

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
18 mars 2011**

Le 18 mars 2011 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 2010
3. Contrat d'assurance collective (plus particulièrement la franchise de notre contrat)
4. Retour de la commission contrôle des comptes et élection des membres de cette commission
5. Bilan financier 2010 – Budget prévisionnel 2011
6. Approbation des comptes 2010 et prévisionnel 2011
7. Appel à candidatures pour renforcer le Conseil Syndical
8. Questions diverses

I - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président d'Assemblée : Mr Olive Guy Secrétaire : Mme Dourgian Claudette

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 : 42 767 millièmes soit 124 copropriétaires

Les absents : 57 233 millièmes soit 170 copropriétaires.

Mme FLEURY, Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte

Présence de Mme Pétricoul Nadine, Chargée de Mission auprès de Mr Bernardini, Maire d'Istres empêché.

L'accord a été demandé à Mr Olive, Président d'Assemblée pour commencer par les questions diverses afin que la Chargée de Mission Municipal puisse, avant de se retirer, en prendre note pour en faire part à Mr le Maire.

II – QUESTIONS DIVERSES

Mr Olive : demande le concours de la Municipalité pour procéder comme en 2010 au débroussaillage de nos Pinèdes. Les copropriétaires ont marqué leur satisfaction. Il a été apprécié la plantation de 230 arbres côté pinède des Cardalines.

Mr Cerbella : a fait remarquer qu'une partie de la pinède Chemin des Salles n'a pas été débroussaillée en 2010.

La Présidente a rappelé que nos pinèdes, voiries, espaces verts, éclairage sont situés dans du domaine privé et a sensibilisé à nouveau les copropriétaires sur le bien fondé de la rétrocession des parties communes de notre copropriété afin d'éviter des charges importantes que devraient normalement assumer les copropriétaires.

Mr Setan : attire l'attention sur la lenteur d'intervention sur les fuites d'eau, la SEERC serait intervenue plus d'un mois après et s'inquiète de la facturation

La Présidente précise que s'il s'agit d'une fuite avant compteur privatif, la consommation d'eau n'incombe pas aux copropriétaires.

Un courrier sera adressé à la SEERC en leur demandant d'être plus réactif pour éviter des pertes importantes d'eau dont le coût sera probablement supporté par l'ensemble des habitants d'Istres. De plus, ce gaspillage va à l'encontre des préconisations en matière d'économie d'eau recommandée dans le cadre du développement durable.

Mr Saunier : soulève le problème de pins dangereux au 15 rue des Pétouses. Une opération d'élagage a été réalisée par les Services Techniques de la Mairie qui semblerait insuffisante. Mr Saunier préconise l'enlèvement.

Sur demande de la Présidente, la chargée de Mission organisera une visite sur place avec le service Espaces Verts.

Mr Vautier : évoque le problème d'évacuation des eaux pluviales qui génère des nuisances d'odeurs. La Présidente confirme cette situation dans tout le lotissement et souhaite l'intervention de la Mairie pour procéder au nettoyage des grilles et avaloirs.

Mmes Maisonneuve et Saaba : souhaite la pose d'un panneau « interdiction aux jeux » dans la placette des Merles et Salles.

Malheureusement, nous serions dans l'obligation d'en placer dans chaque placette de la Prédina. Si la négociation à l'amiable n'a pas réussi, nous solliciterons l'intervention des médiateurs de la Direction de la Citoyenneté.

Mr Fernandez : souhaite la réparation de la voirie rue des Pétouses, les travaux auraient été mal réalisés.

Mr Saunier : attire l'attention sur l'insécurité engendrée par les stationnements anarchiques sur les trottoirs rue des Pétouses.

La Présidente se rapprochera des Services Techniques de la Ville

III - BILAN D'ACTIVITES 2010 :

1 - ADMINISTRATION :

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

Notaires : **06 ventes**, bienvenue aux nouveaux copropriétaires (BRUVEL -SIBILLAUD – MARRE- AUDOUX - BOUR – NOGIER et suivi des actes de partages anticipés ou actes de succession.

Intervention de Mr Olive, Président d'Assemblée : Quel est le rôle du Syndic lors d'une vente ? Le Syndic doit compléter le questionnaire de vente adressé par le Notaire, attester le paiement des charges du vendeur, confirmer que la responsabilité de la Copropriété ne peut être engagée si des modifications ou constructions ont été réalisées dans la villa, s'assurer de la notification de mutation lors de la réalisation de la vente et mise jour du listing informatisé.

2 - COMMISSION COMMUNICATION :

Edition de 03 journaux. Moments forts Prédina Propre Fête des Voisins autour d'une paella. Sur le site <http://pagesperso-orange.fr./istres/lapredina> 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 :

Mr Lopez, animateur de la commission absent est excusé.

Travaux : En relation avec les Services Techniques de la Municipalité : suivi du programme d'entretien annuel des Espaces Verts, Eclairage, Voirie et la Direction de la Citoyenneté pour les problèmes liés aux troubles de voisinage et utilisation des parties communes

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 portillons, garages, volets, jardins, taille de haies... ect)

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

4 - COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE :

Pour le département des Bouches du Rhône, la diffusion de la télévision analogique hertzienne s'arrêtera définitivement le lundi 4 juillet 2011 à minuit et sera remplacée par la Télévision Numérique Terrestre (TNT)

Cet arrêt sera largement annoncé par la presse locale, par des spots télévisés et par la visualisation de bandeaux noirs sur les téléviseurs 3 mois avant.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site www.tousaunumerique.fr ou auprès du centre d'appel dédié 0970 818 818.

Facultés des téléviseurs à recevoir la TNT :

- ceux datant d'avant 1981 ne pourront pas
- ceux datant après 1981 et avant mars 2008 devront être équipés d'un adaptateur TNT raccordé sur la prise péritel. (de 30 à 80 € selon les fonctionnalités)
- ceux datant après mars 2008 ont un adaptateur intégré.

Mode de réception de la TNT.

Notre antenne collective a été adaptée depuis 2010 par Delta Sertec et une recherche éventuelle des chaînes devra être faite par chaque copropriétaire en fonction de la fréquence des canaux

Assistance

Les personnes de plus de 70 ans et celles qui souffrent d'un handicap permanent supérieur à 80% peuvent bénéficier d'une assistance à domicile gratuite en appelant le 0970 818 818.

Aides financières

Sous certaines conditions de ressources, il est possible de bénéficier :

- d'une aide à l'équipement d'un montant maximal de 25 €

Pour percevoir ces aides, il faut être exonéré de la redevance audiovisuelle et contacter le 0970 818 818 pour obtenir le formulaire et faire la demande avant janvier 2012.

Suivi du contrat maintenance : DELTA SERTEC :

20 Interventions pour 2010 dans notre copropriété dont 4 justifiées suite aux clauses de notre contrat de maintenance et 16 concernant des dysfonctionnements privés.

5 - Commission Pose Panneaux Photovoltaïques :

Aucun copropriétaire ne s'étant manifesté comme demandé lors de l'AG de 2010, nous sommes tenus d'appliquer les dispositions votées lors de l'AG du 09/02/2010

IV CONTRAT D'ASSURANCE COLLECTIVE

Tous les nouveaux contrats d'assurance collective de multirisques habitat comportent pour certains sinistres des franchises.

Nous informons donc que le montant de la franchise en cas de sinistre sera récupérable sur tous les copropriétaires.

Décision de l'Assemblée Générale : l'unanimité des présents et représentés à l'assemblée générale donne la possibilité au Syndic, en fonction de la nature et du montant de la franchise et après décision des membres du Conseil Syndical de payer les éventuelles franchises afférentes à notre contrat d'assurance collective soit sur le Compte Epargne, soit en appel de charges

V - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES ET ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION 2011 :

Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres :

Mrs. MOIGNOT – VALDES – OLIVE – Mme Rodriguez (absente) suite à la réunion du 01 février 2011

Composition de la commission Contrôle des Comptes pour 2011 : Mme Rodriguez, Mrs Valdes, Olive et Moignot.

VI – BILAN FINANCIER 2010 – BUDGET PREVISIONNEL 2011

Bilan 2010 et Prévisionnel 2011 joints à la convocation.

Présentation des comptes par Mr Grégoire, Trésorier

Question de Mr Fernandez : a quoi correspond le double appel du poste EDF ?

Réponse du Trésorier : le 1er concerne le forfait consommation d'électricité utilisée par les membres du Conseil Syndical et Syndic, le second la consommation pour l'alimentation de l'antenne collective.

VII - APPROBATION DES COMPTES 2010 /BUDGET PREVISIONNEL 2011.

Budget 2010 approuvé à l'unanimité.

Budget prévisionnel 2011 voté à l'unanimité

Quitus est donné au Conseil Syndical

VIII – APPEL A CANDIDATURE POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL :

Aucune candidature

Le Président d'Assemblée

La Secrétaire d'Assemblée

Mr OLIVE Guy

Mme DOURGIAN Claudette

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.