

CABINET J&E NOAILLY
1545 RD 6007
06270 – VILLENEUVE LOUBET

RESTANQUES DE VAUGRENIER

GESTION IMMOBILIERE

☎ : 04.92.13.47.42 ☒ : 04.93.73.40.03



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
lundi 11 juin 2018

**** PROCES-VERBAL ****

RESTANQUES DE VAUGRENIER
1214, Avenue de Vaugrenier
06270 VILLENEUVE LOUBET

Le **lundi 11 juin 2018** à 17h30, les propriétaires régulièrement convoqués par le directeur se sont réunis Salle de réunion Cabinet J. & E. NOAILLY MARINA 7 - 1545 RD 6007 06270 VILLENEUVE-LOUBET

propriétaires présents et représentés:

ADMIRAAL Roderick ou Carla (19451) représentant PRIMULA MULLER Niels (17061) - AUJOUX Guy (16837) - BONGO/CORBALAN Jeff et Sabine (33925) - CHIFFLET Michel ou Liliane (19451) - CONVILLE Gary (19383) représentant DUCCI Paolo (10953) , FURSTENBACH Hans et Catrina (17262) , MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476) - DUNN Barbara (13476) - EMYE (17919) - ENRICO Frédéric (13007) représentant AL SABIH NAHAL Ahmad (20434) , DALL AVA Donato (19415) , LAMIRAOUI Pascal ou Pascale (18534) - FLAMBEAU ou NADAU-FOURCADE Edouard ou Karine (13820) - GRUAU Née LAYET Maryse (15829) représentant SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556) , SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529) , VILLANI Fabrizio (10474) , WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316) - GUETTA/COURBIER Audrey (17262) représentant LEPS Née STAMPALIJA Zorica (19311) , OLLIER Jean Christophe (14184) , PONSENARD Frédéric (17262) - LIEBERT EPOUSE LE BIGOT Françoise (16316) - PHOKEERAH Aumraj Solange (18166) - TARNAUD Evelyne (13053) représentant FORBES Alistair Saskia (16832) -

sont présents ou représentés : 29 / 56 propriétaires, totalisant 492494 / 922951 tantièmes généraux.

propriétaires absents ou non représentés :

ABASOVA Nana (17262), AGARFINA M GAROMBO Antonio Gérant (17206), AL HAJERI Khaled (19451), ALETTI Marco et Mme BOSSI Alessandra (10918), BAYFORD Stephen ou Anna (13785), BRUNEAU Christine (18047), CAMILLA (19451), CANTRELL John (17093), CARLSSON Ekaterina née KROTOVA MIKHAILOVNA (17166), CARMELI Stefano (19383), FAWCETT Peter ou Sandra (18159), HARMAN Peter (13290), HUSTACHE ou DUCREUX Philippe ou Marie-Claire (14474), ISKANDER Ezzat et Lucyna (10918), JOHANSEN Erling (16529), KREPOST (17160), LE GRENIER/MME JURBRANT BIRGITTA (13785), MEINERO Giovanni ou Loredana (17262), MEULEMANS (10887), OPPENHEIMER Nicola Anne (14202), PAU Carlos (15829), PENEAU Hervé-Véronique (13388), REBOULLEAU Christian (19415), TROFIMOVA Olga (18421), VASILYEV Nikolay (16575), VORONTSOV VITALY (10918), WOTTON Philippe (19483),

sont absents ou non représentés :27 / 56 copropriétaires, totalisant 430457 / 922951 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

DESIGNATION DES MEMBRES DU BUREAU

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée désigne comme membres du bureau, les personnes ci-après nommées, qui acceptent :

- Président : M. ENRICO.
- Secrétaire : M. DELRIEU.
- Scrutateurs : Mme COURBIER.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des Statuts étant ici précisé que chaque candidature a fait l'objet d'un vote séparé recueillant le résultat ci-dessus mentionné.

Question n° 02

APPROBATION DES COMPTES DU 01/05/2016 au 30/04/2017

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2016/2017 vérifiés par les contrôleurs aux comptes.

Pièces jointes :

- Projet de répartition individuel
- Plaquette de reddition des comptes comprenant, l'état des dépenses détaillé par facture, liste des factures à payer, Etat des dettes et des créances, situation de trésorerie, Annexes comptables 1-2-3-4-5 comprenant notamment en annexe 3 le comparatif budget/dépenses/nouveau budget.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 03

APPROBATION DES COMPTES DU 01/05/2017 au 30/04/2018

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2017/2018 vérifiés par les contrôleurs aux comptes.

Les Pièces suivantes étaient jointes à la convocation:

- Projet de répartition individuel
- Plaquette de reddition des comptes comprenant, l'état des dépenses détaillé par facture, liste des factures à payer, Etat des dettes et des créances, situation de trésorerie, Annexes comptables 1-2-3-4-5 comprenant notamment en annexe 3 le comparatif budget/dépenses/nouveau budget.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 04

DESIGNATION DU SYNDIC DIRECTEUR

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée désigne pour un an en qualité de directeur à compter du 11/06/2018 le cabinet J & E NOAILLY selon contrat de directeur qui était joint à la convocation et qui sera signé par le Président de l'assemblée spécialement mandaté à cet effet étant ici précisé que le contrat se poursuivra, si nécessaire, jusqu'à l'assemblée renouvelant le mandat du directeur.

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 05

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée désigne pour trois ans comme membres du conseil syndical les personnes ci-après nommées qui acceptent :

Liste des membres.

M. ENRICO
M. FLAMBEAU
M. GRUAU
Mme TARNAUD
Mme LAMOUREUX
Mme COURBIER

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des Statuts étant ici précisé que chaque candidature a fait l'objet d'un vote séparé recueillant le résultat ci-dessus mentionné.

Question n° 06

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL de gestion courante 2018/2019 s'élevant à 106700€

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

L'assemblée approuve le budget prévisionnel de gestion courante 2018/2019 s'élevant à 106 700€. Elle autorise le syndic à effectuer les appels de fonds provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues aux statuts de l'A.F.U.L.

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 07

MARQUAGE DE TOUS LES PARKINGS DES PARTIES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Les devis suivants étaient joints à la convocation :

PEINTUROSOLS pour un montant de 1016.40 €

ART ET PRESTIGE pour un montant de 2996.40 €

Décision de l'assemblée générale de procéder au marquage de tous les parkings communs et privatifs (y compris arrêt minute devant le local poubelle) et adoption d'un budget 1016,40 €.

L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.

Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **26** propriétaire(s) totalisant **447218 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** propriétaire(s) totalisant **34323 / 922951** tantièmes.
Ont voté contre : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262), PRIMULA MULLER Niels (17061),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 922951** tantièmes.
Se sont abstenus : DUCCI Paolo (10953),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 08

REFECTION DES PAVES DEVANT LE PORTAIL.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Le devis suivant était joint à la convocation :
BCI pour un montant de 517.00 €.

Décision de l'assemblée générale de procéder au rescellement des pavés qui bougent et adoption d'un budget de 517 €.

L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.

Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **475232 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.
Se sont abstenus : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 09

ESPACES VERTS - TAILLE 7 PALMIERS

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Le devis suivant était joint à la convocation :
JARDINS DE ROQUEBILIERE pour un montant de 717.60 €.

Décision de l'assemblée générale de procéder à la taille de 7 palmiers et adoption d'un budget 717.60€.

L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.

Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **475232 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.
S'est abstenu : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 10**SECURITE - INSTALLATION VIDEOSURVEILLANCE DU DOMAINE**

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Les devis suivants étaient joints à la convocation :
TS TECHNOLOGIE pour un montant de 17304.00 €
RIVIERA pour un montant de 12264.00 €

Décision de l'assemblée générale de procéder à l'installation d'un système de vidéosurveillance et adoption d'un budget 12 200 €.

L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.

Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **20** propriétaire(s) totalisant **349540 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **8** propriétaire(s) totalisant **125692 / 922951** tantièmes.

Ont voté contre : ADMIRAAL Roderick ou Carla (19451), GRUAU Née LAYET Maryse (15829), MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476), PRIMULA MULLER Niels (17061), SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556), SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529), VILLANI Fabrizio (10474), WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.

S'est abstenu : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 11**ACCES DOMAINE - REMPLACEMENT DU PARLOPHONE.**

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Les devis suivants étaient joints à la convocation :
DOIZY pour un montant de 1846.46 €

Décision de l'assemblée générale de procéder au remplacement de la platine parlophone par un système telpass (Les résidants peuvent être joint sur leur téléphone.) et adoption d'un budget de 1846.46 €. (abonnement mensuel de 67.20 € par mois soit 1.20€ par propriétaire)

L'assemblée mandate le bureau pour choisir l'entreprise et faire exécuter les travaux.

Modalités des appels de fonds : 01/07/2018, 50% ; 01/09/2018, 50%.

Vote(nt) **POUR** : **21** propriétaire(s) totalisant **378177 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** propriétaire(s) totalisant **103364 / 922951** tantièmes.

Ont voté contre : GRUAU Née LAYET Maryse (15829), MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476), OLLIER Jean Christophe (14184), SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556), SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529), VILLANI Fabrizio (10474), WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 922951** tantièmes.

S'est abstenu : DUCCI Paolo (10953),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 12**SECURITE DOMAINE - INSTALLION BORNE AVANT LE PORTAIL**

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Décision d'installer une borne au milieu de l'entrée du domaine afin d'empêcher les véhicules de faire demi-tour et de dégrader les pavés.

Autofinancement dans le budget courant.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 13

INFORMATION PROJET DE CONSTRUCTION TERRAIN VOISIN DU DOMAINE.

Conditions de majorité de l'.

Voir courrier et plan qui étaient joints à la convocation concernant le bornage et dernières informations au jour de l'assemblée générale.

Question n° 14

PROTECTION DU DOMAINE - ASSOCIATION de protection des riverains.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Décision du domaine d'adhérer à une association contre le projet de construction sur le terrain voisin et adoption d'un budget de 5000.00 € pour y participer comprenant toutes les actions juridiques et la création de l'association.

mandat de l'assemblée générale au directeur et au conseil syndical pour effectuer un recours administratif au nom du domaine et contester le projet en cas de nécessité.

Vote(nt) **POUR** : **21** propriétaire(s) totalisant **368991 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** propriétaire(s) totalisant **106241 / 922951** tantièmes.

Ont voté contre : GRUAU Née LAYET Maryse (15829), MANDY LUX-ZUCCA Rita (13476), PRIMULA MULLER Niels (17061), SUNDIN Hakan ou Anna Lisa (16556), SVOBODA Alexandre et Ghislaine (16529), VILLANI Fabrizio (10474), WILLAMSON-KOPEC ALISON (16316),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **17262 / 922951** tantièmes.

S'est abstenu : FURSTENBACH Hans et Catrina (17262),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 15

AGREMENT SECTEUR JEU DE BOULE.

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Proposition de la mise en place d'un barbecue au niveau de la zone jeu de boules et adoption d'un budget de 500.00 €.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **202382 / 922951** tantièmes. Ont voté pour : AL SABIH NAHAL Ahmad (20434), BONGO/CORBALAN Jeff et Sabine (33925), CONVILLE Gary (19383), DALL AVA Donato (19415), DUNN Barbara (13476), ENRICO Frédéric (13007), FORBES Alistair Saskia (16832), GUETTA - COURBIER Audrey (17262), LAMIRAOUI Pascal ou Pascale (18534), PRIMULA MULLER Niels (17061), TARNAUD Evelyne (13053),

Vote(nt) **CONTRE** : **14** copropriétaire(s) totalisant **221189 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **68923 / 922951** tantièmes.

Se sont abstenus : LEPS Née STAMPALIJA Zorica (19311), OLLIER Jean Christophe (14184), PHOKEERAH Aumraj Solange (18166), PONSENARD Frédéric (17262),

La présente résolution est refusée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 16

CONTENTIEUX - SAISIE IMMOBILIERE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu de la carence de :

- M. ALETTI lot 53 et 1019 dans le paiement des sommes dues au domaine d'un montant de 2367.41 € à la date de la convocation de l'assemblée générale.

- Mme TROFIMOVA lot 5 dans le paiement des sommes dues au domaine d'un montant de 3205.951 € à la date de la convocation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale à la majorité des présents et représentés autorise le syndic à mandater tout avocat et tout huissier afin de procéder à la saisie immobilière en vue de la vente aux enchères de tout lot appartenant à ce débiteur notamment les lots visés précédemment.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie immobilière.

L'article 2206 du Code civil précise que :

Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et à un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseurs. En effet la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour.

Ainsi, il est proposé que la mise à prix soit fixée à un montant situé entre le quart et la moitié de la valeur réelle des lots saisis.

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et représentés de fixer le montant de la mise à prix à (déterminer)

En cas de pluralités de lots, l'assemblée générale à la majorité des présents et représentés décide que la vente se fera en un seul bloc.

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que les sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **481541 / 481541** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 492494** tantièmes.

S'est abstenu : DUCCI Paolo (10953),

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

Question n° 17

CONTENTIEUX - ENTRETIEN PRIVATIF

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

Décision d'agir contre le lot 32 pour les contraindre (demande déjà effectuée) d'entretenir la restanques privées pour des raisons d'harmonie et d'esthétique.

Vote(nt) **POUR** : **28** propriétaire(s) totalisant **481541 / 922951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** propriétaire(s) totalisant **10953 / 922951** tantièmes.

S'est abstenu : DUCCI Paolo (10953),

Résolution adoptée à la majorité des voix des propriétaires
présents ou représentés

Question n° 18

RAPPEL DES REGLES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article statutaire.

ASPECT ESTHÉTIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- * Obligation d'entretenir les espaces verts privatifs, et notamment obligation de tailler régulièrement les haies qui doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres : les propriétaires concernés sont priés d'abaisser les haies à cette hauteur ;
 - * Obligation de peindre les goulottes en façade de la même couleur que la façade pour ne pas les rendre visibles depuis les parties communes.
 - * Obligation d'entretien des façades, des huisseries, et des clôtures :
 - * Obligation d'entretenir les clôtures : les clôtures en bois doivent être entretenues par application par exemple de lazure ; les clôtures en fer forgé doivent être repeintes régulièrement.
 - * Obligation de repeindre les huisseries : volets, les portes des édicules techniques privatifs abritant notamment les compteurs d'eau, ainsi que les grilles en fer forgé des fenêtres
- Les coordonnées de peintres sont à disposition chez le gardien ou se renseigner auprès du Cabinet NOAILLY.
- * les groupes de climatisation : doivent être obligatoirement placés en partie basse des façades afin de ne pas être visibles de l'extérieur.

RESPECT DU REGLEMENT INTERIEUR :

- * Rappel de l'obligation des propriétaires-bailleurs d'exiger de leurs locataires l'engagement de respecter le règlement intérieur ainsi que le règlement de la piscine sous peine de résiliation de leur contrat. Il convient donc de bien veiller à insérer une telle clause dans le contrat de bail ou de location saisonnière.
- * Les trottoirs sont réservés à l'usage exclusif des piétons : il est par conséquent interdit d'y laisser son véhicule automobile, sauf à titre exceptionnel pour une très courte durée (arrêt-minute)

Vote(nt) **POUR** : **29** propriétaire(s) totalisant **492494 / 922951** tantièmes.

La présente résolution est adoptée à la majorité de l'article 11-1 des statuts

QUESTIONS DIVERSES

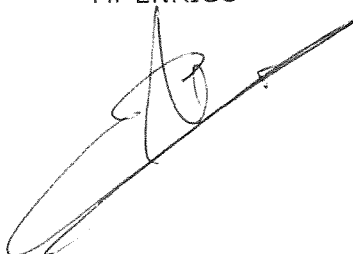
- Peinture des volets et des locaux techniques des propriétaires ;
- Elagage des certaines haies et palmiers privatifs
- Relance par recommandé aux propriétaires ne faisant pas le nécessaire pour entretenir leurs espaces verts créant des désordres dans les jardins mitoyens
- Bilan gardien en place

Le conseil syndical est mandaté pour aménager les heures de service prévoir de décaler de 08h30 à 13h à valider en conseil syndical et terminer une demi heure plus tôt soit à valider en conseil syndical.
+ téléphonel du gardien.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h.

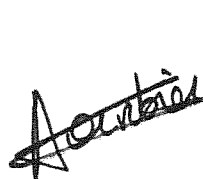
Le président

Mr ENRICO



La scrutatrice

Mme COURBIER



Le secrétaire

LE SYNDIC

