



plusieurs placettes et terrain de boules de la Prédina et l'enlèvement d'un tronc d'arbre au 11 rue des Pivettes

- l'amélioration de l'espace vert au 5 chemin des Salles
- la modification de l'abri conteneurs de la rue des Pétouses
- reprise affaissement de chaussée à proximité de l'intersection Cardalines/Salle
- rafraîchissement du traçage des places de parking rue des Pivettes (du 1A au 1L) les autres emplacements n'ont malheureusement pas le recul nécessaire.
- Les Bornes incendies font l'objet d'un contrat de maintenance avec la Société des Eaux (avec contrôle annuel)

Les Travaux en cours d'étude :

- Reprise de la chaussée des entrées rue des Pétouses et Pivettes ( passage gaines câble)
- Enlèvement des Tags du quartier
- Amélioration jardinière devant commerce de la presse
- Reprise de la partie goudronnée trottoir 59w les Merles (coût 3500 €)
- Création ralentisseur de vitesse à proximité du 54 rue des Pétouses (programmation pluriannuelle) coût 6053 €.

Pour la demande de ralentisseur vitesse avenue des Cardalines, suite à la visite du juillet dernier, les services techniques de la Mairie, confirme l'impossibilité d'ajouter un quelconque dispositif de ralentissement. En effet, la distance entre le rond-point et la Traverse des Cardalines n'est pas suffisante. J'ai demandé à Mr Casado de venir rencontrer les riverains pétitionnaires afin de voir ce qu'il y a lieu de faire pour limiter les désordres.

Pour la demande de fermeture des chemins piétonniers de la rue des Pétouses pour empêcher le stationnement abusif des locataires HLM du Nouveau Logis Provençal, le Syndic a eu les éléments le 12 mars dernier : il est possible de fermer l'accès à ces chemins mais non pas par un mur à cause d'éventuelles canalisations enterrées mais par un système de grillage et portillon et les travaux seraient à la charge des copropriétaires concernés.

Questions posées par l'Assemblée :

*Création de l'aire de jeux dans la pinède du chemin des Salles ? Même si la demande est légitime, Il a été rappelé que le sondage effectué n'avait pas été favorable par les copropriétaires riverains. L'assemblée présente a confirmé un avis défavorable à cause des inconvénients générés par l'installation d'aires de jeux (notamment regroupement de jeunes en soirée à ces endroits)*

*L'opportunité de la mise en place du panneau Stop avenue des Cardalines : Il a été rappelé que ce panneau a été installé sur demande de copropriétaires pour limiter la vitesse. Les services techniques de la Mairie vont se rendre sur place avec les membres du conseil syndical pour constater les inconvénients énoncés par certains copropriétaires.*

*Les travaux de traçage dans la pinède en face de l'Hôtel Mirage : les renseignements pris par le Syndic auprès de la Municipalité semblent rassurants. Un projet est en cours d'étude pour la construction d'un maison Maman/Enfant mais il s'agit d'un espace boisé classé non constructible. Mr Brémaud a confirmé que la faisabilité du projet ne pourra aboutir car on ne peut changer facilement le PLU.*

*Distribution du budget prévisionnel avec la convocation à l'AG : le Trésorier a expliqué qu'au moment de l'édition de la convocation les devis des entreprises ne sont pas reçus. Ce qui oblige à refaire 294 photocopies lors de la distribution du PV d'AG et a mis en avant le côté écologique. L'assemblée est d'accord pour continuer à le distribuer avec le procès verbal de l'assemblée générale.*

#### **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)

La villa n°6B rue des Pétoises où le copropriétaire était directement auteur de conséquences dommageables pour son voisinage et l'ensemble immobilier a été pris en charge par le service Qualité de l'Habitat de la Mairie et a permis de constater que la situation ne porte plus atteinte à la salubrité publique.

**Tranquillité** : Rappel de l'article 6 page 43 et 44 de notre règlement intérieur « ... Tout bruit, tapage nocturne ou diurne de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit... »

**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.**

Fiabilité du réseau antenne car pas d'intervention sauf pour les parties privatives.

#### **3 - DEBROUSSAILLAGE DES PINEDES DE LA COPROPRIETE :**

Les pinèdes appartenant à la Copropriété, Ouest-Provence ne peut pas en assurer l'entretien. La rétrocession était la seule possibilité de ne pas subir les frais de débroussaillage et élagage. La rétrocession ne peut se faire qu'à la totalité des 294 copropriétaires et nous sommes confrontés au refus de nombreux copropriétaires.

Aussi, la Municipalité accorde une subvention au CIQ du quartier qui organise des opérations de débroussaillage avec des bénévoles.

Cette opération réglementaire qui concerne pourtant la sécurité de la Copropriété, est difficile à réaliser d'une part parce que peu de copropriétaires y participent.

De plus, cette année, pour des raisons de lenteur administrative, la subvention a été votée en fin d'année non versée à ce jour et oblige le CIQ à faire l'avance sur ses frais de fonctionnement.

Aussi, face à la difficulté d'organiser une telle opération, du manque de participation de bénévoles et de l'incertitude d'obtenir la subvention municipale, il a été demandé 4 devis pour 2 passages de débroussaillage (avril et juin) à des entreprises spécialisées en espaces verts avec les tarifs suivants :

Gilles Robert à Martigues : 1600 € - Sud Service Environnement à St Chamas 1656 € -

Activitus Naturea à Istres 1700 € - Capdeville Georges à Istres 1872 €

En 2015, le CIQ tentera de demander la subvention avec prestation par entreprise autour d'une activité visant au lien social des copropriétaires. Si le dossier n'est pas pris en compte par notre Municipalité, la prestation sera obligatoirement à la charge des copropriétaires par une des quatre entreprises précitées. (approximativement 5,50€ par copropriétaire)

**Décision votée à l'unanimité des présents à l'assemblée.**

#### **4 - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES ET ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION 2013 :**

Lecture par : Mr Moignot. Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres lors de leur contrôle du 23 janvier 2015, présents : Mrs Moignot, Valdes et Vertueux.

#### **5 - BILAN FINANCIER 2014 – BUDGET PREVISIONNEL 2015**

#### **APPROBATION DES COMPTES 2014 /BUDGET PREVISIONNEL 2015.**

Présentation Mr Grégoire

*Question de l'Assemblée : A quoi servent les frais de fonctionnement puisqu'il s'agit d'un syndic bénévole ? aux frais de gestion, téléphone, timbres, électricité, distribution des convocations pour éviter les recommandés, déplacements.... Les frais imputés représentent approximativement 11€ annuel et par copropriétaire. Tarif incomparable par rapport à un syndic professionnel.*

*Pourquoi 2 facturations électricité ? La première pour les frais d'électricité du siège social basé chez la Présidente et le Trésorier, la seconde pour les 2 compteurs alimentant l'antenne collective.*

Budget 2014 **approuvé à l'unanimité.**

Budget prévisionnel 2015 **voté à l'unanimité**

**Quitus est donné au Conseil Syndical**

#### **6- FRAIS POUR LE PAIEMENT DE L'APPEL DE CHARGE EN PLUSIEURS FOIS**

Les paiements échelonnés génèrent une surcharge de travail au Conseil Syndical (obligation d'un suivi comptable et déplacements à la banque) donc des frais à imputer à tous les copropriétaires. Aussi, il est proposé à l'Assemblée, la possibilité d'échelonner les paiements en 2 fois maximum. Ce paiement en 2 fois donnera lieu à des frais de 5 € pour. A titre exceptionnelle et en fonction de la situation sociale exposée, une exonération pourra être accordée par le Syndic

**Voté à l'unanimité des présents à l'Assemblée**

### **7 ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :**

Election des membres de la nouvelle commission : Mme Dourgian, Mrs Moignot, Valdes, Maggi, Vertueux.

Membres élus à la majorité des présents à l'Assemblée.

### **8 - APPEL A CANDIDATURES POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL 2015**

### **9 – ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Cette élection doit se faire tous les 3 ans. Tous les membres du Conseil Syndical sont obligatoirement démissionnaires.

Candidatures proposées à l'Assemblée : Mmes Demetz et Fleury, Mrs Groizeleau- Majchzak- Da Silva- Berthier- Cabanié- Kupiec- Alarcon- Grégoire- Vertueux

**Vote à l'unanimité des présents à l'assemblée.**

### **10 – VOTE DU FOND DE RESERVE PAR LOT :**

Il s'agit de voter la réserve financière par lot (et non par copropriétaire pour faciliter les démarches financières en cas de vente)

**Vote à l'unanimité des présents à l'Assemblée**

### **11 – RENEGOCIATION DU CONTRAT ASSURANCE :**

Nous sommes actuellement assurés par AXA en contrat immeuble et responsabilité civile.

Malgré plusieurs prospections, les Assureurs n'ont pas donné suite à notre demande de proposition de contrat d'assurance collective.

Seule MMA est en cours d'étude pour une éventuelle proposition que nous n'avons pas reçue à ce jour.

Intervention de Mr Brémaud, Adjoint au Maire : qui félicite la qualité du travail de l'équipe bénévole du Syndicat Coopératif de la Prédina 1. Il a mis en évidence le caractère bénévole des actions des membres pour le mieux vivre de la Copropriété à la différence d'un Syndic professionnel qui coûterait bien plus cher et avec une qualité moindre. Il invite les copropriétaires à venir s'ajouter aux anciens membres.

Mr Brémaud a conseillé à l'assemblée de téléphoner à Allo Quiétude au N°0800 126 756 pour les actes d'incivilités, troubles de voisinage, à Allo Travaux au 0800 373 373 pour les menues réparations sur la voie publique, espaces verts, nettoyage, éclairage public..., et au Service Enlèvement Végétaux au 0800 800 424.

### **12- QUESTIONS DIVERSES :**

Les questions ont été posées au fur et à mesure de l'ordre du jour à l'AG.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme FLEURY, Présidente du Syndic déclare la séance levée à 20h.

Le Président d'Assemblée

Mr Maggi

Le Secrétaire d'Assemblée

Mme 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 fait 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 2014 - SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Provision sur charges 2014 encaissées	26 287,10 €	Frais de fonctionnement	3 500,00 €
Recouvrement impayé 2014 lot n° 14	111,44 €		
Frais recommandés récupérables (2013)	321,88 €	Frais recommandés récupérables (2014)	291,69 €
Impayé lot n° 14	38,00 €	Créance douteuse lot n° 14	38,00 €
Impayé lot n° 108	57,00 €	Créance douteuse lot n° 108	57,00 €
Frais de mutation 2014	400,00 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	400,00 €
Frais retard de paiement	5,00 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	5,00 €
		Matériels informatique	500,00 €
		Assurance collective	14 671,79 €
		Contrat entretien antenne	4 790,54 €
		EDF	513,49 €
Solde compte courant au 01/01/2014	3 164,17 €	Solde compte courant au 31/12/2014	5 492,51 €
Solde compte caisse au 01/01/2014	128,49 €	Solde compte caisse au 31/12/2014	253,06 €
<b>TOTAL</b>	<b>30 513,08 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>30 513,08 €</b>

	En Euros
Solde Compte Courant .....	5 492,51 €
Solde Caisse .....	253,06 €
<b>TOTAL</b> .....	<b>5 745,57 €</b>
Solde Compte sur Livret au 31/12/2014 .....	14 409,70 €
Intérêts sur livret .....	165,02 €
<b>TOTAL</b> .....	<b>20 320,29 €</b>

## BUDGET PREVISIONNEL 2015

Catégories	Budget prévisionnel 2014	Dépenses 2014	Budget prévisionnel 2015
Assurance collective	14 693,50 €	14 671,79 €	14 700,00 €
Contrat entretien antenne	4 790,00 €	4 790,54 €	4 833,44 €
Frais de gestion et indemnité du CS	2 420,00 €	2 420,00 €	2 420,00 €
Forfait déplacement	430,00 €	430,00 €	430,00 €
Forfait téléphone	430,00 €	430,00 €	430,00 €
Forfait Electricité siège	220,00 €	220,00 €	220,00 €
Matériel informatique & maintenance	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Electricité	500,00 €	513,49 €	500,00 €
Débroussaillage pinèdes 2013 (coût supporté par le CIQ de la Prédina en 2013, subvention mairie déduite)	557,35 €	0,00 €	0,00 €
Débroussaillage pinèdes 2014 (Montant qui sera revue à la baisse en fonction de la subvention attribuée au CIQ)	1 500,00 €	0,00 €	0,00 €
Débroussaillage pinèdes 2015 (Montant qui sera revue à la baisse en fonction de la subvention attribuée au CIQ)	0,00 €	0,00 €	1 500,00 €
Impayés 2013 ayant fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	111,44 €	-111,44 €	0,00 €
Impayés 2014 ayant fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	0,00 €	0,00 €	95,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 152,29 €</b>	<b>23 864,38 €</b>	<b>25 533,44 €</b>
<b>Millièmes</b>	<b>0,2615229</b>	<b>0,2386438</b>	<b>0,2553344</b>