

Compte rendu de l'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 AVRIL 1981.

L'An MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT UN et le TREIZE AVRIL à 18 Heures, se sont réunis en ASSEMBLEE GENERALE les co-propriétaires de la PREDINA, 1ere tranche sur convocation distribuées par les membres du Conseil Syndical, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Rapport d'activité du Conseil Syndical.
- 2) Pose par le SCA des compteurs d'eau individuels.
- 3) Dépose des compteurs d'eau individuels DOAT en vue de leur restitution.
- 4) Rétrocession de Messieurs RAIMONDI et THMLIE des parcelles attenantes à leurs pavillons.
- 5) Rétrocession à la Municipalité de la pinède, des espaces verts, des voies et des réseaux divers.
- 6) Problèmes de l'antenne collective de télévision.
- 7) Modification d'architectures.
- 8) Rapport des commissaires aux comptes.
- 9) Approbation des comptes du 1/1/80 au 31/12/80 et quitus du Conseil Syndical.
- 10) Remplacement des membres démissionnaires du Conseil Syndical.
Election du Conseil Syndical.
- 11) Approbation du budget prévisionnel 1981.
- 12) Election des commissaires aux comptes.

L'ASSEMBLEE élit son bureau comme suit :

- PRESIDENTE : Madame MANGANI
- ASSESEURS : Messieurs CHRISTOL & LEGUELVEL.
- SECRETAIRE : Madame MALAIN.

Le bureau ainsi formé constatera que :

Les 112 présents forment un total de : 37 827 0/000

Les 71 bons pour pouvoir forment un total de 23 811 0/000

Soit un total de : 61 638 0/000

et que l'Assemblée générale a été légalement convoquée.

.../...

Madame MANGANI rappelle aux co-propriétaires présents que l'Assemblée générale prévue le 30 Mars 1981 n'a pas pu être tenue, le quorum des voix n'ayant pas été atteint. Cette Assemblée a été reportée au 13 Avril 1981, conformément à notre règlement de co-propriété P. 76 :

" A défaut de décisions prises dans ces conditions de majorité, une nouvelle AG sera appelée à statuer dans les conditions prévues au chapitre ci-dessus " c'est à dire : (extrait du règlement P.75) " les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée".

La Présidente déclare la séance ouverte et aborde sans plus attendre la première question de l'ordre du jour :

RAPPORT D'ACTIVITE DU 1/1/80 au 31/12/80 :

A) Madame MANGANI rappelle que le problème des fuites d'eau n'ayant pas reçu de réponse de la SCIC qui avait été mandatée par notre AG du 20 Février 80, nous changerons notre Avocat, Maître HENRIOT d'assurer la défense des intérêts des co-propriétaires.

B) Madame MANGANI rappelle le règlement de co-propriété concernant l'interdiction de pose de panneaux publicitaires à l'intérieur de celle-ci .

En effet, lors de la dernière AG, nous avons dénoncé la pose d'un panneau publicitaire GIRAUDY, sur le terrain de Monsieur et Madame GUERCHON. Depuis plus de six mois, l'affichage est suspendu, le panneau publicitaire sera enlevé prochainement. Il est souhaitable qu'un deuxième panneau installé à l'entrée du lotissement soit enlevé rapidement.

Une lettre recommandée envoyée aux propriétaires des terrains confirmera cette demande .

Chaque co-propriétaire habitant le long de la VI recevra une convocation, afin de signifier l'interdiction de pose de panneau publicitaire sur les parties privatives, * à un prochain conseil syndical.

Ainsi, le Conseil Syndical ose espérer qu'il n'y aura pas de 3ème panneau.

C) Engagement de poursuites : Madame MANGANI rappelle les conclusions des jugements contre les Familles CAPIELLO & NADJI, condamnés aux dépens.

Maître EYMARD fera exécution de ces jugements. En outre, Madame MANGANI précise que les jugements rendus concernant les sommes dues jusqu'en 79. De plus, les sommes pour l'exercice 1980 restent dues.

Il est à regretter que d'autres propriétaires soient défaillants dans leur paiement. Il est donc signalé, que la même procédure sera mise en route pour ces nouveaux non payeurs.

De plus, par souci d'économie, il est signalé qu'il n'y aura plus de nouveau appel de non paiement en accusé réception, les dossiers des co-propriétaires défaillants seront directement transmis à Maître EYMARD, Huissier de justice, pour que soit fait recouvrement de ces créances.

.../...

... / ...

3) DEPOSE DES COMPTEURS DOAT : DOAT nous fait savoir que le coût de la dépose des compteurs individuels sera de 50 F HT.

Il est donc décidé à l'unanimité de la dépose personnelle. Monsieur CHRISTOL souligne qu'il faut un tuyau de 20/27 de 130 mms pour remplacer le compteur.

Les compteurs seront remis chez le représentant du quartier du Conseil Syndical en contre partie duquel le copropriétaire recevra un reçu.

Il faut impérativement que tous les compteurs soient remis avant fin Avril.

Les retardataires auront à traiter directement avec DOAT.

4) RETROCESSION DES PARCELLES ATTENANTES A CERTAINS PAVILLONS : Monsieur CHRISTOL rappelle qu'en vertu du règlement de co-propriété, il faut l'unanimité pour que soient rétrocédées les parcelles. Suite à quoi, il a été procédé au vote pour la rétrocession d'une parcelle attenante au lot de Monsieur RAIMONDI.

Madame MANGANI précise qu'il ne sera autorisé aucune construction en dur, sauf clôtures sur ces parcelles rétrocédées.

VOTE : Contre Madame RIOTTE, Monsieur DURAND.

Devant l'impossibilité de la rétrocession du fait des résultats du vote, Monsieur GRASSINI suggère de moduler le texte de l'ordre du jour :

" L'assemblée générale statuera sur la mise à disposition pour certains co-propriétaires de parties communes attenantes à leur lot, en contre partie, ces co-propriétaires seront tenus d'élever des clôtures enharmonie avec l'architecture existante."

Les co-propriétaires manifestant un certain intérêt à cette proposition, il fût procédé à un vote.

VOTE : Contre, Madame RIOTTE,
Abstention 0
pour : le reste.

La majorité de l'assemblée générale se prononce pour la modification du point 4 de l'ordre du jour.

~~Nous reprenons donc l'ordre du jour au point 4 modifié :~~

A - REMONDI,
B - GRAFFEO,
C - DIDOMENICO,
D - RICHARD,
E - GALINDO,
F - BOULARD,
G - GOMEZ,
H - HERNANDEZ.

Pour chacune de ces mises à disposition, le vote a été le suivant :

Contre : Madame RIOTTE,
Abstention : 0
Pour : le reste.

... / ...

5) RETROCESSION A LA MUNICIPALITE, VRD, ESPACES VERTS, PINEDES.

En ce qui concerne la pinède, Monsieur GRASSINI propose de faire confiance à nos représentants au CIQ pour que soit gardé la fonction première de cette pinède.

VOTE : Contre 0
Abstention : 0
Pour ; unanimité.

6) ANTENNE COLLECTIVE : Après le sondage fait auprès des co-propriétaires les membres du conseil syndical regrettent le peu d'intérêts porté par ces derniers à cette enquête. Parmi le peu de réponse reçu, nous constatons une majorité pour l'installation d'une antenne individuelle sous les combles. La SODIRAM, a procédé à différents essais dans divers points de la co-propriété, Monsieur PORTOLANO, représentant de la SODIRAM, présent à notre AG nous précise :

" sur les 4 essais de pose d'antenne individuelle, sous les combles, aucun n'a été réellement concluant ".

Il ne nous reste plus que deux solutions :

- 1) Antenne individuelle sous les toits, ce qui rendrait les co-propriétaires responsables de leur propre installation. Mais quel aspect désagréable que de voir une forêt d'antennes !
- 2) Remis en état du réseau collectif existant.

Monsieur PORTOLANO nous propose de rechercher le secteur le plus défectueux dans l'ensemble de la Prédina et de faire un devis de remise en état. Il est bien entendu que cette réfection se fera par secteur, compte tenu de l'état d'urgence.

Proposition de vote : Mandat à Monsieur PORTOLANO pour effectuer le devis.

Contre : Messieurs CASTEL, NUMON, QUIJADA José, PAPPATICO Antoine, LATTEZZIO, OLIVE, MELLET.

7) MODIFICATION D'ARCHITECTURE :

A) JEMIN, FREULON, CERVANTES : Construction d'une pièce supplémentaire habitable pour type 4 :

Contre la modification : personne
Abstention : Madame RIOTTE
Pour : le reste' .

B) SUAGA : Construction d'une pièce supplémentaire habitable, Il est précisé que cette demande avait déjà été présentée à la dernière AG du 21 Février 80 et rejetée suite à non conformité.

Monsieur SUAGA ayant fait modifier son plan pour la rendre conforme à ce que souhaite la co-propriété, il a été procédé cette fois ci au vote :

Contre : 0
Abstention : Madame RIOTTE,
Pour:le reste

C) COUDREAU : Construction d'un abri de jardins. Vu la situation de cette construction, il est précisé à Monsieur COUDREAU qu'il doit demander l'autorisation écrite à son voisin mitoyen.

Vote : Contre 0
Abstention : Madame RIOTTE
Pour : le reste.

D) ESCOLANO : Fermeture loggia CF 4.
 Vote : contre Madame CHRETIEN,
 Abstention : Madame RIOTTE,
 Pour : le reste.

Il est demandé à l'AG de voter cette autorisation de modifications pour l'ensemble des co-propriétaires intéressés.
 contre : 0
 Abstention : Madame RIOTTE
 Pour : le reste.

E) BOUILLET : Construction d'une véranda. Monsieur BOUILLET présent à l'AG demande d'annuler ce point.

F) MARREC : Monsieur CHRISTOL précise que cette construction est déjà faite. Elle a fait l'objet du permis de construire délivré par la DDE sans accord préalable de la copropriété.
 De plus, Monsieur MARREC m'a demandé aucune autorisation à ses voisins mitoyens qui protestent contre cette construction. Monsieur BLANDY présent à l'AG fait part de son désaccord. Suite à une possibilité d'entente, le Conseil Syndical décide de rejeter cette demande en précisant qu'elle serait prise en considération seulement après un accord entre les 3 parties.
 Pas de vote.

G) POMARES, ANSELMINO, VALDES : Fermeture terrasse couverte entre garage et maison.
 Contre 0
 Abstention : Madame RIOTTE,
 Pour : le reste.

H) DIAMANTARAS : Chemin des salles. Avancement de la clôture au niveau du cellier pour éviter inondations par eaux pluviales. Nous rappelons à Monsieur DIAMANTARAS, que les compteurs doivent rester libre d'accès.
 Contre : 0
 Abstention : Madame RIOTTE
 Pour:le reste .

I) FERRARI, KUKAB : Construction d'un abri de jardins contre le mur de clôture . Monsieur CHRISTOL précise que cet abri doit obligatoirement être recouvert de tuiles.
 Contre : 0
 Abstention : Madame RIOTTE
 Pour : le reste.

J) ZAPLANA : Ouverture d'une fenêtre dans la cage d'escalier sur pignon extérieur. Monsieur CHRISTOL précise que cette ouverture doit avoir les dimensions de la fenêtre de la salle de bains.
 Contre : 0
 Abstention : Madame RIOTTE
 Pour : le reste.

K) LATTENZIO : Fermeture de la véranda de la salle de séjour.
 Abstention : Madame RIOTTE
 Contre : 0
 Pour : le reste.

.../...

L) VIDAL : CF/F4.

- 1) Il y a là aussi un problème de voisinage,
- 2) Un problème sur la hauteur de la clôture.

Ainsi, le Conseil Syndical demande à l'AG de ne pas voter cette modification d'architecture en attendant un accord écrit, entre les deux voisins.

8) RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : Madame MANGANI rappelle que les commissaires aux comptes se sont réunis le 22 Janvier 81 et demandent de se rapporter au compte rendu joint à la convocation.

9) APPROBATION DES COMPTES DU 1/1/80 au 31/12/80 et quitus au C. SYNDICAL :

Madame MANGANI explique les comptes pour cette période dont l'ensemble des factures ont été vérifiées par les commissaires aux comptes.

Vote du bilan de l'exercice du 1/1/80 au 31/12/80 :

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : unanimité.

10) REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

Se présentent : Monsieur CORQUILLET, Monsieur et Madame CHRISTOL, Monsieur RICHARD, Monsieur LEGUEVEL, Monsieur JENIN, Madame ESCOLANO, Monsieur SERGUIER, Monsieur COCO, Monsieur CANDIANIDES, Monsieur SATTI, Madame MANGANI.

Vote pour l'élection des nouveaux membres du conseil syndical :
Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

11) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 1981 :

1) Budget de fonctionnement : 5 000 F
Contre : 0
Abstention : 0
Pour ; unanimité.

2) Assurance : 27 500 F ; Madame MANGANI précise que le taux d'augmentation de l'assurance est fonction de l'augmentation de l'indice de la construction qui a considérablement augmenté cette dernière années.

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

3) Location relevé entretien compteurs SCA : 1 500 F

Cette somme sera reportée sur les co-propriétaires refusant de faire mettre les compteurs individuels SCA, car, les compteurs généraux n'ont d'usage que pour faire la différence entre les compteurs SCA et la totalité des compteurs individuels.

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

4) Association Syndicale : 13 000 F

Ce poste sera réparti sur 294 parts égales et non au prorata des millièmes.

.../...

.../...

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

5) Dépense des compteurs DOAT : Poste annulé en fonction de la décision du troisième paragraphe.

6) Fond de roulement : 5 000 F

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

7) Allocation pour les membres du Conseil Syndical : 3 500 F

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

LA TOTALITE DU BUDGET PREVISIONNEL S'ELEVE A 55 500 F POUR L'EXERCICE DU 1/1/81 AU 31/12/81.

12) ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : Madame MANGANI fait appel à certains co-propriétaires pour se porter volontaires pour le contrôle de la gestion financière en fin d'année. :

Monsieur CHRETIEN, Madame HALAIN, Madame RIOTTE, Monsieur TROLLIET, Monsieur GALINDO, Monsieur MELLET.

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : Unanimité.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE VERS 22 H 15.

A B S E N T S E T N O N R E P R E S E N T E S

SCIPION, SETAN, BELTRE, ANDRES, BASSET, PERVIEUX, SAKOUJI, MIDOUX, RESTIVO,
PRIETO, SAYD, ROUSSEL, ACERO, BONNEFOI, MORA, SLOMP, MARINUCCI, CACOCCIOLA,
PASQUINI, FABRE, COURTADE, RAIMONDI, DUEAS, LOPEZ Casimir, BENEZAR, GABRIELE,
PLACERES, ZARROUK, SUAGA, CIAMPA, AFRIAT, EMERY, ESCODA, BOULARD, DUQUENOY,
LIOGER, RUGGIU Nicolas, RODRIGUEZ, MAILLET, WINTERBERGER, ORTEGA, DECORBE,
GRAZIANO, LEIVA Alain, VIETTE, DUCCI Bruno, MOULIN, ARSAC, PARACHE, BOZIC,
CARNET, GIMENO, CAUDRELIER, GLOEZ, ORTU Oresvino, CAPIELLO, ZAPLANA, FERRUT,
FRANCO, LOPEZ Gabriel, MANAS, DOMENGE, VIRET, NADJI, PIERRE, ORTU, MARTINEZ,
BOISARD, MATHA, MATTEL, TACHON, BAYLE, POCHET, BEAUGRAND, BOINO, SCA, OLIVIER,
KRESS, GUERIN, FERRAND, LOPEZ Gérard, CAPAPEY, PINDE, CAUNES, GATTO, BLANCHIN,
OLIVA, PONGIS, NIETTO, BONNEAU, HERMOUET, LECOUBLET, FRANCOIS, ESCARRABAJAL,
VIDAL, SAHADJAK, DIGIACOMO, BARBEZANGE, QUARANTA, HERNANDEZ, MORANT, SANGUINETTI,
STREFF, RABBE, BOYER, DUCCI Jean-Paul, CASTILLO, CLADDIN, SUZANNA, CAMARATA,
SEUZARET.