

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE  
« LES TERRASSES DE CASSIS »**

L'an deux mil dix sept et le lundi 25 septembre à dix huit heures, l'Association Syndicale Libre « ASL Les Terrasses de Cassis » - 13260 Cassis, a tenu son assemblée générale en la salle du tennis club municipal des Gorguettes – avenue des Gorguettes – 13260 CASSIS - sur convocation du Président de l'ASL Monsieur BENITAH afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR :**

1. Approbation des comptes de l'année 2016, conformément à l'article 3 des statuts
2. Quitus au Président et au Syndicat – Bureau de l'ASL
3. Elaboration du budget prévisionnel de l'année 2018
4. Renouvellement des membres du Syndicat - Bureau de l'ASL, conformément à l'article 5 des statuts
  - Mr BENITAH
  - Mr CURCI
  - Mr PIERCY
  - Mr SCASSO
5. Point sur la procédure judiciaire
6. Point sur les travaux en cours : travaux de sécurité avec réalisation d'une clôture, réfection de l'enrobé avec ralentisseur
7. Civisme et respect du cahier des charges : respect de l'harmonie et l'esthétique, respect des voisins y compris en ce qui concerne les végétaux
8. Information sur l'élagage des arbres à effectuer en prévention des risques d'incendie de forêt suite à la réunion INFORMATION PLAN MASSIF organisée par la commune de Cassis et Le Parc national des Calanques
9. Demande de M. et Mme Roland NALIN, selon le courrier de l'office notarial Marseille Vieux Port du 23 février 2017 et le courrier de M. et Mme NALIN du 22 mai 2017 ci-joints, selon la résolution proposée
10. Demande de M. et Mme PONTHEU Jean-Claude, selon le courrier du 17/05/2017 ci-joint, selon la résolution proposée

Conformément aux statuts de l'Association Syndicale Libre, Mr BENITAH préside l'assemblée générale,

Qui constate que :

110 présents ou représentés soit: 43344 tantièmes.

ABDALIAN JACQUES (503) - ALLARIA/CONSTANT (501) - ANCIAUX-GAL Annie (160) - ANDRIEU AUGUSTINE (503) - ANDUZE COLETTE (502) - ANGELICOLA MICHEL (277) - ANGOT DEL MEDICO (503) - APRILANTE JEAN MARIE (183) - ATTALI CLAUDE (164) - AVENTINY HUGUETTE (166) - BEN-HAIM Charles (239) - BENAMO SIMONE (95) - BENITAH Jacques (503) - BERTORA RENE (212) - BEUCHAT DOMINIQUE (503) - BLAESS PIERRE OU MLE TRUONG (215) - BONVALOT JEAN FRANCOIS (503) - BOULAN Patrice (503) - BOUVAREL DOMINIQUE (218) - BOYER PIERRE/RUAS ODILE (503) - BROUSSART MARIE

FRANCOISE (157) - CASANOVA Jean Louis (214) - CASTILLE EDMEE (209) - CHABOISSIER ELIANE (246) - CHAUVIN Michel (503) - CHERRY JACKY (503) - COCANAJU GERANTE MME ANDUZE NA (178) - COLONNA PIERRE (157) - CONCIERGERIE () (222) - CONRAUX Gérard (171) - CURCI André (216) - D'HAUTEFEUILLE ERIC (368) - DEGLANE Mathieu (239) - DELRIEUX NÉE DE MEO REGINE (350) - DEMARIA Christiane (271) - DEMOOR PATRICE CATHERINE (276) - DEMOOR CATHERINE (111) - DORDAIN DIDIER (209) - ESPOSITO Mireille (209) - FALQUES (503) - FER Hervé (503) - FERRATA CLAUDE (503) - FOLCO JEAN (335) - GIMENEZ HENRI (167) - GOETZ Yves (130) - GONNARD ALAIN (217) - GREE Gérard (503) - GROS LUCIEN CATHERINE (230) - GUERNET Alain (502) - HABIB Gilbert (503) - HOUBRE Gilles (503) - HOVAGUIMIAN Laurie (151) - IRONDELLE ARLETTE (503) - JOY & ASSOCIATES (MR VACHE) (501) - JULIAN CHANTAL (501) - KHAYADJIAN (503) - LA S.I.M.E. C/O M. EVERAERT (S (425) - LALLEMANT JEAN (502) - LAVIELLE JEAN PIERRE (503) - LE QUELLEC Jean (502) - LEBLANC Alain (503) - LEBRUN PATRICK (215) - LECUBIN (503) - LEZY Eliane (503) - LYARDET Catherine (208) - MAGNANI Philippe (501) - MARTY FRANCIS (503) - MAUFFREY BENOIT (503) - MAURETTE JEANINE (153) - MIZZI André (378) - MONI JEAN CHRISTOPHE (503) - MONSIGU GEORGETTE (503) - MOREL Marguerite (269) - NORADIAN JEAN (218) - PEREZ (503) - PFISTER ODILE (262) - PIERCY Alain ou Joelle (503) - PIERSON - DIANA BEATRICE (132) - PISANI MICHEL (502) - PONTHEIU JEAN CLAUDE (502) - PORCARIO JEAN PIERRE (117) - POUYET PASCALE (1006) - RAMASSOTTO ANDRE (301) - RANSILHAC CYRIL (379) - ROUX PARIS (168) - SALAUN Jean Pierre (502) - SCASSO Jean (503) - SCI DU JEUNE ANACHARSIS (503) - SCI FAJES (175) - SCI INVEST' CASSIS (5003) - SCI INVEST' IMMO (552) - SCI JJ VANNUCCI (503) - SCI LE MAS CASSIS (503) - SCI LES 4 OLIVIERS (502) - SCI MARINETTE ET JULIETTE (268) - SCI PLEIN SOLEIL (217) - SIMON Julien (153) - SINTES REMI (217) - SOREL JEANINE (172) - SOULIER ROBERT (503) - TAC UN (STE) (98) - TERRASSES CASSIS BELLEVUE SCI (118) - TSURU C/O MR LOIGNON JACQUES (109) - VALETTE Armand (503) - VEDEL/SCHMIED (501) - VEILANDE Jean Baptiste (218) - VELY - POLETTI FREDERIC ET VER (280) - VIETTI Valérie (503) - WITORSKI Jean Pierre (339) - WITORSKI Jean-Pierre (106) -

195 absents ou non représentés soit: 57159 tantièmes.

ANDERSEN PER (501) - ANGLADA Guillaume (112) - ARABSI MILOUD/ZITOUNI NAJIA (215) - ARNAL Ch. ou D. (502) - ASTARTE (503) - BASLY-ATTALI DANIELLE (157) - BECHAR Salim (212) - BERENGER JOEL (472) - BERGER-GICK Nadia (355) - BERNARD JACQUES (503) - BERTHELIER JEANNE (240) - BERTUCCI NEE SEBAG CELINE (193) - BIANCHERI Jeanine (503) - BIANCHERI Yannick (381) - BLANC Maxime (211) - BOMPART REMI (502) - BOSELLI BEATRICE (216) - BOULESTEIX DENIS (215) - BOURGEADE-VALLET Catherine (218) - BRACCINI JEAN CLAUDE (153) - BRACHET ODILE (96) - BRACHET FRANCIS (106) - BUISSON MARC (262) - CABAU CHRISTINE (340) - CARLINI ANTOINE (503) - CASELLA JEAN (106) - CAUNOIS ROMAIN (171) - CECCARELLI NEE PINTO Micheline (503) - CHAILAN Martine (503) - CHAMBOVET-FUVEL Josette (157) - CHARLEMAGNE SERGE (502) - CHAUDESSEIGNE JEAN CLAUDE (503) - CHAVANAZ Ch. ou D. (502) - CHERINGOU HENRI (503) - CHERIOUX RENE (503) - CHETRIT David (107) - CHOI WORL DAE (209) - CHOMETON PHILIPPE (168) - COLE Magali (153) - COLOMAR ROBERT (502) - COMPAIN PIERRE (503) - COSQUER Cendrine (178) - COSTA Christophe (178) - COURREGES FRANCIS (503) - CRESCIONI (96) - DANET JEAN LUC (217) - DATAVERA Lucas (166) - DAVALAN YANNICK (98) - DE WINTON KITCAT Joshua (229) - DEBLED Vincent (175) - DEBUISSER Guillaume (153) - DEGLANE / MEJEAN M. ou E. (217) - DELON MARC (107) - DELUCHI BERNARD (171) - DEMARTE OU MLLE TANGUY (239) - DENONFOUX Philippe (155) - DESCHAMPS MICHELINE (189) - DESHAIS GERARD (132) - DESSORS Michel (503) - DESTOBBELEER (126) - DONS LAURETTA (126) - DUPONT PIERRE (180) - DURAND Lionel (503) - EL MELLITI RABAH (85) - ESCALIER Paul (179) - ESPOSITO FRANCOIS (656) - ESPOSITO/CADDEO (503) - ETNA CLAUDIO (134) - FILIPPI Rémy (260) -

FLORENS Claude (217) - FOULQUIE Denis (215) - FOURNIER FLORENCE (168) - FOURNIER Monique (377) - FRA-ROCHER OLIVIER (227) - FRA/ROCHER Olivier (144) - FRANQUET HUGUES FLORENCE (380) - GASQUET ROBERT (503) - GERMAIN JEAN (503) - GIRARD JEAN DANIEL (501) - GIUNTI FRANCIS (106) - GLEHEN Sylvain (239) - GRONLI JON TERJE (157) - GRUNDLER ALBAN (228) - GUEIRAUD Nicolas (107) - GUERSON NATHALIE (248) - GUETTA (261) - GUIGOU FRANCOISE NÉE BASSO (129) - GUIGOU NEE BASSO Françoise (211) - HAZAK PAULETTE (319) - HELLER (106) - HEME DE LACOTTE FRANCOIS (501) - HENRARD/CARRE (218) - HERNANDEZ Célia (329) - HOVANESSIAN CHRISTINE (167) - IMBERT (502) - IVALDI JEAN LOUIS (503) - JAUFFRET ANDRE (202) - JOGNA STEPHANO (546) - JORDA LIONEL (110) - JOSSERAND M.REINE (109) - JULIAN CHANTAL (108) - KENDA (503) - KOPKE KURT (502) - LAFAYSSSE JACQUES (503) - LAVILLE ERIC (180) - LEBOULEUR ROBERT (503) - LECLERC GERARD (158) - LEFEVRE JEAN PHILIPPE (323) - LEROUX CYRIL (160) - LHUILLIER MARC OU MME FARRIOL (218) - LIENARD SYLVIE (217) - LONGO NATHALIE (178) - MACHON JEAN GABRIEL (214) - MAGNAN Edouard (217) - MARTINEZ LEGER CHRISTINE (109) - MASANET - LATTI (371) - MASSON ALBERT/NEMOZ D. (503) - MAUROUARD LOPEZ GERARD ET COR (236) - MELIN J.M. OU MME CARDOLACCIA (726) - MIKOLAJCZAK THOMAS (355) - MOLLA PASCALE (218) - MOUCHARD Jacqueline (502) - NAVEAU / ROUSSEAU (146) - NEGRE COMBES/BRUNA (225) - NICLOUX (225) - NIEK ANTOINE (152) - NOEL YANNICK (214) - NOLLET (IND.) (216) - NOVELLI FRANCOISE (352) - ODDES/UPRAVAN (270) - OGER MARC (209) - ORSONI Romain (105) - PANZANI JEAN LOUIS (155) - PAPON-DOUGNAC Florence (139) - PARET YVELINE (211) - PASCAL - SUISSE PIERRIC (212) - PATALANO ERIC (272) - PATALANO JEAN MICHEL (210) - PAULEAU PIERRE (79) - PEDERSEN Morten (503) - PENVERNE BERTRAN (502) - PEREZ NÉE CARRERE Michèle (503) - PERRIN GUY ET CHAN (160) - PETTMANN BRIGITTE (217) - POLGE SERGE (502) - POURADIER JACQUES (228) - POURADIER/POULIQUEN (149) - POUSTHOMIS Thierry (340) - PROTCH EVELYNE (157) - RABEC FRANCOISE (155) - RAYNAUT Aline (178) - RECH GUY (503) - REGLI Christiane (502) - RIGAUD NATHALIE (503) - ROCHARD GABRIEL (218) - ROUX HENRI (503) - ROUYER Murièle (145) - ROUZAUD BERTRAND (502) - RUBINSZTAJN BRUNO (214) - SABRE JEAN PIERRE (502) - SAILLARD MARC (152) - SAILLARD Marc (322) - SALBAING DOMINIQUE (150) - SALIBA ALBERT (502) - SANTAMARIA (503) - SAVARIT ERIC (94) - SCI AJA C/O MR CASTIER (242) - SCI AMANTES (357) - SCI BYRON (217) - SCI CATPAT (425) - SCI CORRIAT (504) - SCI DALLAS (503) - SCI DE CASSIS (132) - SCI EL-CONSEIL (153) - SCI MAG ONE (SCI) (503) - SCI MICHELET SAINTE MARGUERITE (503) - SCI MOLINI (SCI) (260) - SCI SAMY (158) - SEBAG CELINE (153) - SERVEAU MICHEL (503) - SIMOND ALAIN (154) - SION RAPHAEL (132) - STEFAN Ana-Maria (210) - THEOLOGOS LAURENT & CAROL (199) - THIBAUT/BRUN (503) - TOURNIER Maurice (193) - VERMOT MARTINE (180) - VERNAGALLO JEAN CLAUDE (175) - VIGNAT VIVIANE (503) - VINCENT ALAIN (503) - WAHL RENE (105) - WALHEIM EMMANUEL (1006) - WYCHE ALAIN (502) - ZEITOUN SIDNEY (502) - ZITOUNI ALI (117) -

Monsieur BENITAH ouvre la séance et remercie tout d'abord les copropriétaires présents, ainsi que la Mairie de Cassis qui a mis à disposition de l'ASL la salle du tennis club gratuitement.

Il fait ensuite le compte rendu des activités du conseil syndical – bureau de l'ASL pour l'année 2016, et détaille les différentes actions menées :

- Travaux effectués, décidés lors des précédentes assemblées générales : Mise en sécurité du virage des premières villas et installation du grillage sur les hauteurs côté "Bellevue "

- Réalisations futurs travaux : Continuité des enrobés et finalisation de la rénovation des luminaires par l'entreprise JULIEN
- Circulaire et courriers adressés aux co-lotis non respectueux des règles du lotissement, concernant :
  - Stationnement des véhicules
  - Vitesse de circulation dans le lotissement
  - Ravalement des façades / taille des haies / règles à respecter lors de travaux
- Stationnement des véhicules : malgré les nombreux rappels, les stationnements anarchiques subsistent notamment dans le virage et la vitesse est plus qu'excessive.
- Facture d'eau arrosage de 10 786,36 euros de novembre 2016 : point sur les démarches avec la SEM, il a été demandé à la Société des Eaux de Marseille un remboursement partiel de cette facture, toutefois s'agissant d'un abonnement eau espace vert, les dispositions du décret n° 2012-1078 du 24 septembre 2012 relatif à la facturation en cas de fuites sur les canalisations d'eau potable après compteur ne s'appliquent pas. Il est précisé que des travaux ont été entreprise pour la réparation des fuites
- Procédure Judiciaire : La mise en état devant le juge est reportée en novembre 2017,
- Impayés des charges : Relance ferme des co-lotis, 17 co-lotis ont des impayés supérieurs à 500,00 Euros, il rappelle que c'est le seuil fixé pour effectuer le recouvrement des charges par huissier de justice.
- Site internet de l'ASL : Opérationnel et à jour, les documents statuts et cahier des charges sont consultables sur le site <http://www.terrasses-de-cassis.com/>
- La Marcouline : Toujours pas de nouvelle sur une modification de la desserte, Relancer la mairie de Cassis
- Vandalisme : vol de la boite à lettres de dépose, il a été demandé à La Poste de la remplacer / Dégradation de la signalétique sur le muret à l'entrée du lotissement, le projet de la nouvelle signalétique est présenté aux co-lotis

### **01 ) Approbation des comptes de l'année 2016, conformément à l'article 3 des statuts**

La résolution suivante est mise aux voix :

Il vous est proposé d'approuver les comptes qui vous sont présentés dans le rapport de gestion ci-joint. Le total des dépenses courantes de l'exercice 2016 s'élève à 72 838,32 euros, et à 67 911,91 euros, travaux compris.

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés**

## **02 ) Quitus au Président et au Syndicat - Bureau de l'ASL**

La résolution suivante est mise aux voix :

L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve au bureau de l'ASL et au gestionnaire de l'association, pour leur gestion au 31.12.2016.

Vote pour : 42346 / 43344

Vote contre : 998 / 43344

DELRIEUX NÉE DE MEO REGINE (350) - GOETZ Yves (130) - GONNARD ALAIN (217) -  
RAMASSOTTO ANDRE (301) -

Vote abstention : 0 / 43344

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés**

## **03 ) Elaboration du budget prévisionnel 2018**

La résolution suivante est mise aux voix :

L'assemblée générale a pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2018 qui lui a été adressé avec les comptes de l'exercice, approuve ce budget dont elle fixe le montant à 74 000,00 euros.

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés**

## **04 ) Renouvellement des membres du bureau de l'ASL :**

L'assemblée générale élit ou renouvelle les membres du bureau de l'ASL, nominalement ainsi qu'il suit :

- Mr BENITAH se représente. Un vote a lieu.

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Mr BENITAH est élu à l'unanimité des présents et des représentés**

- Mr CURCI se représente. Un vote a lieu.

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Mr CURCI est élu à l'unanimité des présents et des représentés**

- Mr PIERCY se représente. Un vote a lieu.

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Mr PIERCY est élu à l'unanimité des présents et des représentés**

- Mr SCASSO se représente. Un vote a lieu.

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Mr SCASSO est élu à l'unanimité des présents et des représentés**

#### **08 ) Point sur les procédures judiciaires**

Procédure engagée en août 2014 pour annuler l'assemblée générale du 22 avril 2014, et à défaut les résolutions 6 et 7 de la dite assemblée générale qui approuvaient la pose d'un portail automatique à l'entrée de l'ensemble immobilier.

Affaire pendante devant le juge de la mise en état du TGI de Marseille, renvoi à une audience du 21/11/2017

**Question d'information sans vote**

#### **09 ) Point sur les travaux en cours : travaux de sécurité avec réalisation d'une clôture, réfection de l'enrobé avec ralentisseur**

Monsieur BENITAH a déjà informé les co-lotis sur les travaux réalisés en préambule de l'assemblée générale.

**Question d'information sans vote**

#### **10 ) Civisme et respect du cahier des charges : respect de l'harmonie et l'esthétique, respect des voisins y compris en ce qui concerne les végétaux**

Monsieur BENITAH, en préambule de l'assemblée générale, a rappelé aux co-lotis les règles de civisme à respecter, et indique que ces règles ont été transmises à tous les co-lotis par circulaire jointe à la convocation à la présente assemblée générale.

De même, il rappelle que tout travaux doit être effectué en respectant l'harmonie et l'esthétique du lotissement et conformément aux règles contenues dans le cahier des charges.

Enfin, il rappelle que chaque co-loti doit effectuer ou faire effectuer l'élagage et la taille, aussi souvent que nécessaire, des végétaux et arbres situés sur sa parcelle.

### **Question d'information sans vote**

#### **11 ) Information sur l'élagage des arbres à effectuer en prévention des risques d'incendie de forêt suite à la réunion INFORMATION PLAN MASSIF organisée par la commune de Cassis et le Parc National des Calanques**

Monsieur BENITAH informe les co-lotis sur l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé (taille et élagage des arbres et végétaux en prévention des risques d'incendie de forêt) sur une profondeur de 50 mètres autour de toute construction, conformément à l'article L.134-6 du Code forestier, et à l'arrêté préfectoral n° 2014316-0054 du 12 novembre 2014.

### **Question d'information sans vote**

#### **12 ) Demande de M. et Mme Roland NALIN, selon le courrier de l'office notarial Marseille Vieux Port du 23 février 2017 et le courrier de M. et Mme NALIN du 22 mai 2017 ci-joints, selon la résolution proposée**

« Mr Roland NALIN est propriétaire du lot n° 65 du lotissement LES TERRASSES DE CASSIS, sur lequel sont édifiées deux constructions à usage d'habitation.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc VIDAL, notaire à Cassis, le 10 avril 2014, Mr NALIN a vendu l'une des deux habitations aux consorts VIETTI.

Pour procéder à cette vente, Mr NALIN a procédé à la division de son lot, au moyen d'un document d'arpentage, dont vous trouverez une copie ci-jointe.

Aujourd'hui Mr NALIN a trouvé un acquéreur pour la seconde construction, pour pouvoir régulariser cette vente, Mr NALIN, ainsi que les Consorts VIETTI, demandent à l'assemblée générale des colotis de bien vouloir prendre acte de la division du lot n° 65, qui n'est interdite par aucune disposition du cahier des charges du lotissement, et à la nouvelle répartition des charges du lotissement qui incombent jusqu'alors au lot n° 65, entre les deux lots issus de cette division.

En conséquence, Mr Roland NALIN et les Consorts VIETTI demandent à l'assemblée générale des colotis :

- de prendre acte de la division du lot n° 65 en deux nouveaux lots 65A (propriété des Cts VIETTI) et 65B (propriété de Mr NALIN ou de son futur acquéreur si la vente intervient avant la présente assemblée générale) ;
- de valider la répartition des charges entre les deux nouveaux lots par SIGA-PROVENCE, le syndic »

Il est rappelé que l'assemblée générale du 05/03/1997 a approuvé le nouveau système de répartition des voix de l'association, entraînant l'affectation des voix délibératives aux assemblées générales, et a fixé une part égale pour les villas.

Il est rappelé qu'il s'agit d'une association à laquelle chaque propriétaire immobilier adhère de fait et doit acquitter une cotisation, fixée conformément aux statuts, et donc en cas de séparation de lot, prévu par

l'article 8 2<sup>ème</sup> alinéa des statuts, il s'agit d'une nouvelle adhésion, et de l'ajout de part et non de la division de la part initiale.

La résolution suivante est mise aux voix :

**Nouvelle répartition des charges :**

La division du lot 65 en deux lots n° 65 (propriété des Consorts VIETTI) et 1065 (propriété de Mr et Mme NALIN ou de son futur acquéreur si la vente intervient avant la présente assemblée générale) entraîne la modification des statuts, l'annexe 1 « Tantièmes de répartition des charges courantes » dont le total sera de 101006, et de l'annexe 2 « Tantièmes de répartition des charges exceptionnelles sur les autres allées » dont le total sera de 32178

Vote pour : 43344 / 43344

Vote contre : 0 / 43344

Vote abstention : 0 / 43344

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés**

**13 ) Demande de M. et Mme PONTHEU Jean-Claude, selon le courrier du 17/05/2017 ci-joint, selon la résolution proposée**

Monsieur PONTHEU, présent, indique qu'il retire sa demande de l'ordre du jour de la présente assemblée générale, le gestionnaire et le président de l'ASL prendront rendez-vous avec M. et Mme PONTHEU pour examiner sa demande, et recueillir tout document notarié et juridique relatif à celle-ci

**Question sans vote, retirée de l'ordre du jour.**

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur BENITAH remercie une nouvelle fois les copropriétaires pour leur présence et la bonne tenue de l'assemblée, et lève la séance à 19h45

**Le président de l'ASL :**