

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

OBJET : LOTISSEMENT CAMPO META

Réunion assemblée générale de l'association syndicale

L'assemblée Générale c'est déroulée dans la Salle de Théâtre de Furiani le 24 avril 2009 à 18h00, celle-ci comptait 58 présents , 7 pouvoirs, 32 absents , soit 65 présents ou représentés sur 97 lots. 2/3 des copropriétaires étant présents l'assemblée 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'arrête de comptes au 31.12.2008** (ci-joint)
(Projet de résolution ci-joint)
- 3°) **Approbation du budget prévisionnel du 01.01.2009 au 31.12.2009**
(Projet de résolution ci-joint)
- 4°) **Quitus au syndic pour sa gestion arrêté au 31.12.2008**
(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°) **Modalités de contrôle des comptes**
(Projet de résolution ci-joint)
- 7°) **Mise en concurrence et consultation du conseil syndical**
(Projet de résolution ci-joint)
- 8°) **Décision concernant la rétrocession des routes**
(Projet de résolution ci-joint)
- 9°) **Réception du lotissement**
(Projet de résolution ci-joint)
- 10°) **Pose de dos d'ânes**
(Projet de résolution ci-joint)
- 11°) **Stationnement sur trottoirs et emplacements – Respect du Cahier des charges**
(Projet de résolution ci-joint)
- 12°) **Incivisme de co-lotis**

- (Projet de résolution ci-joint)
- 13°) **Nettoyage des terrains**
(Projet de résolution ci-joint)
- 14°) **Constitution de provisions pour travaux d'entretien ou de conservation**
(Projet de résolution ci-joint)
- 15°) **Emplacements des poubelles**
(Projet de résolution ci-joint)
- 16°) **Recouvrement des sommes dues par les co-lotis**
(Projet de résolution ci-joint)
- 17°) **Lutte contre le moustique tigre**
(Projet de résolution ci-joint)
- 18°) **Appellation des voies du lotissement**
(Projet de résolution ci-joint)
- 19°) **Questions diverses**

En vertu des 65 présents ou représentés sur 97 copropriétaire, l'assemblée a délibéré, il en résulte :

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 (e) de séance de la présente réunion : M. CASABIANCA du lot N° 78

Cette résolution est Adoptée à l'unanimité

Le syndic assure les fonctions de secrétaire.

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 2

- 2°) **Approbation de l'arrête de comptes au 31.12.2008 (ci-joint)**

L'assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 26.02.2008 au 31.12.2008, arrêtés à la somme de 538,23€, 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 01.01.2009 au 31.12.2009**

L'assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses pour l'exercice du 01.01.2009 au 31.12.2009 arrêté à la somme de 5 820 €

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 60€ correspondant au 5 820 €

Cette résolution est adopté à 64 pour et 1 contre

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 4

- 4°) **Quitus au syndic pour sa gestion arrêté au 31.12.2008**

L'assemblée Générale donne quitus au bureau pour sa gestion arrêtée au 31.12.2008

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 5

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

L'assemblée Générale renouvelle ou désigne les nouveaux membres du bureau totalement ou partiellement en cas de désistement.

M. RONZE trésorier démissionnaire, est remplacé par M. BESIR, aucun vice Trésorier n'est élu.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 6

- 6°) **Modalités de contrôle des comptes**

L'assemblée générale décide que les copropriétaires le souhaitant pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges 7 jours avant la prochaine tenue de l'Assemblée Générale. Pour cela ils se feront connaître auprès du bureau.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 7

- 7°) **Mise en concurrence et consultation du conseil syndical**

L'assemblée Générale décide que :

Obligation est faite au bureau pour tous les marchés et contrats supérieurs à 2 000 € d'une mise en concurrence concernant les marchés de travaux d'entretien, de conservation et amélioration ainsi que les contrats d'entretien des éléments d'équipements et de l'assurance du lotissement.

Pour les marchés et contrats supérieurs à 15 000 €, il sera procédé à une consultation d'entreprise avec l'assistance d'un Maître d'œuvre.

Conformément au statut de l'Association Syndicale Libre article III.3, le Président peut faire exécuter des travaux d'entretien courant jusqu'à un montant total annuel fixé à 1 500 €, l'Assemblée Générale décide de conserver ce montant, ou de le modifier à la somme de 3 000 €

Conformément au statut de l'Association Syndicale Libre article III.3, le Président peut faire exécuter des travaux conservatoires et urgents si les dépenses sont inférieures à un montant total annuel fixé à 800 €, l'Assemblée Générale décide de conserver ce montant, ou de le modifier à la somme de 3 000 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 8

- 8°) Décision concernant la rétrocession des routes

Suite à la décision de la dernière assemblée générale sur la rétrocession des routes, à la prise en compte de la ville de notre demande, et à la vue du projet d'aménagement du réseau routier entourant le lotissement (Voie nouvelle côté Ouest et voie communale allant jusqu'à feu vert côté Est); ainsi que les nuisances pouvant en résulter, l'assemblée générale infirme la décision de l'A.G. du 26.02.2008 et décide donc de conserver les voies du lotissement en parties privées.

Cette résolution est rejetée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 9

- 9°) Réception du lotissement

A la vue des désordres et malfaçons rencontrés sur le réseau routier intérieur du lotissement, du réseau d'évacuation des eaux pluviales, des réseaux collecteurs tout à l'égout, fermetures des accès aux bassins de rétentions, et autres ouvrages du programme de travaux.

L'assemblée Générale décide de mettre en demeure le lotisseur la « SARL CAMPOMETTO » de procéder à la remise en état des parties dégradés ou usées, de faire rectifier selon les normes les réseaux et ouvrages défectueux ou non sécurisés nommés ci avant, de procéder à la mise en place des Espaces Verts conformément à l'article III du programme des travaux (avec raccordement au réseau d'adduction d'eau potable) et de réaliser la pose de l'éclairage public conformément à l'article VIII.3 du programme des travaux, ceci afin de pouvoir procéder à la réception « sans réserve » du lotissement.

Cette résolution est adoptée à 64 pour et 1 contre

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 10

- 10°) Pose de ralentisseurs

L'assemblée Générale décide de la consultation d'entreprises (avec un minimum de 3 devis) concernant la mise en place de ralentisseur 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.

Ces travaux pourront faire l'objet d'une décision en Assemblée Générale extraordinaire, pour leur mises en place dans la période 2009/2010.

Cette résolution est adoptée à 64 pour et 1 contre

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 11

- 11°) 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)

Il est décidé : adoptée à 64 pour et 1 contre

L'assemblée Générale décide des mesures à prendre concernant les lots n'ayant pas respectés le cahier des charges du lotissement, relatif à l'article 7 –Stationnement du règlement intérieur concernant **l'obligation de chaque lot** de créer en dehors des voies ouvertes de circulation deux places de stationnement visiteurs par logement entre l'alignement des voies publique ou privées ouvertes à la circulation et la clôture de propriété.

Il est proposé la pose de plots (à définir) aux endroits concernés, des devis de travaux seront établis afin de décider de la suite à entreprendre.

Il est décidé : Rejetée à la majorité des présents

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 12

- 12°) 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 compagnies en liberté sur les voies du lotissement, de les tenir en laisse ; 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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 13

- 13°) Nettoyage des terrains

L'assemblée générale décide que chaque co-lotis devra nettoyer dès lors que le besoin s'en fait sentir la parties de voie commune se trouvant face à leur lot, afin d'éviter tous encombrants par la terre ou autres déchets et/ou gravats des écoulements d'eaux pluviales.

Cette résolution est adoptée à 64 pour et 1 contre

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 14

- 14°) Constitution de provisions pour travaux d'entretien ou de conservation

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'article 18, alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 concernant la constitution d'une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourront être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 15

- 15°) Emplacements des poubelles

L'assemblée générale décide que les containers poubelles existants seront déplacés sur la parcelle cadastrale n° 2629 (côté lots commerciaux), à ce titre le lotisseur devra conformément à l'article 9 – réceptacle à ordures ménagères, créer des édicules en maçonnerie afin de recevoir les containers d'ordures et de faciliter l'accès à ceux-ci par le biais du chemin dit « Canale » sans occasionner de gêne aux parcelles 2671 (habitation) et 2724 (commerce)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité (remettre les containers à leur emplacement d'origine)

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 16

- 16°) Recouvrement des sommes dues par les co-lotis

Certains co-lotis n'ayant pas procédé au règlement de la cotisation annuelle de 30€ prévu à l'Assemblée Générale du 26.02.2008, il est décidé :

L'assemblée Générale prend acte que le recouvrement des charges est de la compétence exclusive du bureau quant à la preuve de la dette et aux moyens à mettre en œuvre.

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 intérêts pour réparer le préjudice causé à l'association syndicale lorsqu'il a compromis la trésorerie et empêcher de ce fait l'exécution de travaux.

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 17

- 17°) Lutttes contre les moustiques

L'assemblée rappelle au co-lotis que le conseil général de Haute Corse à émis des recommandations concernant la lutte contre le moustique tigre.

Sur chaque lot, pour lutter contre ce moustique et éviter sa prolifération, il faut supprimer les lieux de ponte, c'est-à-dire les eaux stagnantes.

- Vider une fois par semaine les soucoupes, vases, seaux...
- Enlever tous les objets abandonnés dans le jardin ou sur la terrasse, qui peuvent servir de récipient. (pneus, retenues d'eau de climatiseurs.....)
- Vérifier le bon écoulement des gouttières.
- Recouvrir les citernes, les fûts et toutes les réserves d'eau.
- Éliminer les eaux stagnantes : piscines désaffectées, bassins...
- Procéder au pompage des caves ou vides sanitaires inondés

Il sera proposé dans une assemblée extraordinaire la démoustication des bassins de rétentions du lotissement par le choix d'une entreprise selon plusieurs devis établi préalablement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

PROJET DE RESOLUTION QUESTION N° 18

- 18°) Appellation des voies du lotissement

Il est proposé à l'assemblée Générale de donner des noms aux voies du lotissement, ceci afin de permettre au visiteur de mieux se repérer dans celui-ci.

Des propositions de noms seront faites et soumis au vote lors d'une prochaine A.G.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

M. CANIONI Christophe
Président de l'Association Syndicale Libre Campo Meta