE POTEAUX

« Faute de devis remis avec la convocation à cette réunion, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical le soin de finaliser ces travaux de conservation de l'immeuble, tant au niveau de l'opportunité de la dépense, et du financement de celle-ci, que du choix de l'entreprise ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

30. CHENEAUX – DESCENTES DES EAUX PLUVIALES : NETTOYAGE – ENTRETIEN ET PASSIVATION DES METAUX

« L'Assemblée Générale délègue au conseil syndical le soin de finaliser ces travaux de conservation de l'immeuble, tant au niveau de l'opportunité de la dépense, et du financement de celle-ci, que de l'élaboration d'un CCTP et du choix de l'entreprise ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

31. ETANCHEITE – REPARATION PONCTUELLE DE LA TERRASSE AU DESSUS DE RAPIDO PRINT – LOT 152/154 OU ELABORATION D'UN CCTP POUR REFAIRE LA TOTALITE DES TERRASSES

31.1. Décision pour étanchéité et réparation ponctuelle de la terrasse au dessus de RAPIDOPRINT

« L'Assemblée Générale délègue au conseil syndical le soin de finaliser ces travaux de conservation de l'immeuble, tant au niveau de l'opportunité de la dépense, et du financement de celle-ci, que de l'élaboration d'un CCTP et du choix de l'entreprise ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

31.2. Ou élaboration d'un CCTP pour refaire la totalité des terrasses

SANS OBJET

32. FERMETURE DU SITE SUR SON ENSEMBLE AFIN DE LE SECURISER

« L'Assemblée Générale décide de procéder à la fermeture du site :

- **de part et d'autre de MATCH**
- **entre Petits loups et Tangara**
- **entre BFC et Ortésia**

Le conseil syndical est chargé de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux pour un montant maximum de 15 000€. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécifique ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

33. SIGNALÉTIQUE ET ÉTIQUETAGE DES PORTES DES APPARTEMENTS

« L'Assemblée Générale décide de faire procéder à la signalétique et l'étiquetage des portes des appartements.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical le choix de l'entreprise pour un budget maximum de 600€ ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE DE M.RAVOIRE
--

34. . COMPTEURS D'EAU A LA LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

« Il est à déplorer que le promoteur-constructeur n'ait livré qu'un compteur d'eau général et un ensemble de compteurs subdivisionnaires alors que le conseil municipal de Saint Martin avait rappelé le droit à chaque foyer à disposer d'un abonnement direct avec le fermier SOGEA.

En conséquence, il y a lieu de mettre en demeure le promoteur-constructeur de produire les échanges de correspondances qu'il y aura eu avec la SOGEA, lui refusant l'installation des dits compteurs directs. En cette attente, il y a lieu d'émettre toutes réserves dont celle de pouvoir assigner le promoteur-constructeur à ce sujet ».

Cette résolution est **refusée** à :

- Pour (383 000/999 675ièmes): Unanimité sauf
- **Contre (616 675 / 999 675ièmes) : ANTILU, BERCHOFF, CHARTUS, CHEMS, HOESSLER, GROS GRAIN, OCEANE, OUTREMER, REYNOIRD, SOMARDIS, SPRINGO**
- Abstention : -

35. PROCES GENERALE DES EAUX CONTRE OACI POUR IMPAYES D'EAU

« OACI/FONTENOY IMMOBILIER est mis en demeure de produire une note de synthèse écrite sur l'ensemble des procès liés aux impayés d'eau comme le conseil syndical lui a déjà demandé à plusieurs reprises, en vain ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

36. GESTION DE L'EAU CONSOMMEE EN PARTIES PRIVATIVES

« OACI/FONTENOY est à nouveau invité :

- **à présenter les documents de relevés des consommations privatives et la comptabilité générale de l'eau qu'il a payé à la SOGEA et qu'il a facturé aux copropriétaires depuis 1989**
- **à expliquer aux copropriétaires pourquoi pendant 10 ans la comptabilité présentée aux assemblées générales a exclu ce flux sans aucun commentaire.**
- **Une note écrite et signée d'un responsable habilité du syndic devra être jointe à la diffusion du procès-verbal ».**

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour (974 475 / 999 675ièmes) : Unanimité sauf**
- Contre : -
- Abstention (25 200 / 999 675èmes) : BERCHOFF, CHEMS, GROS GRAIN, HOESSLER, OUTREMER.

37. LOCATION DES PARTIES COMMUNES A LA « PETITE COUR »

« Il est demandé à OACI/FONTENOY de produire le bail ou la convention d'occupation le liant au copropriétaire exploitant le Bar Restaurant « La Petite Cour ». Ce document devra être joint à la diffusion du procès verbal ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

38. INVENTAIRE DES TRAVAUX REALISES DE 1989 A 2003

« OACI/FONTENOY est invité à lister et valoriser l'ensemble des travaux réalisés depuis 1989, en distinguant :

- **Les travaux relevant de la garantie Dommages Ouvrage**
- **Les travaux d'amélioration**
- **Les travaux relevant des défauts d'entretien**
- **Les travaux relevant des cyclones**

En précisant leur financement

Le coût de cette étude de synthèse ne sera pas élevé si la comptabilité a bien été tenue et sera prélevé sur les honoraires « cahier d'entretien » que OACI a indûment prélevés en 2002 (honoraires non budgétés) ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour (904 300 / 999 675ièmes) : Unanimité sauf**
- Contre (70 175 / 999 675ièmes) : BERLAMONT
- Abstention (25 200 / 999 675ièmes) : ANTILU, CHARTUS

39. TERRAIN LOUE A M.OTTO MEYER POUR EN FAIRE UN PARKING POUR LES COPROPRIETAIRES AFIN DE LIBERER DES PLACES DANS LA COPROPRIETE POUR LES CLIENTS DU SUPERMARCHE MATCH

« OACI/FONTENOY est invité à justifier sa pratique et sa comptabilité de la location de ce terrain aux fins d'en faire un parking qui semblent bien irrégulières à la vue de certains documents. Il est invité à répondre dans une note spécifique qui sera diffusée avec le procès verbal, aux questions suivantes :

- **Pourquoi et comment le syndic avait-il pu accepter le principe d'un règlement de la location en espèces ?**
- **Comment aurait-il pu le faire figurer dans sa comptabilité ?**
- **Comment se fait-il que ce règlement ait été fait par le Supermarché MATCH ?**
- **Pourquoi MATCH payait-il en espèces 450 dollars par mois au lieu de 400 prévus dans le bail ?**
- **Comment MATCH pouvait-il récupérer les sommes réglées à la place du syndic ?**
- **Quels sont les travaux qui ont été réalisés sur ce terrain pour un coût de 16 030 dollars ?**
- **Quel a été le coût du gardiennage de ce parking ? Etait-il prévu dans le contrat de gardiennage de la copropriété ?**
- **Y a-t-il eu lors de la cessation de location une reprise sur le coût des travaux réalisés ? »**

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

40. GARANTIE TRENTENAIRE

« Le syndic est invité à faire jouer la garantie trentenaire du promoteur-constructeur pour un non respect du descriptif du permis de construire (ensemble charpente et poteaux supports de charpente et protection dans les montées d'escaliers-lisse, sous lisse et balustres). Pour ce faire, le syndic est invité à se faire seconder par le maître d'œuvre conseil de la copropriété, le Cabinet A111 ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour (875 725 / 999 675ièmes) : Unanimité sauf

- Contre : -

-Abstention (123 950 / 999 675ièmes) : BERCHOFF, BERLAMONT, CHEMS, HOESSLER, GROS GRAIN, OUTREMER, SPRINGO

41. PREVENTION CONTRE LES TERMITES

« L'Assemblée Générale décidera que soit fait au plus tôt la détection de ces insectes et de procéder à un traitement préventif et curatif. En cas de découverte de ces insectes, le syndic devra en informer par écrit la municipalité de Saint-Martin ».

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

42. TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES ANNUELLES DES COPROPRIETAIRES

« L'Assemblée Générale apportera à l'article 38 du règlement de copropriété, le complément suivant :

« Compte tenu que de très nombreux copropriétaires résident en métropole, l'Assemblée Générale ordinaire annuelle se réunira une fois sur deux en un lieu de la métropole ».

Cette résolution est **refusée** à :

- Pour (315 525 / 1 124 800ièmes) : Unanimité sauf

- Contre (684 150 / 1 124 800ièmes) : BERCHOFF, BERLAMONT, CHEMS, DTS, HOESSLER, GROS GRAIN, OUTREMER, REYNOIRD, SCOUBIDOU, SOMARDIS, SPRINGO

-Abstention :

43. NOMINATION D'UN SYNDIC

SANS OBJET

44. INFRACTIONS BANCAIRES

« OACI/FONTENOY devra se justifier sur les raisons des retours de nombreux chèques avec la mention « infraction IB »

Cette résolution est adoptée à :

- Pour : Unanimité

- Contre : -

- Abstention : -

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE DE M.DURET ET MME AUTER

45. PROBLEME DE LA FACTURATION DES PERTES D'EAU ET TRAVAUX SUR LE RESEAU, AINSI QUE LA RECHERCHE DES RESPONSABILITES SUR LA MAUVAISE GESTION DE CE DOSSIER

« L'Assemblée Générale confirme la position du conseil syndical du 17 octobre 2003 sur l'illégalité et l'irrégularité des appels de fonds sur les pertes d'eau et travaux sur le réseau depuis 2 ans, pour les raisons suivantes :

- *Le montant des appels de fonds n'a jamais été arrêté ni budgété en Assemblée Générale.*
- *La clé de répartition aux tantièmes n'est pas celle retenue par le règlement de copropriété, ni celle définie par 7^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 23/04/01-réitérée dans la 9^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 30/04/2002-qui précise que la répartition de la fuite doit être faite en fonction des consommations de chaque lot (« la répartition du différentiel sera faite conformément au règlement de copropriété, la base de répartition étant la consommation... »)*
- *Le produit de cet appel de fonds n'est pas clairement séparé de la gestion courante de l'immeuble, de telle sorte qu'il constitue un fonds de roulement supplémentaire dont on ne peut pas connaître précisément le montant.*

L'Assemblée Générale demande aussi au syndic de confirmer dans les plus brefs délais la suggestion faite par le conseil syndical du 17 octobre 2003, relative à une déclaration de sinistre sur la police RCP de la société OACI-FONTENOY IMMOBILIER SAINT-MARTIN, sur la base du montant réclamé par la Générale des Eaux ».

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

46. LE NON RESPECT DES RESOLUTIONS VOTEES DANS LES ASSEMBLEES GENERALES ANTERIEURES ET RELATIVES AUX PROCEDURES ENGAGEES (OU NON ENGAGEES) PAR OACI/FONTENOY

« L'Assemblée Générale dénonce vivement le cabinet OACI/FONTENOY qui n'a pas respecté les résolutions suivantes et demande à ce que les frais de contentieux et les frais financiers engagés sans respect des procédures votées précédemment soient imputés sur les honoraires du syndic :

- *Résolution n°9 de l'Assemblée Générale du 23/03/03 intitulée « Décision sur le maintien d'un compte bancaire propre à la copropriété, ouvert à la BFC de St Martin » (alors que OACI/FONTENOY a procédé à des transferts de fonds sur la région parisienne)*
- *Résolution n°13 de l'Assemblée Générale du 23/03/03 intitulée « Processus de recouvrement des charges » (alors que certains copropriétaires ont été directement assignés en justice sans respect de la procédure et des délais définis par cette résolution)*
- *L'Assemblée Générale dénonce également le syndic OACI/FONTENOY sur l'absence de procédure engagée à l'encontre de la société Caraïbes Hydro curage, contrairement à la résolution n°7 de l'Assemblée Générale du 23/04/2001 réitérée par la résolution n°9 de l'Assemblée Générale du 30/04/02 dans lesquelles l'Assemblée Générale (sur la suggestion personnelle de OACI/FONTENOY) avait réclamé « au syndic de demander à la société Caraïbes Hydro curage le remboursement de leur facture, la recherche n'ayant pas permis de retrouver la fuite et d'engager toute procédure à leur encontre pour en obtenir le remboursement ».*

Cette résolution est adoptée à :

- **Pour : Unanimité**
- Contre : -
- Abstention : -

47. QUESTIONS DIVERSES

- ***Le nouveau syndic NETGIM s'engage à convoquer une nouvelle Assemblée Générale dans 6 mois pour statuer sur la comptabilité de l'eau, et pour informer des éventuelles difficultés de transmissions de la trésorerie de la comptabilité et des archives actuellement détenues par OACI/FONTENOY.***
- ***L'insuffisance des boîtes à lettres disponibles, à examiner en conseil syndical.***

M. le Président lève la séance à 19h50.

Le Président

Le Secrétaire

Le Scrutateur

Rappel de l'article 42, alinéa de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 :

“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 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 de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ».