

SYNDICAT COOPERATIF - PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L' ASSEMBLEE GENERALE du 10 Mars 1998

L'an mille neuf cent quatre vingt dix huit, le 10 Mars à 18 h 30 se sont réunis en Assemblée Générale les Copropriétaires de la Prédina 1 sur convocations individuelles distribuées par les membres du Conseil Syndical et par lettres recommandées pour les non résidents. A l'effet de délibérer de l'ordre du jour porté sur la convocation à l'Assemblée Générale.

1 - BILAN D'ACTIVITES 97

Remerciements de la Présidente à l'équipe de bénévoles du Conseil Syndical.
Actions par groupe de travail

Espaces verts- Voirie- Circulation -Eclairage

Plusieurs visites du quartier ou contacts ont été organisés en 1997 avec Mrs JAURAS, RIZZI, LECAS, GIROT LIANCOT. (Responsables techniques de la Ville)

Engagements pris et réalisés :

- intensification de l'entretien des espaces verts
- désherbage du terrain de boules
- Remplacement grillage face à l'avenue Felix Gouin (Après décision du Conseil Syndical et des Services techniques, celui ci sera remplacé par une haie de végétaux.)
- entretien de la butte des Pivettes.
- amélioration du chemin piétonnier derrière l'impasse des Merles.
- construction d'un muret de sécurité passage souterrain.
- Elagages d'arbres et enlèvements de pins.

Les copropriétaires peuvent appeler le **Service Environnement au 04 42 11 16 36** en cas d'arbre présentant un danger de déracinement ou besoin d'élagage dans les pinèdes de la Prédina 1.

Travaux non réalisés :

- Travaux d'aménagement de la proximité de la passerelle Prédina -Prépaou
- parking face au 5 Chemin des Salles.
- signalisation intersection Chemin des Salles -Cardalines.
- plaques d'égouts (nuisances sonores) pas de réponses des Services municipaux et de la SEERC.
- remplacement des clapets d'arrosage.

Droits et obligations des Copropriétaires :

Un travail de fond a été mené par ce groupe de travail. De nombreux Copropriétaires ont exécuté les travaux des parties privatives visibles de l'extérieur, d'autres ont pris des engagements. Une vingtaine de Copropriétaires ont reçu un courrier du Syndic, en majorité des non-résidents qui pour certains, ne semblent pas très motivés pour exécuter les travaux nécessaires à la sauvegarde du patrimoine.

Le Conseil Syndical est intervenu afin de régler des problèmes dus au non respect des droits et obligations (Servitude évacuation des eaux, élagage de branches gênantes, troubles de voisinage.etc) L'ensemble du courrier et interventions pour la gestion de la Copropriété représente quelques 200 lettres pour l'année 1997.

Permis de Construire, surélévation des clôtures :

- **Permis de construire** : la prolifération anarchique des constructions dans la Prédina ne permet pas de déterminer le SHON restant d'où l'impossibilité pour les Services de la DDE de nous accorder les permis de construire. Une mise à jour du SHON par un géomètre expert serait nécessaire ainsi que le dépôt d'un permis de construire pour toutes les constructions illégales par un architecte.

-**Surélévation des clôtures** : L'état des lieux qui a été dressé, laisse apparaître une grande diversité de hauteur des clôtures (de 0.80m à 2,00m) La commission continue à travailler sur ce dossier. Quelques éléments nous manquent encore avant de donner le résultat définitif de notre travail.

-----0000-----

M. CHRETIEN signale que l'élection du bureau de l'Assemblée a été oubliée.

Président M. OLIVE - Secrétaire assesseur M. DUBOIS. Elus à l'unanimité.

Le Bureau ainsi formé a constaté que l'Assemblée Générale a été légalement convoquée et que après vérification de ce bureau de l'assemblée les :

Présents et représentés forment un total de : 61 567 mill.
Absents forment un total de : 38 433 mill.

2- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Comptes de l'exercice 1997 ont été approuvés par les Commissaires aux comptes lors de la réunion du 06/01/1998.

Le Syndic rappelle que chaque Copropriétaire peut consulter , sur rendez vous, notre comptabilité.

3- APPROBATION DES COMPTES 1997 - BUDGET PREVISIONNEL 1998

Lecture des comptes 97 soumis au vote (joint à la convocation à l'AG)

⇒ M.GARCINI - Pourquoi une vétusté malgré le contrat d'entretien, sur le remboursement par l'assurance, des dégâts occasionnés à l'antenne collective? et pourquoi de si faibles intérêts sur notre compte bloqué?

★ Mme FLEURY : Le réseau rénové en 90/91 a donc 6 ans, après négociation avec le Syndic, l'expert a compté un minimum de vétusté malgré le contrat de maintenance. Le Syndic à obtenu que la franchise soit prise en charge par notre assureur (1500 frs environ)
La perte des intérêts est due à la lenteur administrative de notre changement de banque.

Les comptes 1997 sont votés à l'unanimité. Quitus est donné au Conseil Syndical.

Présentation du Budget Prévisionnel soumis au vote.

BUDGET PREVISIONNEL 1998

	Budget Prévisionnel 1997	Dépenses 1997	Budget prévisionnel 1998
Frais de Gestion	15500	13585.60	15000
Forfait téléphone	2000	2000.00	2000
Forfait déplacement	2000	2000.00	2000
Forfait Electricité	500	500.00	1000
Fond de roulement		1914.40	
TOTAL Frais de Fonction.	20000	20000	20000
Assurance collective	59800	59380.00	61500
Dépense exceptionnelle		4635.30	
TOTAL	79800	84015.30	81500
Mill.	0.798	0.840	0.815

Budget voté à l'unanimité.

⇒ M. PERUT signale qu'il n'a reçu aucun remboursement pour des dégâts occasionnés dans son logement

★ Mme FLEURY : Le Syndic n'a pas été informé, et se mettra en rapport avec l'Assureur

4- ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est élu pour 3 ans, mais pour rester dans la continuité de ce qui a été fait les années précédentes il sera procédé au vote.

Membre démissionnaire : M. MAGGI

Membres renouvelés : Mmes SEUZARET-LODICO-FLEURY

Mrs -OUDELET- SARRAUTE-JENIN- CERBELLA-LEFONDEUR-POUCHY
BOUCHARD-RUGGIU-~~MAGGI~~- RUBBI-RIO-MESSAOUDI-KERHYUEL.
VASSEUR.

Nouveaux membres : Mme CIAMPA - Mrs OLIVE- CHRETIEN - FIRMIN - SALMIERÍ -HENNE

Pas d'objection , liste approuvée à l'unanimité.

5- ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mrs DUBOIS - GARCINI - MAGGI - GUILLAUTEAU - POIGNARD.

Liste approuvée à l'unanimité.

6- AUTORISATION DE L'AG POUR MODIFICATION DES FERMETURES EXT.

Le Syndicat Coopératif est de plus en plus sollicité par des demandes de remplacement de volets, fenêtres, portes-fenêtres. Nombreux sont les Copropriétaires qui ont déjà changé leurs volets ou par souci d'économie d'énergie posé des fenêtres double vitrage.

Suivant la page 42, paragraphe 3 du règlement de copropriété l'autorisation de modification se demande en AG.

De manière générale le Conseil Syndical souhaiterait que les familles restent au maximum en matière de fermetures extérieures dans le style de la Copropriété (portes, fenêtres, portes garage en bois), mais tolérera, eu égard les nouveaux matériaux commercialisés, les volets, portes de garages roulantes, les fenêtres et portes-fenêtres en PVC ou aluminium à condition que les couleurs et les matériaux utilisés ne soient pas trop voyants.

Une demande écrite précisant les couleurs et les matériaux utilisés devra être adressée au Conseil syndical pour recevabilité suite à cette AG

Les rideaux métalliques en tôle galvanisée ne sont pas autorisés.

⇨ M. DUBOIS : qu'en est il des personnes ayant déjà exécuté les travaux?

★ Mme FLEURY : Le but est aussi de régulariser les travaux déjà exécutés.

7-PROPOSITIONS EXTENSION DES CHAINES TELEVISEES

Un sondage sur le besoin de chaînes télévisées supplémentaires réalisé en 1997 par la Commission Antenne a fait apparaître que 77% des familles interrogées sont favorables à l'adjonction de chaînes TV. (ce sondage se confirme car il y a de plus en plus d'antennes paraboliques individuelles, 50 dénombrées à ce jour.)

Le Conseil Syndical a donc prospecté sur les différentes possibilités d'adjonction de chaînes aux conditions les plus intéressantes pour les familles. En parallèle la Ville a signé en Janvier dernier une convention Câble. Au delà des chaînes télévisées, le câble vise de grands projets futuristes comme Internet, la télé surveillance, les liaisons informatiques entre établissements scolaires, bibliothèques, Entreprises etc.)

Bien que grand projet, les conditions proposées ne peuvent convenir au Syndic : à qui incombe la gestion et le suivi des encaissements des abonnements et à qui on demande d'être responsable et garant de ces encaissements pour une période de 5 années renouvelables.

Le Syndic bénévole ne peut accepter une telle responsabilité.

L'arrivée du câble à Istres pourrait entraîner la perte de la subvention pour l'entretien de notre réseau.

Ces projets vous ont été présentés par note d'information à la convocation à l'AG.

Le Conseil syndical a présenté une projection explicative précisant les 2 propositions, leurs avantages et inconvénients et les possibilités d'abonnement de DELTA SERTEC et SUD CABLE SERVICES.

De nombreuses questions ont été posées par les Copropriétaires.

Quelques copropriétaires ont soulevé l'éventualité d'une 3^e proposition, à savoir "rester en l'état actuel"

Le Syndic précise que "ne rien changer" n'est pas une proposition et qu'obligatoirement le rejet par l'AG des 2 propositions précitées laisserait le réseau télé dans l'état actuel.

Une obligation est faite au Syndicat Coopératif de proposer aux copropriétaires toutes les possibilités de réception de nouvelles chaînes par un système collectif et d'éviter ainsi la prolifération des paraboles individuelles portant atteintes à l'esthétique, l'harmonie et donc à la plus-value de notre Copropriété.

Le Syndic rappelle que si droit à l'antenne il y a, chaque autorisation de pose d'antennes individuelles doit être votée à la majorité de tous les Copropriétaires réunis en Assemblée Générale (art 25).

Il est procédé au vote à mains levées.

L'Assemblée donne pouvoir au Conseil Syndical d'effectuer le calcul des millièmes des "pour"
Mme FLEURY souhaite le contrôle du Bureau de l'Assemblée (Mrs OLIVE et DUBOIS).
Après vérification et contrôle par le bureau de l'Assemblée il ressort :

1° proposition **Sud Câble Services** : pour1 (Bon pour pouvoir)

2° proposition **Delta Sertec** : pour.....103 (sur 180 présents ou représentés)
soit 35 545 Mill représentant la majorité simple de l'Assemblée.

Cette majorité simple nous oblige à représenter prochainement le projet Delta Sertec en Assemblée Extraordinaire.

8-FERMETURE CHEMIN PIETONNIER DES ROITELETS

Toute fermeture définitive de passage commun dans la Copropriété doit être votée à **l'Unanimité. (294 Copropriétaires)**

Le Conseil Syndical regrette de ne pouvoir satisfaire les pétitionnaires de cette demande et a rappelé que notre Municipalité était d'accord pour financer la construction du mur de fermeture si accord de l'AG.

9- RETROCESSION DE PARCELLES COMMUNES

Ce point ne peut être débattu ni voté. Les conditions de vote n'étant pas obtenues.

Article 26 : double majorité soit 2/3 des millièmes (66666 mill.) et 50% de l'ensemble des copropriétaires.

10 -DROIT DE PASSAGE SUR PARTIE COMMUNE

Demande de la Famille DEMETZ, 16 Av. des Cardalines.

Contre Mrs POIGNARD - MELLADO - ANDRES.

Mr MOLLA refuse le vote car le demandeur est en procès avec ses voisins.

L'ensemble de l'Assemblée a refusé de voter et souhaite le croquis détaillé de la demande.

Ce droit de passage qui devra obtenir 50 001Mill. sera donc représenté avec plan détaillé et convention à une prochaine Assemblée Générale.

11- QUESTIONS DIVERSES.

⇨ M. GARCINI souhaite que soient portées les majorités requises sur les convocations à l'AG.

★*Le Syndic en prend bonne note.*

⇨ M. GORNES note le mauvais entretien des espaces verts, de la murette du parking des Pivettes, des chemins piétonniers.

★*Le Syndic relancera les Services techniques de la Ville et rappelle l'investissement important de notre Municipalité pour notre quartier (Rénovation de la Voirie, création d'espaces verts, parking, arrosage intégré etc.)*

⇨ Mme MAISONNEUVE évoque à nouveau le problème d'évacuation des eaux de surface sur les parties privatives.

★*Le Syndic qui connaît exactement ce problème a fait réponse écrite aux copropriétaires concernés Suite à sa demande, Mme Maisonneuve est en attente d'un rapport supplémentaire de M. LAUGIER. Affaire à suivre.*

⇨ M. SETAN : soulève un problème d'emplacement des passages pour piétons Traverse des Tarnagas,

★*Le Syndic a demandé ces passages piétons qui ont été placés par le Service Circulation de la Mairie en fonction des règlements en vigueur. Le Syndic se rapprochera de ce Service.*

⇨ M. SARRAUTE : demande quand se fera le traçage du Parking des Pétouses?

★*Le Syndic : déjà demandé, le camion-traceur était en commande. Relance à faire.*

⇨ M. LEFONDEUR : A quelle majorité passe le projet Télé ?

★*Le Syndic : Si pas de majorité absolue (50 001 mill) et si majorité simple favorable: à la majorité simple des présents et représentés en Assemblée Générale Extraordinaire.*

⇨ M. COMPARINI : pourquoi pas une autre AG pour la Télé ?

★*Le Syndic : oui en fonction du résultat du vote de ce soir.*

L'ordre du jour étant épuisé la Présidente déclare la séance close à 21 h 20