

SYNDICAL COOPERATIF DE LA PREDINA I
20 G Avenue des Cardalines
13800 ISTRES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 19 FEVRIER 1991

L'An mille neuf cent quatre vingt onze et le 19 février à 18 H se sont réunis en Assemblée Générale les copropriétaires de la Prédina I sur convocations individuelles distribuées par les membres du Conseil Syndical, à l'effet de délibérer de l'ordre du jour suivant :

- BILAN D'ACTIVITES 1990
- TRAVAUX DE REFECTION DU RESEAU DE TELEDISTRIBUTION
- APPROBATION DES COMPTES 1990
- BUDGET PREVISIONNEL 1991
- RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET ELECTION
- ELECTION DU NOUVEAU BUREAU DU CONSEIL SYNDICAL
- QUESTIONS DIVERSES

Election du Bureau d'Assemblée :

Président : Mr Richard Gérard
Secrétaire : Mme Afria
Assesseur : Mr Galindo

Bureau élu à l'unanimité .

Le Bureau ainsi formé constate que l'Assemblée a été légalement convoqué et que les :

Présents et Représentés forment un total de : 76 322
Absents : 23 678

Le Président déclare la séance ouverte .

I) Rapport d'activité du Conseil Syndical :

Nous remercions les membres du Conseil Syndical pour leur aimable collaboration , leur dévouement et leur sérieux pour ce mandat 90/91

Les relations étroites entretenues avec les élus ont permis les actions sur l'environnement des parties communes suivantes :

- Amélioration du réseau pluvial aux Pivettes
 - Modification du Caniveau Impasse des Merles
 - Refection de la Surface Dallée devant le Centre Commercial
 - Rehaussement de trottoirs et traçage de Parking
 - Intensification de l'entretien des Espaces Verts
 - Réfection du mur de Mr Sakhoui : problèmes soulevés depuis plusieurs années qui a enfin abouti .
 - Réfection de la voirie avec la réalisation de la 3è tranche (Impasse des Tourdres Merles, Grives, Alouette)
- Nous vous précisons que cette 3è tranche n'est pas entièrement terminée (certains trottoirs seront rénovés ultérieurement .

La réalisation de ces travaux prouve la volonté de notre Municipalité à satisfaire nos besoins malgré des restrictions budgétaires

L'Assurance :

Négociation en cours avec notre Assureur pour ne pas subir l'augmentation traditionnelle annuelle par rapport au coût de l'indice de construction .

Le Contrat Antenne :

La Municipalité a financé le changement de la Borne d'alimentation Avne des Cardalines .

Suivi des réclamations écrites :

- Suite à la demande des copropriétaires de la Place de l'Alouette la pose d'un ralentisseur de vitesse à la Ronde des Pioutons .

- Enlèvement des véhicules épaves pour faciliter le stationnement .

- Action en cours pour l'amélioration de la sécurité au Rond-point de l'Avenue des Cardalines et la création de passage piétons Traverse des Tarnagas .

Contentieux :

L'Assemblée Générale de 90 nous avait demandé de mener la procédure Contentieuse de Mr Boisard jusqu'à son terme .

Un vice de forme administratif nous a contraint à suspendre la procédure . Ce problème étant solutionné la poursuite judiciaire reprendra son cours le mois prochain .

Vie sociale du quartier :

Le Conseil Syndical s'est investi dans l'animation sociale du quartier avec le LCR de la Prédina (Istres Animation) pour une soirée détente Concours de belotes et pour la journée du 12 mai appelée "Nature, Naturellement à la Prédina " avec plantations de géraniums, nettoyage de pinédes, animation .

II) REFECTION DU RESEAU DE TELEDISTRIBUTION

1°) Historique :

La plus importante cause d'insatisfaction des copropriétaires est depuis toujours les défauts du réseau de télédistribution .

Cette situation a amené le Conseil Syndical a déterminé avec certitude :

- L'état du réseau
- Le nombre de copropriétaires utilisateurs du réseau collectif soit : 96 % des 226 familles consultées .
- La volonté des copropriétaires à entreprendre la réfection du réseau

92 % DES 275 FAMILLES CONSULTEES SONT FAVORABLES A LA REFECTION DU RESEAU ANTENNE

2°) Objectif de la réfection :

- Amélioration de la réception des chaînes reçues actuellement TF1, A2, FR3, CANAL PLUS, LA CINQ , M6

- Le réseau sera apte à être équipé d'une parabole pour la diffusion de 15 programmes TV + FM .

- La liaison réseau/logement ne sera pas garantie par le contrat . Le remplacement éventuel en cas de mauvais fonctionnement sera négocié au coup par coup avec le copropriétaire, les responsables du Conseil Syndical et l'entreprise (en raison des embellissements et modifications personnelles apportés par chaque copropriétaires dans les parties privatives, les câbles coaxiaux peuvent être bloqués et entraîner des travaux non imputables à l'Entreprise) .

Le matériel utilisé aura les normes actuelles de technique et sera garanti 1 AN .

Le prix du devis de janvier 91 établi par l'entreprise Delta Sertec est garanti toute l'année .

Les travaux devraient être réalisés dans un délai d'un mois/un mois et demi avec des interruptions de réception pendant à proximitivement une semaine .

La réception des travaux sera réalisée par les responsables du Conseil Syndical avec l'appui des Services Techniques de la Municipalité .

3°) Le choix de l'Entreprise :

Etude et concertation avec les Services Techniques de la Municipalité .

Entreprises contactées :	- Antenelec Avignon] Pas de réponse à notre demande
	- Girem Salon	
	- Abriglio Istres] devis en cours
	- Etelec Marseille	
	- Delta Sertec Marseille	

Nous vous rappelons que le paiement par la Municipalité de notre contrat de maintenance nous oblige à porter notre choix sur une entreprise Qualifanten A (entreprise ayant reçu agrément TDF pour 02 installations complètes d'antenne sur 03 années) .

On compte deux entreprises qualifanten A dans les Bouches du Rhône :

Etelec à qui nous avons demandé un devis de réfection non reçu à ce jour et Delta Sertec

Le choix du Conseil Syndical porte sur Delta Sertec, sous réserve d'offres plus favorables, pour les raisons suivantes :

- Cette entreprise connaît le réseau depuis 1985

- Elle donne satisfaction quant aux prestations depuis un an de contrôle et de suivi des réclamations .

- Elle nous assure la gratuité de la main-d'oeuvre pour le projet de réfection sous réserve de lui confier la maintenance pour une période de cinq années .

Les clauses de ce contrat seront étudiées avec la plus grande attention par le Conseil Syndical qui n'hésitera pas à demander l'appui d'organismes compétents en la matière .
Le coût de ce contrat ne pourra varier que selon des règles fixées à l'avance .

4°) Le coût de l'opération : 346 774 , 54 Frs TTC

5°) Le financement : * 150 000 Frs de subvention qui sera discutée au prochain Conseil Municipal par MR BERNARDINI personnellement .

Ce geste de la Collectivité sur un secteur strictement privé prouve l'intérêt des Elus pour notre quartier et nous les remercions vivement .

* 66 774, 54 Frs somme dégagée de la réserve de fonctionnement de la Copropriété .

Le solde soit 346 774, 54 - 216 774, 54 = 130 000 Frs à financer par les copropriétaires

6°) Participation des copropriétaires : 443 Frs (quatre cent quarante trois francs)

7°) Modalités de paiement :

Cet appel de fond sera indépendant de l'appel de charges annuel qui aura pour date limite de paiement le 31 mars 1991 .

La participation financière pour la réfection de l'Antenne sera demandée à compter du 01 mai 1991 avec des facilités de paiement pour les familles qui le souhaiteront et deux mensualités maximum .

Il serait judicieux que l'appel de fond pour la réfection soit soldé pour le 01 juillet 91 pour des raisons liées aux conditions climatiques pour la bonne exécution des travaux .

8°) Vote du projet de réfection :

Etes-vous favorable à la réfection du réseau de télédistribution ?

POUR :	219	
CONTRE :	1	Mr Thivet (418 Mill)
ABSTENTIONS :	1	Mr Janselme (379 Mill)

LE PROJET DE REFECTION DU RESEAU DE TELEDISTRIBUTION EST ADOPTE A :

75 525 Mill soit 74, 48 % des copropriétaires

(il est regrettable que les 17, 52 % des copropriétaires consultés favorable à la réfection du réseau antenne lors du sondage ne se soient pas déplacés pour voter)

Le vote est conforme à l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 65 modifiée et décembre 85

Nous rappelons que chaque copropriétaire est solidaire des décisions des Assemblées Générales et à le devoir de les respecter sous peine de poursuites judiciaires .

III RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les comptes de l'exercice 1990 ont été approuvés par les commissaires aux comptes lors de la réunion du 08 janvier 1991 .

IV APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1990 :

Lecture des comptes soumis au vote (voir annexe jointe)

Vote à l'unanimité

Quitus est donné au Conseil Syndical

V BUDGET PREVISIONNEL 1991 :

Approbation à l'unanimité du budget 1991 (voir annexe jointe)

VI ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL :

Composition du Nouveau Conseil Syndical :

Demissionnaires : Mr BELTRA

Nouveaux Membres : Mr Géhik
Mr Pontier
Mr Machabert

Autres membres : Mme Acero Trollet Perlette Seuzaret Fleury
Mrs Ruggui Sarraute Bouchard Oudelet Poignard Pouchy Nicolosi
Candianides Lefonheur Salmieri Cerbella Sauvan

Liste de 20 Membres approuvée à l'unanimité .

VII ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Mme Reynouard
Mr Lefonheur
Mr Barthés
Mr Richard

Liste approuvée à l'unanimité .

VIII QUESTIONS DIVERSES :

- Problèmes d'écoulement des eaux et égouts bouchés face au 09 rue des Pétouses :
Le nouveau Conseil Syndical se rapprochera des Services techniques de la Municipalité pour l'étude d'une éventuelle solution .

- Carence de l'entretien des Espaces Verts et de la pinède au chemin des Salles :
Nous nous rapprocherons de Service Espaces Verts de la Municipalité afin d'intensifier le nettoyage .

Les réponses aux questions posées par les copropriétaires présents à l'Assemblée Générale et relatives à la réfection du réseau antenne figurent dans le texte du présent Procès-Verbal d'assemblée et plus précisément transcrites sur le cahier des délibérations .

Après épuisement de l'ordre du jour , la séance est levée .

LISTE DES ABSENTS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19/02/1991 :

RONDE DES PLOUTONS :

MAISON NEUVE. NADJI. MAGADE. MOHR. RIOTTE. MANGANI. RALISON. MARTINES. CAMPS. FINCK. ARNAUD.
RAINA. LALLEMENT. LEBOUCHER. ANSELMINO.

PIVETTES :

LECOUBLET. RODIER. MERCIER. BOISARD. BEAUGRAND. SAN. KRESS. GUICHARD. BAILLE. POCHET. LECHEVIN.
FIGUET. BLANCHIN.

LES CARDALINES :

BAILLE. VEUTHAY. ROUSSEL. LAGORCE.

LES SALLES :

DRUJON. SENAWE. STARKA. DEMAGNY. VAUTIER. PLOUZEN.

RUE DES PETOUSES :

SLOMP. CACOCCHIOLA. LORENZI. PASQUINI. FABRE. ARDOUREL. COURTADE. CASANO. GROSMANGIN. GALLIFET.
ORTU. GABRIELE. DEFARGUES. LIOGER. BENIVADY. MILAIRE. MASCRE. ALLARCON. QUIJADA. ORTEGA. BABBIT.
AUDIBERT. DUCCL. GARCINI. FRINTTEDU. COUDRELIER. CLOEZ. WOJTOWICZ. CHAPELLE. ORTU. BRUNO. CAPPIELLO
COLLANGE. AUBERT. GIMENO.

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA I

COMPTE-RENDU DE GESTION

Du 01/01/90 au 31/12/90

LIBELLE	DEPENSES	RECETTES	CHARGE
FRAIS DE FONCT.	7 859. 60 F		7859. 60 F
EDF.GDF	2 045. 29 F	2 045. 29 F	
ASSURANCE	45 053. 00 F		45053. 00 F
CONTRAT ANTENNE	42 269. 04 F	42 269. 04 F	
<u>TOTAL CHARGES</u>			52 912. 60 F

Total des Charges 90 : 52 912. 60 F

soit : Charges au 1/000 = 0,45
Charges égales au 1/000 = 26,75

BUDGET PREVISIONNEL 1991

FRAIS DE GESTION	13 000 F
ASSURANCE	46 000 F
PROVISIONS FRAIS AVANCES	15 000 F
(contentieux)	
 TOTAL	 74 000 F

APPEL DE CHARGES 91 :

H4 : 210	F4 : 270
H5 : 255	F5 : 305
H6 : 290	F6 : 335

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

20G Avenue des Cardalines

LA PREDINA

13800 ISTRES

NOTE D'INFORMATION aux copropriétaires de la PREDINA 1

1. Le résultat de la dernière consultation effectuée auprès des Copropriétaires au sujet de notre réseau de télédistribution prouve l'utilité et la nécessité de l'existence de l'Antenne collective dans notre copropriété.

**96% DES 226 FAMILLES INTERROGÉES UTILISENT L'ANTENNE
COLLECTIVE.**

2. Le second sondage concernant l'opportunité de procéder à la réfection du réseau de télédistribution est en cours de dépouillement.

Les premiers résultats font d'ores et déjà apparaître qu'une grande majorité de copropriétaires sont favorables à une mise à niveau de notre réseau de télédistribution pour remédier aux défauts de réception des émissions constatés par une grande majorité et essentiellement dues à l'état général du réseau.

**NOUS INVITONS DONC LES COPROPRIÉTAIRES, CONSCIENTS DES
DESAGREMENTS OCCASIONNES PAR LE MAUVAIS ETAT DU RESEAU DE
TELEDISTRIBUTION ET SOUCIEUX DE REGLER CE PROBLEME
DEFINITIVEMENT, A VENIR DEBATTRE DU PROJET DE REFECTION DU
RESEAU LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU
MARDI 19 FEVRIER 1991 A 18 H 00**

3. Notre réseau de télédistribution relevant du secteur strictement privé est à la charge totale des copropriétaires

Toutefois, consciente des désagréments subis par les habitants du quartier, la Municipalité a étudié favorablement le projet de réfection et de mise aux normes de notre réseau pour aider notre copropriété à financer cette opération et motiver, par cet effort consenti, la mobilisation des copropriétaires pour participer au financement de la part restant à la charge de la copropriété.

La décision de la municipalité est également motivée par le souci de régler un problème de commodités résultant de la démission de l'aménageur datant de l'origine du réseau.

La subvention qui est susceptible de nous être allouée par la Municipalité revêt un caractère exceptionnel qui nous permet d'apprécier son intérêt pour l'amélioration des conditions de vie quotidienne des habitants de notre quartier.

Nous espérons que grâce à cette subvention nous parviendrons à obtenir la participation de tous les copropriétaires pour réussir à remettre en état notre réseau pour le bien être de tous.

4. Présentation technique de l'opération de réfection du réseau :
(Réf : Devis Delta Sertec et Services techniques de la Mairie)

Notre réseau est divisé en trois Zones :

- | | |
|---|---------------|
| * ZONE LP1 (1ère Partie) : | 42 Pavillons |
| de la tête de station à la borne de l'Ave des cardalines
comprenant les alimentations électriques. | |
| * ZONE LP1 (2ème Partie) : | 125 Pavillons |
| Cardalines, Pivettes, Salles | |
| * ZONE LP2 | 72 Pavillons |
| Cardalines, Pétoises | |
| * ZONE LP3 | 55 Pavillons |
| Ronde des Pioutons | |

Une étude technique et des contrôles confirment pour ces trois zones les points suivants :

- les phénomènes de neige sont essentiellement dus à l'affaiblissement des câbles coaxiaux,
- la mauvaise réception des émissions TV les jours de pluie est occasionnée par le taux d'humidité important au niveau des répartiteurs et des dérivateurs placés dans les chambres de tirage PTT. L'étanchéité n'est plus assurée,
- le réseau étant alimenté électriquement, certains amplificateurs sont en court circuit après des orages ou des périodes de fortes pluies.

- les chaines M6 et la CINQ sont distribuées dans une fréquence élevée (bande V) qui a plus de difficulté à circuler dans un câble coaxial surtout s'il est en mauvais état.

La réfection de notre réseau nécessite donc :

- le remplacement de câbles coaxiaux,
- la mise en place de bornes pour répartiteurs,
- le remplacement d'ensembles de répartition,
- l'alimentation du réseau en 48V 4a,
- le remplacement des amplificateurs de réseau,
- le remplacement d'alimentation.

5. COUT DE L'OPERATION :

(Prix valeur 01/91 BT47 DELTA SERTEC)

COUT TOTAL DES TRAVAUX : 346 774,54 F. TTC

6. FINANCEMENT :

- SUBVENTION ALLOUEE PAR LA MUNICIPALITE : 150 000,00 F
- SOMME DEGAGEE DE LA RESERVE DE FONCTIONNEMENT 66 774,54 F

TOTAL : 216 774,54 F

* PARTICIPATION RESTANT A LA CHARGE DES COPROPRIETAIRES :

346 774,54 F - 216 774,54 F = 130 000,00 F

* PARTICIPATION PAR COPROPRIETAIRE :

130 000 F : 294 = 443,00 F

Istres, le 30 Janvier 91

Le Conseil syndical

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

20G Avenue des Cardalines
LA PREDINA
13800 ISTRES

NOTE D'INFORMATION aux copropriétaires de la PREDINA 1

Résultat du sondage réalisé auprès des copropriétaires au sujet du réseau de télédistribution

226 copropriétaires ont été interrogés.

Il en résulte les conclusions suivantes :

- * 217 FAMILLES UTILISENT L'ANTENNE COLLECTIVE SOIT 96 %

**CE RESULTAT PROUVE L'UTILITE ET LA NECESSITE DE
L'EXISTENCE DE L'ANTENNE COLLECTIVE DANS NOTRE
COPROPRIETE**

Défauts constatés en règle générale :

- * MAUVAISE QUALITE DE L'IMAGE POUR LES CHAINES : 5, 6 ET 7
(PHENOMENE DE NEIGE),
- * PANNES PRESQUE SYSTEMATIQUES EN CAS DE FORTES PLUIES OU D'ORAGES.

Une étude entreprise en collaboration avec les services techniques de la municipalité confirme les défauts et la vétusté de notre réseau.

Les gênes sont essentiellement dues :

- A L'AFFAIBLISSEMENT DES CABLES COAXIAUX
- A LA PERTE DE FREQUENCE
- AU MANQUE D'ETANCHEITE DES BOITES DE DERIVATIONS ET REPARTITEURS
- AUX AMPLIFICATEURS EN COURT-CIRCUIT
- A LA NON CONFORMITE AUX NORMES TDF ETC...

**UNE RESTRUCTURATION RAPIDE DE NOTRE
RESEAU EST PRECONISEE**

Votre Conseil syndical va se rapprocher de la Municipalité pour étudier avec les élus les modalités d'une éventuelle rénovation de notre réseau.

Istres, le 08 Janvier 91

Le Conseil syndical

BILAN DE GESTION EXERCICE 1991

RECETTES				DEPENSES			
CAISSE AU 31/12/90 :	Compte Epargne	76 000	F	Frais de fonctionnement	8 456 , 55	F	
	Banque	5 247	F				
Encaissement Charges 91		51 523 , 69	F	Assurance	44 872 ,, 70	F	
Remboursement Municipalité EDF		1 756 , 85	F	Facture EDF	1756 , 85	F	
Remboursement Municipalité Delta Sertec		42 269 , 04	F	Facture Delta Sertec	42 269 , 04	F	
Participation Copropriétaires Antenne		129 754	F	Facture Travaux Antenne	346 774 , 54	F	
Subvention Municipalité		150 000	F				
	Total	456 550 , 88	F	Total	444 149 , 68	F	
	SOLDE AU 31/12/91				12 401 , 20	F	

Charges à recouvrir au 31/12/91 :

Charges impayés	1466 , 11 F
Participation travaux Antenne	509 , 00 F
Total	1 917 , 11 F

Repartition des charges 1991 :

Charges égales	8 456 , 55 F	
	<u>294</u>	= 28 , 16 F
Charges au Mill	44 872 , 70 F	
	<u>10 000</u>	= 0 , 45