

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 19 mars 2018

Le 19 mars 2018 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 copropriétaires parmi l'assemblée).
- 2- Bilan d'activités 2017.
- 3- Election des membres du Conseil Syndical qui éliront le Président Syndic (renouvellement tous les 3 ans)
- 4- Rapport de la Commission Contrôle des Comptes.
- 5- Approbation des comptes 2017 et du budget prévisionnel 2018 (documents joints à la présente convocation).
- 6- Election des membres de la Commission Contrôle des Comptes.
- 7- Questions diverses.

I - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE :

Président d'Assemblée : **Duramé Aymerick** Secrétaire : **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 millièmes : 43128 Absents : 56 872.

Mme FLEURY, Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte.

II - BILAN D'ACTIVITES 2017 :

1 - ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical, Courriers administratifs : (notaires, entreprises, administrations, non-résidents, copropriétaires, Dossiers Sinistres Assurance, Trésorerie : tenue des comptes).

Notaires : **08 ventes, 02 suivis** d'actes de partages anticipés ou actes de succession. La Présidente rappelle que l'acte de succession ou de liquidation d'indivision est obligatoire pour la mise à jour du listing des copropriétaires.

Avec la loi Allure, 2 questionnaires sont désormais obligatoires pour chaque compromis de vente ou vente de pavillon.

Il est à noter qu'il y a eu plusieurs questionnaires compromis de vente n'ayant pas abouti en 2017.

Bienvenue aux nouveaux copropriétaires :

Mmes et Mrs Stéphane GIRAUD - Kévin RAMBAUD - Frank DUBUISSON - Luc POURCHIER - Aymerick DURAME - Patrick COTTA - Mme Amélie BREMAUD et Mr Jérémy PHOYU - Mr Jonathan REY.

Immatriculation de la Copropriété :

Le Syndicat Coopératif de la Prédina 1 a finalisé son attestation d'immatriculation ainsi que la fiche synthétique de la Copropriété conformément aux textes de loi et nécessaire pour les ventes.

Dossier Sinistre Incendie 52 rue des Pétouses du 01/11/2017 :

Ce sinistre a impacté 3 pavillons et notre Assurance Collective obligatoire a pris en charge ce dossier avec les assurances habitations des 3 copropriétaires concernés notamment pour les parties collectives de nos habitations toitures, planchers, murs maîtres, façades, canalisations encastrées (liste non exhaustive). 4 visites des experts ont eu lieu avec la présence obligatoire de notre Syndic.

Intervention de Mr lésé par l'incendie :

L'occasion de rappeler à chaque copropriétaire que les modifications et extensions sont illégales dans notre Copropriété car elles modifient la surface habitable totale de notre Copropriété.

Notre contrat d'assurance prend en compte 31 885 m² et non les modifications individuelles apportées par chacun (extensions, fermeture du sas côté porte d'entrée, création d'une salle de douche supplémentaire, vérandas, etc...). Aussi, nous vous conseillons vivement d'informer votre assureur de toutes les modifications éventuelles de mètres que vous avez exécutées dans votre pavillon.

Suite à ce dossier sinistre, le Syndic attend de voir si Axa assurance renégociera notre contrat à la hausse. Il sera possible d'être dans l'obligation de faire du porte à porte par les membres du Conseil Syndical pour mesurer les modifications.

2 - COMMISSION COMMUNICATION :

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

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

Le syndic demande l'avis de l'Assemblée Générale sur la nécessité de continuer le journal d'informations de la Copropriété.

Oui à la quasi majorité des présents.

3 - COMMISSION TRAVAUX PARTIES COMMUNES, ESPACES VERTS, DROITS ET OBLIGATIONS (Présentation diaporama par Mr DA SILVA) :

Suite à 2 visites du 22 avril et 25 juin 2017, les actions des membres de la commission en collaboration avec les services techniques de la Mairie ont porté sur :

Les travaux demandés et réalisés :

- Reprise de la jardinière face à la librairie : les travaux estimés à plus de 15 000 € sont inscrits sur cet exercice budgétaire. **Plantations réalisés en 2017**
- Le projet de fermeture du haut de l'accès parking Cardalines / parking HLM. **Réalisé en 2017**
- Odeurs nauséabondes d'égouts à plusieurs endroits du lotissement. **Courrier adressé par Mr le Maire, aux Services de la Métropole compétents en la matière.**
- Affaissement d'un regard derrière la villa de Mr Boyer rue des Pétouses. **Réalisé en 2017**
- Signalement de nuisances sonores par regroupement de jeunes dans le quartier au service Direction de la Citoyenneté et Cohésion sociale. **Passages réguliers sur les lieux de la Police Municipale.**
- Débroussaillage de nos pinèdes : **Réalisé en plusieurs étapes en 2017 par le Service Espaces Naturels de la Mairie.**
- Traçage des aires de stationnement **chemin des Salles.**
- Réparation du lampadaire au 30J Traverse des Vanneaux **(sans le déplacer comme initialement car un copropriétaire s'en est opposé lors des travaux).**
- Embellissement des aires à conteneurs : **abaissement des murets et plantations aux abords.**
- Prévention incendies : **enlèvement par les services techniques de la Mairie des pins morts et dangereux dans nos pinèdes.**

Les travaux demandés et en cours de réalisation ou programmation pluriannuelle :

- Problèmes de stationnement récurrent Impasse des Tourdres près des écoles : Visite sur place de Mr Laurent Brémaud, Adjoint au Maire. Courrier de Mr le Maire en juillet 2017 pour étude de la création de places de parking sur une parcelle appartenant au domaine public près des écoles. **Etude en cours.**

- Réaménagement du Parking rue des Pétouses, à proximité de l'abri-conteneurs : **Accord de Mr le Maire pour un montant de 39 600 € en programmation pluriannuelle.**
- Suppression des Espaces Verts près des pavillons 24, 26, 28, 30 Avenue des Cardalines pour créer des places de stationnements aux copropriétaires concernés : **Accord de la Municipalité pour un montant de 18 600 €.**
- Mise en enrobé du chemin piétonnier Impasse des Roitelets / Rue des Pétouses : **Accord de Mr le Maire en programmation pluriannuelle 7 044 €.**

Les travaux demandés et non réalisés qui ont fait l'objet d'une relance auprès de la Municipalité ou EDF :

- Remplacer le poteau électrique devant le 54 chemin des Salles.
- Réhabilitation des plaques d'égouts détériorées dans l'ensemble du quartier
- Mise en place d'arceaux chemin entre le 11 et 21 rue des Pivettes pour ralentir les 2 roues.
- Demande de nettoyage des avaloirs de la Copropriété.
- Prolifération des mouettes sur les toitures des pavillons attirés par la nourriture des abris conteneurs.
- Travaux EDF Impasse des Merles : Enrobé de la voirie à terminer. Relance par notre Représentant d'îlot à EDF et visite de l'Adjoint au Maire Mr Laurent Brémaud le 14 mars dernier pour intervention de Mr Le Maire auprès EDF.

Demande des Copropriétaires de la rue des Pétouses : Problème important de stationnement à cause des locataires HLM du Nouveau Logis Provençal. Pour éviter les stationnements abusifs, les copropriétaires demandent à réaliser un mur à leurs frais et dans les règles de l'art Traverse des Vanneaux (visites sur place des Adjoints au Maire Mrs Casado Eric et Brémaud Laurent). Le Syndic a reçu l'autorisation des copropriétaires concernés.

- Problèmes de stationnement Impasse des Merles. Une visite sur place sera organisée avec l'Adjoint au Maire, les membres du Conseil Syndical en avril prochain.
- Fuite d'eau récurrente de la Bouche d'incendie chemin des Salles depuis plusieurs mois : Face à ce gaspillage, nombreuses Interventions du Conseil Syndical. Mr le Maire a adressé un courrier à Suez.

4 -Droits et obligations :

Allô Travaux : N° 0800 373 373 pour les menues réparations sur la voie publique, espaces verts, nettoyage, éclairage public...

Allô Quiétude : N° 0800 126 756 pour les actes d'incivilités, troubles de voisinage

Les Ramassages de Végétaux : un service gratuit est mis à disposition au N° 0800 800 424.

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 et arbres, etc...)

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... »

Il est demandé également à certains copropriétaires de ne pas nourrir les volatiles et notamment les pigeons qui occasionnent des nuisances (salissures, prolifération de nids, odeurs, maladies, etc..., mais aussi les chats et de ne pas faire de réparations mécaniques sur les parties communes.

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

Débroussaillage : un rappel a été fait concernant les obligations de débroussaillage aux abords de nos pavillons. Numéro de téléphone de l'agent de sensibilisation aux obligations à la Mairie Département Environnement et Développement 04 13 29 56 48 ou 07 61 32 15 40.

5 - COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE : Présentation Mme Demetz.

Rencontre avec le Responsable Delta Sertec et le Conseil Syndical le 06 février 2018 : négociation de moins 10 % sur la facture de maintenance.

La Fibre Optique n'est pas encore arrivée dans le lotissement. Une fois déployée, il vous conviendra de vous mettre en rapport avec vos opérateurs respectifs, seuls habilités à l'installation.

III - Election des membres du Conseil Syndical qui éliront le Président Syndic (renouvellement tous les 3 ans) :

Les 12 membres actuels sont démissionnaires : Mmes Fleury, Demetz, Luton, Da Silva, Franzi et Mr Grégoire, Alarcon, Florkowski, Audoux, Kupiec, Da Silva, Cabanié.

Nouveaux Membres :

Alarcon Antoine
Audoux Laurent
Beyne Xavier
Cabanié François
Cotta Corine
Da Silva David
Da Silva Julia
Demetz Julia
Duramé Aymerick

Fleury Adelgisa
Florkowski Fabien
Franzi Olivia
Grégoire Daniel
Gornes Yves
Giraud Stéphane
Kupiec Christophe
Luton Catherine

Liste de 17 membres élus à l'unanimité des Présents à l'Assemblée Générale.

IV - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES.

Contrôle effectué le 13 mars 2018. Lecture par Mme Sabaa Malika qui confirme la sincérité des comptes et félicite les membres du Conseil Syndical et Syndic pour leur disponibilité et la rigueur de leur travail.

V - APPROBATION DES COMPTES 2017 / BUDGET PREVISIONNEL 2018.

Adressés aux Copropriétaires avec la convocation à l'AG.

Pas de questions de l'Assemblée. Le rappel de Mr Olive Guy, Membre de la Commission du contrôle des Comptes pour soustraire du budget prévisionnel 2018, 463,67 € qui correspondent au geste commercial sur le contrat de maintenance Antenne Collective par Delta Sertec.

Le montant du budget prévisionnel est donc porté à 27137 €, soit du millièmes 0,271 €. Le syndic rappelle que l'avance de trésorerie sur le livret est attribuée par lot et pourra servir de liquidité en attente de régularisation d'éventuels impayés, ou de dépenses imprévisibles durant l'année en cours.

Budget 2017 approuvé à l'unanimité.

Budget prévisionnel 2018 voté à l'unanimité. Quidus est donné au Conseil Syndical

VI - ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Election des membres de la nouvelle commission :

Mme Sabaa Malika, Maggi Jean-Claude, Valdes François, Anselmino Lucien, Lorenzi Dominique, Giraud Stéphane, Florkowski Fabien, Audoux Laurent.

Liste de 8 Membres élus à la majorité des présents à l'Assemblée.

VII - QUESTIONS DIVERSES :

Mme Quijada : problème de rats au niveau des compteurs d'eau. Les rongeurs creusent et ensevelissent les compteurs. Un courrier sera adressé à la Mairie pour une éventuelle dératisation.

Mr Gornes : demande le nettoyage des avaloirs rue des Pivettes. Une relance sera adressée à la Mairie.

Mme Lefèvre : demande que les branches des pins des parties communes arrivant sur les toitures des pavillons soient taillées. Nous attendons de sa part les pavillons concernés pour demande d'intervention du service Espaces Naturels de la Mairie.

Mme Lorman : s'inquiète des nombreux cambriolages dans la Copropriété. Le Syndic n'a pas compétence en la matière. Mme Luton, membre du Conseil Syndical, lui précise que malheureusement les vols sont en augmentation dans tous les quartiers et villes et préconise la vigilance du voisinage et à communiquer tout renseignement au service de Police.

Mr Maggi : demande de ne pas laisser des déchets en dehors des conteneurs qui attirent les chats.

Mr Rico : signale la fuite d'eau récurrente de la Bouche d'incendie chemin des Salles depuis plusieurs mois. Face à ce gaspillage, nombreuses Interventions du Conseil Syndical. Mr le Maire a adressé un courrier à Suez.

Mr Latier : s'inquiète du bon fonctionnement des bornes d'incendie dans la Copropriété. Une visite quant à la sécurité pourra être organisée avec les Pompiers et le Syndic pour vérifier tous les éléments de prévention.

Mrs Latier et Maggi : souhaitent connaître la position de la Mairie d'Istres quant à la mise en place des nouveaux compteurs Linky. Il semblerait qu'une pétition circule dans la ville. Le Syndic n'a pas d'éléments sur ce dossier qui pourra faire l'objet d'une information sur le journal de la Copropriété.

Mr Strianese : confirme la pose du compteur Linky depuis l'installation de panneaux photovoltaïques. Il lui a été rappelé que la pose des panneaux photovoltaïques a été refusée par l'assemblée générale et interdite dans la Copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme Fleury, Présidente du Syndic déclare la séance levée à 20h03 et invite l'assemblée à partager un apéritif.

Le Président d'Assemblée

Le Secrétaire d'Assemblée

Mr DURAME AYMERICK

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 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 2017 - SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Provision sur charges 2017 encaissées	24 108,53 €	Frais de fonctionnement	3 500,00 €
Recouvrement impayé 2016 (lot 23)	66,60 €		
Impayé 2017 lot n° 125	80,00 €	Créance douteuse 2017 réglée le 20/01/2018	80,00 €
Frais recommandés récupérables (2014)	389,56 €	Frais recommandés récupérables (2017)	328,90 €
Frais de mutation 2017	450,00 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	450,00 €
Frais de mutation 2016 non utilisés en 2016		Fournitures & matériels de bureau, ...	298,95 €
Frais retard de paiement	32,38 €	Fournitures & matériels de bureau, remboursement...	32,38 €
		Matériels informatique	500,00 €
		Assurance collective	15 476,89 €
		Contrat entretien antenne	5 000,36 €
		EDF	557,38 €
		Débroussaillage 2017	0,00 €
Solde compte courant au 01/01/2017	6 495,26 €	Solde compte courant au 31/12/2017	5 397,47 €
Solde compte caisse au 01/01/2017	0,00 €	Solde compte caisse au 31/12/2017	0,00 €
TOTAL	31 622,33 €	TOTAL	31 622,33 €

En Euros

Solde Compte Courant	5 397,47 €
Solde Caisse	0,00 €
TOTAL	5 397,47 €
Solde Compte sur Livret au 31/12/2017	14 808,14 €
Intérêts sur livret	64,79 €
TOTAL	20 270,40 €

BUDGET PREVISIONNEL 2018

Catégories	Budget prévisionnel 2017	Dépenses 2017	Budget prévisionnel 2018
Assurance collective	15 300,00 €	15 476,89 €	16 000,00 €
Contrat entretien antenne	5 000,36 €	5 000,36 €	5 100,00 €
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 €	493,76 €	500,00 €
Electricité	500,00 €	538,85 €	500,00 €
Débroussaillage pinèdes 2017	2 017,00 €	0,00 €	0,00 €
Débroussaillage pinèdes 2018	0,00 €	0,00 €	2 000,00 €
Impayés 2016 ayant pas fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	66,60 €	0,00 €	0,00 €
Impayés 2017 non comptabilisée en impayé puisque réglée en janvier 2018	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL GENERAL	26 883,96 €	25 009,86 €	27 600,00 €
Millièmes	0,2688396	0,2500986	0,276