

## **PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE**

### **OBJET : LOTISSEMENT CAMPO META**

Réunion Assemblée Générale de l'Association Syndicale

Madame, Monsieur,

Le vendredi 21 mai 2010 s'est tenue l'assemblée générale du lotissement Campo Meta à la salle des fêtes polyvalente St- Sauveur » à FURIANI.

50 lots présents dont 3 représentés sur 97, la majorité étant acquise, l'assemblée a pu commencer.

L'ordre du jour était le suivant :

- 1°) **Élection du président de séance et scrutateurs s'il y a lieu**  
(Projet de résolution ci-joint)  
Le syndic assure les fonctions de secrétaire.
- 2°) **Approbation de l'arrêté de comptes au 31.12.2009** (ci-joint)  
(Projet de résolution ci-joint)
- 3°) **Approbation du budget prévisionnel du 01.01.2010 au 31.12.2010**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 4°) **Quitus au syndic pour sa gestion arrêté au 31.12.2009**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 5°) **Renouvellement du mandat des membres du bureau, nomination de nouveaux membres ou remplacement en cas de désistement**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 6°) **Réception du lotissement**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 7°) **Pose de ralentisseurs**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 8°) **Stationnement sur trottoirs et emplacements – Respect du Cahier des charges**  
(Informations)
- 9°) **Incivisme de co-lotis**  
(Informations)
- 10°) **Nettoyage des terrains**  
(Informations)
- 11°) **Emplacements des poubelles**  
(Informations)
- 12°) **Recouvrement des sommes dues par les co-lotis**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 13°) **Appellation des voies du lotissement**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 14°) **Cotisations des lots en location**  
(Projet de résolution ci-joint)
- 15°) **Questions diverses**

#### **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 1**

- 1°) **Élection du président de séance et scrutateurs s'il y a lieu**

L'Assemblée Générale nomme comme président de séance de la présente réunion :

M. SAVERY Philippe lot N° 32

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité**

Le syndic assure les fonctions de secrétaire.

#### **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 2**

- 2°) **Approbation de l'arrêté de comptes au 31.12.2009 (ci-joint)**

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01.01.2009 au 31.12.2009, dont le solde est de 495,72 €, comptes qui ont été joints à la convocation à la présente assemblée.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

#### **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 3**

- 3°) **Approbation du budget prévisionnel du 01.01.2010 au 31.12.2010**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice du 01.01.2010 au 31.12.2010, arrêté à la somme de 8 203,33 €

Elle reconnaît que ce budget a été joint à la convocation à la présente assemblée.

L'Assemblée décide de porter la cotisation annuelle à un montant de 90€

**Cette résolution est approuvée à la majorité dont 6 contre.**

#### **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 4**

- 4°) **Quitus au syndic pour sa gestion arrêté au 31.12.2009**

L'Assemblée Générale donne quitus au bureau pour sa gestion arrêtée au 31.12.2009

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité**

#### **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 5**

- 5°) **Renouvellement du mandat des membres du bureau ou nomination de nouveaux membres en remplacement.**

L'Assemblée Générale renouvelle ou désigne les nouveaux membres du bureau.

Démission de la Vice Secrétaire LOZANO Nora

Démission du délégué VIOLLAT Jean François

Démission de la déléguée MECEV Dany.

Ces trois membres du bureau ne seront pas renouvelés.

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité**

## **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 6**

### **- 6°) Réception du lotissement**

L'Association Syndicale a envoyé plusieurs courriers en recommandé avec accusé de réception, dont la majorité n'a jamais été retirée ou sont restés sans réponse de la part de la SARL Campometto.

Le bureau a rencontré le notaire le jeudi 15 avril afin de connaître les modalités de déblocage des fonds pour pallier aux défaillances du lotisseur « Sarl Campometto » et ainsi réaliser ou terminer les ouvrages dus pour la parfaite finition du lotissement.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser un constat d'huissier de l'état actuel du lotissement et des ouvrages inachevés ou restant à réaliser, de prendre les services d'un avocat afin de nous représenter au tribunal compétent et en cas de jugement en notre faveur, faire réaliser les travaux par des entreprises après réalisation du choix de celles-ci sur devis lors d'une Assemblée Générale extraordinaire.

### **Cette résolution est rejetée à l'unanimité**

A noter que le lotisseur :

- s'engage à terminer les travaux lui incombant notamment, avant fin juin, la pose des clôtures pour la sécurisation des deux bassins de rétention d'eau pluviale. Seule condition posée par ce dernier : nettoyer et débroussailler les bassins au préalable
- assurera le débroussaillage des lots restant sous sa responsabilité.

## **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 7**

### **- 7°) Pose de ralentisseurs**

L'Assemblée Générale 2009 avait décidé la consultation d'entreprises (avec un minimum de 3 devis) concernant la mise en place de ralentisseurs de type dos d'ânes sur le réseau routier interne au lotissement, ceci afin de réduire la vitesse excessive des véhicules pouvant créer des accidents graves notamment avec les enfants et autres piétons circulant dans le lotissement.

Il est produit 3 devis ci-joint en annexe

MUST EQUIPEMENT (fourniture), CODIVEP (fourniture et pose) et SEPIA 38 (fourniture)

Le devis accepté est celui de CODIVEP

### **Cette résolution est approuvée à la majorité dont 6 contre**

## **INFORMATIONS N° 8**

### **- 8°) Stationnement sur trottoirs et emplacements – Respect du Cahier des charges**

L'Assemblée Générale décide des mesures à prendre concernant les stationnements abusifs des véhicules de particuliers ou professionnels sur les trottoirs, provoquant une gêne de la circulation des piétons et véhicules et contribuant à une détérioration rapide des bordures et trottoirs.

Un avertissement sera envoyé au propriétaire, dans le cas de récidive, une mise en fourrière sera demandée (frais à la charge du propriétaire du véhicule)

## **INFORMATIONS N° 9**

### **- 9°) Incivisme de co-lotis**

#### **Suite à l'incivisme caractérisé de plusieurs co-lotis et malgré des relances du bureau**

L'Assemblée Générale décide d'intégrer au règlement intérieur les articles suivants :

- L'interdiction de laisser errer les animaux de compagnie en liberté sur les voies du lotissement, obligation de les tenir en laisse et de ramasser leurs déjections.
- L'interdiction de détention de chiens d'attaque selon la loi 99-5 du 6-1-1999 art.3 : JO 7 p. 327  
La liste des types de chiens relevant de cette catégorie est fixée par l'arrêté du 27-04-1999 (JO 30 p. 6499)
- L'interdiction de laisser épaves ou éléments de véhicules démontés sur voies communes ou les lots privés invendus ou/non clôturés.

Le respect des clauses du règlement intérieur au lotissement fait appel à l'esprit de responsabilité et de citoyenneté de chacun, il est édicté dans le souci de promouvoir un mode d'habitat privilégiant l'harmonie et la tranquillité.

L'Assemblée Générale décide que toutes violations ou manquements par les copropriétaires, locataires ou leurs ayant droits aux dispositions du règlement intérieur induiront une procédure avec en dernier recours la mise en œuvre de poursuites judiciaires prévues par les textes en vigueur.

## **INFORMATIONS N° 10**

### **- 10°) Nettoyage des terrains**

L'Assemblée Générale décide que chaque co-loti devra nettoyer, dès lors que le besoin s'en fait sentir, la partie de voie commune se trouvant face à son lot, afin d'éviter tout encombrant par la terre ou autres déchets et/ou gravats des écoulements d'eaux pluviales.

## **INFORMATIONS N° 11**

### **- 11°) Emplacements des poubelles**

Suite à l'A.G. 2009, le bureau a demandé l'implantation des poubelles sur la parcelle cadastrale n° 2629, celle-ci appartenant à la CTC ; l'implantation n'a pu être réalisée.

Par conséquent le bureau a pris contact avec la Mairie de Furiani, il a été imposé par la mairie un nombre maximum de 3 emplacements répartis dans le lotissement.

Les parcelles ont été identifiées par l'Association Syndicale et la mairie comme étant les :

3 containers en parcelle 2732 à proximité du lot 1, à usage des lots N° (à définir)

3 containers en parcelle 2746 entre lots 83 et 84, à usage des lots N° (à définir)

2 containers en parcelle 2739 à proximité des lots 37 et 38, à usage des lots N° (à définir)

**Mme Rocchi s'oppose à cette démarche sous couvert de texte de loi que le bureau lui demande de présenter afin d'obtenir les informations permettant de solutionner ce litige.**

## **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 12**

### **- 12°) Recouvrement des sommes dues par les co-lotis**

Certains co-lotis n'ont pas procédé au règlement de la cotisation annuelle de 30€ prévue à l'Assemblée Générale du 26.02.2008 et/ou la cotisation de 60 € prévue à l'AG 2009.

**Rappel :** L'Assemblée Générale décide que les sommes dues au titre des charges portent **intérêt au taux légal** en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le bureau au copropriétaire défaillant (Décret du 17-3-1967 art.36)

Le copropriétaire défaillant peut, en sus des intérêts moratoires dont il est redevable, être condamné à des dommages et intérêts pour réparer le préjudice causé à l'Association Syndicale lorsqu'il a compromis la trésorerie et empêche, de ce fait, l'exécution de travaux.

Dans le cas de défaillance des copropriétaires la procédure de recouvrement prévue au cahier des charges à l'article VI.2 pages 8 sera mise en application.

- Après étude au cas par cas, les co-lotis ayant des difficultés financières pourront, après accord du bureau, bénéficier d'une facilité de paiement en deux ou trois fois maximum de la cotisation. Celle-ci se fera obligatoirement par prélèvement dont l'autorisation bancaire sera donnée en copie au trésorier.

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité**

## **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 13**

### **- 13°) Appellation des voies du lotissement**

**Rappel du projet adopté en A.G. 2009 :** Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner des noms aux voies du lotissement, ceci afin de permettre aux visiteurs de mieux se repérer dans celui-ci. Des propositions de noms seront faites et soumises au vote lors d'une prochaine A.G.

Deux séries de noms ont été proposées par des copropriétaires, dont :

Proposition n° 1 : Campo Meta était à l'origine un terrain de vignes ...

voie 1 : allée des vignes

voie 2 : allée des sarments

voie 3 : allée des rameaux

voie 4 : allée de la floraison

voie 5 : allée des bourgeons

voie 6 : allée des vendanges

voie 7 : allée des cépages

Proposition n° 2 : le lotissement est bien exposé aux vents

voie 1 :U SCIROCCU Le vent de Sud

voie 2 :U LIBECCIU de direction Sud-Ouest au sud de la Corse

voie 3 :U PUNENTE Le vent d'ouest

voie 4 :U MAESTRALE de direction Nord-Ouest

voie 5 :A TRAMUNTANA vent hivernal du Nord

voie 6 :U GRECALE Grand vent tyrrhénien de Nord-Est

voie 7 :U LEVANTE Vent d'est

**Cette résolution est : Proposition n° 2 approuvée à la majorité dont 3 contre.**

## **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 14**

### **– 14°) Cotisations des lots en location**

**Rappel :** Le lotissement n'est pas destiné à recevoir des locations, celles-ci sont simplement tolérées par la mairie et l'Association Syndicale.

Afin d'indemniser les copropriétaires de l'usure complémentaire provoquée partiellement par les locations, les lots concernés par plusieurs logements en location, recevront une majoration de leur cotisation sur la base de 0,2 par logement locatif.

Exemples :

- Cotisation normale d'un copropriétaire 60 €
- Cotisation pour 1 logement locatif par lot 60 €
- Cotisation pour 2 logements locatifs par lot 60 €x 1,2 = 72 €
- Cotisation pour 3 logements locatifs par lot 60 €x 1,4 = 84 €
- Cotisation pour 4 logements locatifs par lot 60 €x 1,6 = 96 €

La majoration augmentera en fonction du nombre de locations sur un même lot, sans plafonnement.

**Cette résolution est annulée du fait d'un problème juridique restant à définir, après vérification celle-ci sera représentée ou non à l'AG 2011.**

## **PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 15**

### **– 15°) Questions diverses**

Les copropriétaires désirant poser des questions diverses ne concernant pas les projets de résolutions définis ci-avant, sont invités à se présenter en début d'Assemblée Générale afin que soient notés, dans l'ordre, les différents sujets à traiter.

#### **1°) Ruine sauvegardée du lotissement :**

Une démarche sera engagée auprès de la D.D.E pour obtenir des informations sur la sauvegarde ou non de cet ouvrage qui a fait l'objet d'un arrêté de mise en péril par les pompiers et gendarmes du fait de l'effondrement partiel des murs dû à des fortes intempéries.

Dans le cas d'une conservation, il sera demandé les aides financières pour la restauration de celle-ci. Dans les cas d'une démolition, il sera demandé plusieurs devis pour l'évacuation des gravats.

#### **2°) Poubelles, lampadaires et ralentisseurs :**

Une pétition portant sur les poubelles et problème de santé publique inhérent à celles-ci, sera réalisée par l'association en vue de l'obtention d'un rendez-vous rapide avec Monsieur le Sénateur Maire et son adjoint en charge du dossier, pour que celles-ci soient mises en place en dehors du lotissement avec la création d'un espace réservé à la charge de la mairie.

Dans le même temps, le regroupement des copropriétaires à la mairie demandera la prise en charge immédiate des consommations électriques des lampadaires et demandera également la prise en charge des ralentisseurs afin de régler les problèmes de sécurité des enfants dus à une vitesse excessive des véhicules dans le lotissement.

#### **3°) Assurance :**

Les garanties seront revues auprès de l'assureur car, à ce jour, les conteneurs à poubelles ne sont pas assurés en cas d'incendie.

M. CANIONI Christophe

Président de l'Association Syndicale Libre Campo Meta