

A G 6.4.2011

Point d'information N° 13 : Point d'information sur la levée des réserves et le bilan du mandat confié au Conseil Syndical

- Le Syndic précise que les principales réserves ont été levées à ce jour.

Mr BURGGRAEVE demande que son compte rendu nommé « bilan du mandat confié au conseil syndical lors de l'AGE du 18 MARS 2010 » soit annexé au procès verbal

Point d'information N° 14 : Point d'information sur le suivi des déclarations dommages-ouvrages et état des procédures en cours.

Le syndic détaille l'état d'avancement des dossiers dommage-ouvrage et contentieux ouverts pour le compte du syndicat des copropriétaires

- Le Syndic informe les copropriétaires que deux expertises dommage ouvrage ont eu lieu au cours du mois de mars 2011 qu'il est dans l'attente des rapports de l'expert.

Résolution N° 16 : A la demande du Conseil Syndical, mandat à donner au Syndic avec le concours du Conseil Syndical pour lister les anomalies et griefs à l'encontre de la société LAMY. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic, avec le concours du Conseil Syndical, pour lister les anomalies, ainsi que les préjudices subis, en vue de rendre compte à la prochaine assemblée générale et d'envisager les suites à donner.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES : 54 9315 / 10000

ONT VOTE CONTRE : 33 5830 / 10000

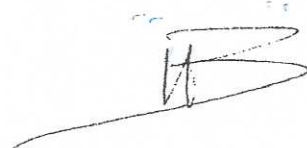
ABSTENTIONS : 4 662 / 10000

Monsieur et Madame BRYF Jacques et Rose (160), Madame DENEGRI Nicole représenté par GARDEN (171), Monsieur et Madame GARDEN PIERRE (177), Madame HAUTON MICHELINE représenté par GARDEN (154)

ONT VOTE POUR : 17 2823 / 10000

Madame BONNAFOUX MARGUERITE représenté par DUMOUCHEL (160), Indivision BOUZAZI - FOUILLERET Anne et Hervé représenté par BURGGRAEVE (158), Monsieur et Madame BURGGRAEVE DIDIER (172), Madame CARPENTIER MARIETTE représenté par BURGGRAEVE (160), Madame CLEMENT JACQUELINE représenté par DUMOUCHEL (174), Monsieur et Madame DELAGNEAU ANDRE représenté par DUMOUCHEL (159), Monsieur et Madame DELMARLE JEAN-MARIE représenté par BURGGRAEVE (183), Monsieur et Madame DUMOUCHEL JEAN PIERRE (173), Madame FILLON MICHELE représenté par DUMOUCHEL (159), Madame GASTAUD YVETTE représenté par BURGGRAEVE (158), Monsieur et Madame HERRMANN Denise (185), Monsieur et Madame LELEU PHILIPPE (179), Madame PAVLU MARGARET représenté par DUMOUCHEL (156), Monsieur et Madame QUAIREL représenté par RAVOT (155), Madame REY MARCELLE représenté par DUMOUCHEL (160), Monsieur et Madame RIQUELME ROBERT (176), Monsieur et Madame SARRIS JEAN représenté par BURGGRAEVE (156)

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

 20

Résolution N° 17 : A la demande du Conseil Syndical, autorisation à ester en justice à l'encontre de la société "LES SENIORIALES" (Cf. extrait courrier Conseil Syndical). (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

A la demande du Conseil Syndical, l'assemblée générale autorise le Syndic à ester en justice à l'encontre de la Société "LES SENIORIALES" dont le siège se trouve à TOULOUSE, Promoteur de la Résidence, et de toutes personnes pouvant être mises en cause, dans le cadre des points et des désordres suivants :

- Portail non conforme aux documents présentés ;
- Portes des immeubles non reliées au vidéo portier des appartements (ouverture impossible) ;
- Terrain de pétanque non réalisé ;
- Espaces verts non aménagés à l'arrière du CLUB HOUSE ;
- Concept "les Senioriales" tel que vendu aux acquéreurs non respecté : Résidence prévue pour les "seniors retraités".

Ainsi que la liste des réserves réalisée par le Conseil Syndical, remise lors des réunions des 14 avril et 22 juin 2010, suite au mandat qui lui a été confié par l'assemblée générale des copropriétaires le 18 mars 2010, dont notamment :

- Peinture des murs dans l'enceinte de la copropriété, sous faces des balcons non étanchées, bardages bois des façades qui noircissent, pourrissent
- Escalier bâtiment C non achevé, mur non fini - Cf. documents ; élévateur de personnes non couvert ;
- Entrée de la Résidence : ciment sur le bitume près des boîtes aux lettres et portillon ;
- Non réalisation d'une prise de courant pour deux garages dans les sous-sols
- Dalles près des entrées des bâtiments tachées de ciment
- Tableaux décoratifs prévus dans les entrées (selon descriptif) non placés

Et tout autre désordre à constater ou à intervenir

- Donne mandat au Syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété.
- Prend acte de la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de se joindre à l'action engagée par le Syndicat des Copropriétaires dès lors qu'il a un intérêt à agir à titre individuel. Les frais afférents à cette action seront pris en charge directement par le (les) copropriétaires concernés.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	54	9315	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	32	5676	/	10000
ABSTENTIONS :	11	1791	/	10000

Monsieur et Madame BIGOTTI MAX (154), Madame BONNAFOUX MARGUERITE représenté par DUMOUCHEL (160), Monsieur et Madame BRYF Jacques et Rose (160), Madame CARPENTIER MARIETTE représenté par BURGGRAEVE (160), Madame CLEMENT JACQUELINE représenté par DUMOUCHEL (174), Monsieur et Madame DELAGNEAU ANDRE représenté par DUMOUCHEL (159), Monsieur et Madame DUMOUCHEL JEAN PIERRE (173), Madame FILLON MICHELE représenté par DUMOUCHEL (159), Madame PAVLU MARGARET représenté par DUMOUCHEL (156), Madame REY MARCELLE représenté par DUMOUCHEL (160), Monsieur et Madame RIQUELME ROBERT (176)

ONT VOTE POUR :	11	1848	/	10000
-----------------	----	------	---	-------

Indivision BOUZAZI - FOUILLERET Anne et Hervé représenté par BURGGRAEVE (158), Monsieur et Madame BURGGRAEVE DIDIER (172), Monsieur et Madame DELMARLE JEAN-MARIE représenté par BURGGRAEVE (183), Madame DENEGRI Nicole représenté par GARDEN (171), Monsieur et Madame GARDEN PIERRE (177), Madame GASTAUD YVETTE représenté par BURGGRAEVE (158), Madame HAUTON MICHELINE représenté par GARDEN (154), Monsieur et Madame HERRMANN Denise (185), Monsieur et Madame LELEU PHILIPPE (179), Monsieur et Madame QUAIREL représenté par RAVOT (155), Monsieur et Madame SARRIS JEAN représenté par BURGGRAEVE (156)

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

...PV 7

**BILAN DU MANDAT CONFIE AU CONSEIL SYNDICAL LORS DE L'AGE
DU 18 MARS 2010 :**

Assemblée générale du 6 avril 2011

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 mars 2010, mandat a été donné au conseil syndical par le vote de 43 copropriétaires présents et représentés, soit 8377 tantièmes sur 10 000, afin d'assurer le suivi des réserves des parties communes de la copropriété ainsi que les prestations réalisées ou non par le promoteur ou à revoir.

Une visite complète de la copropriété a permis de réaliser une liste de toutes les réserves formulées ou rappelées (5 pages) qui a été transmise par LR avec AR le 22 mars 2010 aux Senioriales, à l'attention de M. BERENGUER, chargé d'affaires pour la résidence, à l'agence d'Aix en Provence.

A la suite de ce courrier, par réponse en date du 30 mars, M. BERENGUER indiquait qu'il ne pouvait pas répondre par écrit pour chaque réserve et proposait une réunion pour le 14 avril. Cette réunion du 14 avril 2010 ne permettra que de traiter les réserves et nos réclamations concernant les espaces verts et de poser certaines questions précises au maître d'œuvre, présent, notamment à propos du portail, du terrain de pétanque non réalisé, de l'impossibilité d'ouvrir les portes des immeubles des vidéos portiers des appartements.

Une autre réunion le 22 juin ne permettra pas d'avancer plus avant. Nous étions en total désaccord à propos de l'état des espaces verts. Nous avons donc écrit à plusieurs reprises au président des Senioriales.

Après nos relances, une autre réunion a eu lieu en décembre mais sans que le syndic ne retienne également la liste établie par le conseil syndical, se contentant d'utiliser celle réalisée en octobre 2009 entre le syndic et les Senioriales, très incomplète, que nous contestons.

Ce document, après maints rappels, nous a été remis mais il n'a jamais été mis à jour donc pointé. Il demeure en l'état comme établi en octobre 2009. Egalement, ce document contient le relevé des compteurs EDF et eau pour lequel aucune participation n'a été demandée aux Senioriales par le syndic.

Pour la piscine, le syndic Lamy refuse de nous remettre le procès-verbal de réception de septembre 2009, point de départ de la garantie. A la mise en route effective de la piscine en mai 2010, nous avons constaté des dysfonctionnements. Le service d'hygiène de la ville a émis plusieurs réserves importantes et nous considérons que tout n'a pas été achevé aujourd'hui. Ensuite, les moteurs ont été noyés lors de précipitations et une déclaration de sinistre effectuée par le syndic mentionne enfin des défauts constatés. Les moteurs ont été remplacés, un expert est passé il y a quelques jours. Nous attendons son rapport.

Nous avons donc à nous plaindre du comportement du syndic Lamy qui n'a pas défendu les intérêts de la copropriété. Nous estimons avoir subi un préjudice qui se cumule aux multiples griefs ou facturations contestées d'où la résolution proposée à l'assemblée générale.

Concernant le promoteur, il a laissé traîner les choses afin que le temps s'écoule, se contentant de donner un coup de peinture ici ou là, contraignant le syndic à déclarer les désordres ou malfaçons en dommage ouvrage.

Nous estimons être victimes de nombreuses anomalies, oublis, désordres, ce qui nous a conduits à proposer à l'assemblée générale une résolution afin de pouvoir ester en justice.

Nous estimons que le syndic Lamy et le promoteur « Les Senioriales » n'ont pas permis au conseil syndical d'effectuer la mission confiée par l'assemblée générale.

Lors de l'incident, le seul, avec l'entreprise des espaces verts, DG Jardin, alors que le conseil syndical était indisponible à la date imposée – ainsi que le gardien du fait d'un examen médical – M. BERENGUER des Senioriales nous répondra qu'il ne connaissait que le syndic, le dit syndic ayant passé outre et donné l'accord à cette entreprise d'intervenir (sans que le syndic contrôle sur place son intervention).

Aujourd'hui, il est facile d'utiliser ce seul exemple pour prétendre que le conseil syndical aurait empêché des entreprises d'intervenir. Le plus souvent, on constatait leur présence dans la résidence, sans même que le gardien ne soit prévenu lui-même de leur passage ; car ici on peut entrer comme on le veut, avec un véhicule, sans contrôle et même s'introduire dans les bâtiments comme s'en sont plaints plusieurs résidents.

Il était normal que le conseil syndical relance le président des Senioriales, ce qu'il a fait à plusieurs reprises, autant sur des réserves en suspens que sur des prestations non réalisées.

Aujourd'hui on nous répond que l'ouverture de la porte des immeubles du vidéo portier des appartements n'était pas prévue ! Or, c'est un dispositif que l'on trouve dans toutes les résidences, qu'elles soient récentes ou même très anciennes. Comment prétendre construire des résidences pour des seniors avec de telles anomalies.

En conclusion, proposer une résolution afin de lister les préjudices subis par la copropriété du fait de la gestion du syndic Lamy est normal et prévoir un recours en justice contre les Senioriales également.

Et ces résolutions doivent être présentées en assemblée générale.