

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 14 mars 2013

Le 14 mars 2013 se sont réunis en Assemblée Générale les Copropriétaires de la Prédina 1 sur convocations individuelles, distribuées par les représentants d'îlots, membres du Conseil Syndical et par lettres recommandées pour les non-résidents, les absents après plusieurs passages au domicile et les copropriétaires réfractaires au passage des représentants d'îlots, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du président et du secrétaire d'assemblée
2. Bilan d'activités 2012
3. Retour de la commission contrôle des comptes
4. Approbation du Bilan financier 2012 – Budget prévisionnel 2013
5. Election des Commissaires aux Comptes
6. Vote du montant des frais de mutations lors des ventes de lots
7. Vote du montant des frais pour seconde lettre de rappel en cas d'impayés de charges
8. Appel à candidatures pour renforcer le Conseil Syndical
9. Questions diverses

I - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président d'Assemblée : Mr Olive Secrétaire : Mme Dourgian

Bureau élu à l'unanimité.

Le bureau ainsi formé constate que l'Assemblée Générale a été régulièrement convoquée. Il résulte des feuilles de présence certifiées sincères et véritables par le bureau de l'assemblée que les :

Présents ou représentés forment un total de : 45 915 millièmes

Les absents : 54 085 millièmes

Mme FLEURY, Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte et présente les invités : Mmes Pétricol, chargée de mission logements, Mme Barrat, Responsable Allo Travaux et Mr Imbert, Directeur des Services Techniques de la Ville.

II - BILAN D'ACTIVITES 2012 : Remerciements aux membres bénévoles du Conseil Syndical et plus particulièrement les nouveaux qui se sont réellement investis dans leur rôle de représentants d'îlot ou membres de bureau : Mmes Briclot, Malbos Mrs Groizeleau, Da Silva et Besson.

1 - ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical, Courriers administratifs (notaires, entreprises, administrations, non résidents, copropriétaires, Trésorerie : tenue des comptes

Notaires : **11 ventes, 04 suivis** des actes de partages anticipés ou actes de succession.

Bienvenue aux nouveaux copropriétaires : BOTTI Alan, GARULA Joffrey, DESZCZ Roger, LEMBO Kenny et Gal Laure, CABANIE François et SEIGNERIC Cathy, GAILLARD Yann, PEGURIE Cédric et DAIN Aurélie, CUENOUD Thierry et OLIVIER Marina, FLEURY Alexandre, SLOMP Thierry, SAUVAN Yann

2 - COMMISSION COMMUNICATION :

Edition de 03 journaux. Composition du Conseil Syndical 2012/2013, Arrivée des nouvelles chaînes de la TNT et information sur les termites.

Sur le site <http://pagesperso-orange.fr./istes/lapredina1> vous trouverez le règlement de la copropriété le contrat d'assurance et les journaux

Mail de la copro : la.predina@laposte.net

3 - COMMISSION TRAVAUX PARTIES COMMUNES, ESPACES VERTS, DROITS ET OBLIGATIONS :

Grâce à l'attention particulière apportée à notre quartier, notre Maire, Mr François Bernardini et ses services techniques ont réalisé les travaux demandés par les copropriétaires suivants :

- L'entretien des Espaces verts chemin des Salles
- Mise en place d'un conteneur supplémentaire dans l'abri, rue des Pivettes
- Travaux pour pallier au ruissellement d'eau à hauteur des escaliers Cardalines/ Ecole de la Prédina
- Modification de la jardinière Impasse des Roitelets
- Rabaissement de la grille du pluvial et rehausse du tampon en T Traverse des Tarnagas
- Abattage de pins rue des Pétouses
- Pose de panneaux Stop Avenue des Cardalines et plots rue des Pétouses pour ralentir la vitesse
- Suivi des travaux des eaux usées rue des Pivettes à proximité des pavillons
- Programmation 2013 : travaux de réfection de la jardinière et de la chaussée Impasse des Grives et pose vidéo-protection rond points face aux commerces.

4 - Droits et obligations : l'entretien régulier de chaque pavillon assure l'esthétique de notre copropriété ainsi que sa plus-value.

Les copropriétaires doivent entretenir les parties visibles de l'extérieur (peinture façade, portillons, garages, volets, jardins, taille de haies... ect)

5- Urbanisme : nous vous rappelons que **toutes constructions, modifications, extensions sont illégales dans la copropriété et sont sous l'entière responsabilité du copropriétaire concerné.**

6 - COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE : Présentation Mme Demetz

Comme informé dans le journal copro, les 6 nouvelles chaînes de la TNT ont été installées gratuitement par la société Delta Sertec. Aucune anomalie de réception n'a été relevée par les copropriétaires

Mme Demetz fait le bilan des interventions Delta Sertec durant l'année 2012. La quasi-totalité des interventions sont dans les parties privatives. Malgré la prise en charge par le copropriétaire, Delta Sertec est intervenu sur le dysfonctionnement.

Mme Demetz demande aux copropriétaires de bien vouloir l'informer du diagnostic fait par l'entreprise afin qu'elle puisse assurer un meilleur suivi de la réclamation.

Arrivée de Mr Bernardini, Maire d'Istres.

III - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES ET ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION 2012 :

Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres lors de leur contrôle du 12 février 2013, présents : Mmes Ciampa, Ortu, Mrs Guisti, Moignot et Valdes

IV – BILAN FINANCIER 2012 – BUDGET PREVISIONNEL 2013 APPROBATION DES COMPTES 2012 /BUDGET PREVISIONNEL 2013.

Présentation Mr Grégoire

Budget 2012 approuvé à l'unanimité.

Budget prévisionnel 2013 voté à l'unanimité
(documents joints au procès-verbal)

Quitus est donné au Conseil Syndical

V ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Les 06 candidatures sont élues à l'unanimité des présents à l'Assemblée Générale : Mmes Dourgian, Ortu, Mrs Moignot, Valdes, Maggi, Olive.

VI VOTE DES FRAIS DE MUTATION LORS DES VENTES DE LOTS :

Il s'agit des frais engagés par le Syndic lors de la vente d'un lot : suivi des questionnaires de ventes, frais d'expédition, déplacements Poste pour envois et retraits des recommandés, mise à jour du listing copropriétaires.

Vote à la totalité des présents à l'Assemblée d'un montant de 50 € uniquement pour le cédant du lot.

VII VOTE DES FRAIS DE RELANCE DE LA SECONDE LETTRES DE RAPPEL DES APPELS DE CHARGES :

Vote à l'unanimité des présents à l'assemblée **d'un montant porté à 5 €** pour la relance 2 des copropriétaires défailants pour le paiement de leur appel de charges

VIII – APPEL A CANDIDATURE POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL :

Au 15 membres élus en 2012 Mmes Demetz, Malbos, Briclot, Fleury, Mrs Manenq, Besson, Grégoire, Majchzak, Groizeleau, Da Silva, Alarcon, Berthier, Ponsy, Sartou, Dourgian se rajoute en 2013 Mr Seuzaret , élu à l'unanimité de l'assemblée

IX QUESTIONS DIVERSES :

Mr Nigon s'interroge sur le prélèvement automatique des charges Mme la Présidente confirme qu'une prospection a été réalisée chez plusieurs banques et Mr Le Trésorier informe du prix important pour réaliser la matrice. Ce moyen de paiement n'est donc pas retenu.

Mme Garula : demande le délai de paiement des charges ? Le paiement doit se faire au moment du passage du représentant d'ilot et la date limite se situe en avril. Le Trésorier précise que le montant de l'appel sera arrondi à sa partie inférieure.

Mme Cacci constate le peu de participants bénévoles à l'opération débroussaillage de la Pinède. La présidente précise qu'il y a eu peut-être un problème de communication pour cette manifestation. Elle rappelle que dans le passé, le débroussaillage était pris en charge par la Municipalité mais que la compétence étant transférée à l'intercommunalité, Ouest-Provence a refusé d'exécuter cette prestation. Aussi et sous la forme d'une subvention demandée par le Syndic pour le CIQ, Mr Le Maire nous aide pour cette opération.

Réponses de Mr Bernardini aux questions de Mmes et Mrs, Seuzaret, Garula, Prospéro, Cerbella, Ciampa, Olive

Pour la Vidéo-protection : Mr Bernardini a informé de la mise en place d'une quarantaine de vidéos dans la Ville mais qu'il sera impossible d'en installer dans chaque rue ou impasse. Mr le Maire informe de l'augmentation des rondes de nuit des services de Police et l'ouverture d'un poste de Police Municipale au Prépaou

Pour la mise en place d'aires de jeux dans les pinèdes de la Copropriété : Mme Fleury a rappelé le sondage antérieur qui a montré que les copropriétaires n'y étaient pas favorables (bruit le soir et la nuit à cause des regroupements de jeunes). Mr Bernardini a rappelé notre côté frileux à vouloir rétrocéder la Pinède et met en évidence la Responsabilité Pénale d'installation de jeux

ainsi que l'entretien des équipements dans des secteurs privés. Mr le Maire annonce un programme d'amélioration d'envergure au Parc des Salles à proximité de notre Copropriété

Les demandes de taille des muriers chemin des Salles et pins impasse des Roitelets, de rénovation du traçage des parkings Impasse des Tourdres et de manière générale dans la Prédinal, ont été enregistrées par les services techniques pour une prise en charge.

Mr le Maire a confirmé que la Police Municipale peut verbaliser dans notre Copropriété.

Mr BERNARDINI a félicité les actions du Syndic et Conseil Syndical et s'est réjoui de la forte présence des Copropriétaires à l'Assemblée Générale qui prouvent ainsi leur attachement à la vie de leur quartier.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme FLEURY, Présidente du Syndic déclare la séance levée à 20h et invite l'assemblée à partager un apéritif.

Le Président d'Assemblée

La Secrétaire d'Assemblée

Mr Guv Olive

Mme Claudette Dourgian

Article 42 – Alinéa é de la loi du 10 Juillet 1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

BILAN DE GESTION 2012 - SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Provision sur charges 2012 encaissées	27 575,58 €	Frais de fonctionnement	3 500,00 €
Frais recommandés récupérables (2011)	321,39 €	Frais recommandés récupérables (2012)	396,61 €
		Matériels informatique	500,00 €
		Remplacement ordinateur Trésorier	400,00 €
		Remplacement ordinateur Présidente en panne	357,39 €
		Assurance collective	14 762,96 €
		Contrat entretien antenne	5 652,26 €
Impayé lot n° 14	44,91 €	Créance douteuse lot n° 14	44,91 €
Impayé lot n° 134	107,11 €	Créance douteuse lot n° 134	107,11 €
Impayé lot n° 234	108,39 €	Créance douteuse lot n° 234	108,39 €
Frais de mutation 2012	600,00 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	600,00 €
		EDF	531,00 €
Solde banque au 01/01/2012	638,39 €	Solde compte courant au 31/12/2012	2 405,43 €
Solde caisse au 01/01/2012	27,32 €	Solde compte caisse au 31/12/2012	57,03 €
TOTAL	29 423,09 €	TOTAL	29 423,09 €

	<u>En Euros</u>
Solde Compte Courant	2 405,43 €
Solde Caisse	57,03 €
TOTAL	2 462,46 €
Solde Compte sur Livret au 31/12/2012	13 873,04 €
Intérêts sur livret	312,13 €
TOTAL	16 647,63 €

BUDGET PREVISIONNEL 2013

Catégories	Budget prévisionnel 2012	Dépenses 2012	Budget prévisionnel 2013
Assurance collective	14 200,00 €	14 762,96 €	15 000,00 €
Contrat entretien antenne	5 653,00 €	5 652,26 €	5 652,26 €
Frais de gestion et indemnité du CS	2 420,00 €	2 420,00 €	2 420,00 €
Forfait téléphone	430,00 €	430,00 €	430,00 €
Forfait déplacement	430,00 €	430,00 €	430,00 €
Forfait Electricité siège	220,00 €	220,00 €	220,00 €
Matériel informatique & maintenance	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Renouvellement ordinateur portable du Trésorier	400,00 €	400,00 €	0,00 €
Dépassement suite renouvellement ordinateur portable de la Présidente suite panne (hors prévisionnel)	0,00 €	357,39 €	0,00 €
Electricité	500,00 €	531,00 €	500,00 €
Impayés 2012 ayant fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	0,00 €	130,21 €	0,00 €
TOTAL GENERAL	24 753,00 €	25 833,82 €	25 152,26 €
Millièmes	0,24753	0,2583382	0,2515226