

# SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE du 19 MARS 2007

Le 19 Mars 2007 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 et les absents après plusieurs passages au domicile, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du président et du secrétaire d'assemblée
2. Bilan d'activités 2006
3. Rapport de la commission de contrôle des comptes
4. Approbation des comptes 2006 – Budget prévisionnel 2007
5. Vote du renouvellement du Conseil Syndical et nouvelles candidatures
6. Questions diverses

### 1 - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président : Mr HENNE Bernard – Assesseur : Mr. FERNANDEZ - 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 : **55 619 millièmes soit 162 copropriétaires.**

Les absents : 44 381 millièmes soit 132 copropriétaires (liste en annexe)

Présence de: Mr FERRARI adjoint au Maire - Mrs.FONDI et GOUIN conseillers municipaux -  
Mr FERNANDEZ Services Techniques Municipaux.

Mme FLEURY Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte.

### 2 - BILAN D'ACTIVITES 2006. PRESENTATION D'UN DIAPORAMA

#### - ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical : 1 tous les 3 mois

Notaires : 14 ventes et cessions en 2006

Assurances : suivi des sinistres

Contrat antenne : interventions par Delta Sertec

Courriers : courriers administratifs (notaires, entreprises, administrations, non résidents, copropriétaires etc.).

Suivi non résidents : mise à jour listing, courrier

Mise en concurrence assurance collective

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

*Travaux demandés par le Conseil Syndical et réalisés par la Municipalité : Commentaires Mme FLEURY*

- ⇒ Sécurisation accès école
- ⇒ Réaménagement espace devant les commerces
- ⇒ Réhabilitation abri conteneurs
- ⇒ Enlèvement abri conteneurs et création parking
- ⇒ Reprise réseau pluvial Grives
- ⇒ Création parking devant maison de retraite
- ⇒ Réparation plaques d'égouts
- ⇒ Entretien pinèdes

*Travaux à prévoir : commentaires Mme FLEURY*

- ⇒ Réfection plaques d'égouts
- ⇒ Aménagement terre plein Cardalines

- ⇒ Nettoyage des bouches d'égouts
- ⇒ Vérification des lampadaires
- ⇒ Pose d'une grille de sécurité rue des Pivettes
- ⇒ Enlèvement d'arbres morts

### **Droits et obligations :**

- **Urbanisme** : nous vous rappelons que **toutes constructions, modifications, extensions sont illégales dans la copropriété et sont sous l'entière responsabilité du copropriétaire concerné. Seul un permis de construire collectif peut être accordé dans notre Copropriété. Difficile à obtenir car une mise à jour des surfaces disponibles doit être exécutée par un géomètre chez chaque copropriétaire et un nouveau plan de masse par un architecte. Opérations onéreuses et inutiles compte tenu des modifications illégales que continueraient à entreprendre les résidents.**

Mr GOUIN rappelle les règles générales d'urbanisme ainsi que les obligations exigées par le règlement de copropriété.

- **Harmonie et aspect** : les copropriétaires doivent maintenir leurs parties privatives, les abords immédiats (taille, désherbage, nettoyage etc), les parties communes (abords abris conteneurs, salissures diverses), en parfait état, non seulement pour respecter le règlement de copropriété et notre environnement, mais également pour assurer la plus-value de votre patrimoine.  
Un logement est très mal entretenu. Une procédure va être engagée contre cet état d'insalubrité.

### **-COMMISSION COMMUNICATION :**

Editions de 2 bulletins d'informations. Le journal de la Copropriété est un outil d'information, d'échange et de communication. Il est à la disposition des copropriétaires. Pour des informations, des idées, des actions, des renseignements que vous désirez exprimer, n'hésitez pas à nous contacter au ☎ 04 42 56 59 80 ou par mail : [la.predina@laposte.net](mailto:la.predina@laposte.net)

### **- CREATION D'UN CIQ :**

A l'initiative du Conseil Syndical, un Comité d'intérêt de quartier a été créé pour l'animation de la Prédina 1, 2 et 3 et hameau des Pignes.

Depuis Avril 2006 de nombreuses manifestations (rallye pédestre, marché aux puces, décoration de Noël) ont animé la copropriété.

### **3 - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES**

Mrs HENNE - MOIGNOT – FERNANDEZ,  
M.HENNE, porte parole a certifié les comptes sincères et véritables suite à leur contrôle du 26 Février 2007.

### **4 - APPROBATION DES COMPTES 2006 –BUDGET PREVISIONNEL 2007.**

Bilan 2006 et Prévisionnel 2007 (joint à la convocation).

Commentaires **M. Daniel GREGOIRE**

#### **Bilan 2006**

Les appels charges 2006 n'ont pas été intégralement recouverts au 31/12/2006. Le copropriétaire du lot n°286 a honoré sa quote-part en 2007 après plusieurs relances.

Question de Mr Olive : à quoi correspond le forfait électricité siège.

Il s'agit d'un forfait frais d'électricité correspondant à l'énergie utilisée par le Trésorier et la Présidente (ordinateur, tirage journaux, photocopies convocations code barre, appels de charges, courriers... etc.)

#### **Prévisionnel 2007**

Le budget prévisionnel 2007 présente une augmentation globale de 5,95 % par rapport aux dépenses 2006. Montant du millième 0,267 €.

## Bilan 2006 et prévisionnel 2007 votés à l'unanimité Quitus est donné au Conseil Syndical

Mme FLEURY précise que le poste de dépense assurance collective est le plus important. La prospection pour la mise en concurrence est laborieuse. Seules 2 compagnies d'assurances nous ont permis d'obtenir des devis qui vont être examinés par le conseil syndical.

### **5 – RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

CONSEIL SYNDICAL : aux termes de ces 3 années tous les membres du conseil syndical sont démissionnaires. Désignations des candidatures : Mmes DEMETZ, DOURGIAN, FLEURY, Mrs CERBELLA, CASTELL, GREGOIRE, TRICONNET, DOURGIAN, MAJCHRZAK, GLEDEL, MESSAOUDI, LOPEZ, MANENQ, FOSSATI, SARTHOU, ALARCON, BERTHIER

COMMISSAIRES AUX COMPTES : Mme ORTU et Mrs VALDES et MOIGNOT

Liste de 21 membres élus à l'unanimité des présents et représentés à l'Assemblée Générale.

### **6 \_ QUESTIONS DIVERSES**

Mr FERNANDEZ : pose la question sur l'opportunité de l'antenne collective

*Mme Fleury rappelle que l'antenne est entretenue par un contrat de maintenance qui garantit le remplacement des gros équipements (ampli, tête de station, antennes etc) Une réflexion sera engagée par le conseil syndical pour étudier des réparations sans contrat d'entretien. Au vu du coût important de ce matériel des appels de provisions de charges seront nécessaires. Plus de 80% des copropriétaires utilisent l'antenne collective et je vous rappelle qu'une tentative de retrait de l'antenne collective au profit d'une installation individuelle a été proposée lors d'une assemblée générale. La question n'a pas motivé les copropriétaires puisque le quorum nécessaire n'a pas été atteint.*

*L'installation de la TNT est encore en attente par manque de signal dans la zone géographique de la Prédina*

Mme RICHARD demande si l'aire de jeux chemin des Salles est toujours programmée.

*La consultation faite a été favorable. M. FERNANDEZ des services techniques n'a pas ces travaux en programmation 2007. M. FONDI s'occupera de cette demande auprès de la Municipalité.*

M. HENNE demande le rajout de poubelles rue des Pétouses.

*M. FERNANDEZ des services techniques s'en occupera.*

M. LORENTE : possibilité de pose de panneaux solaires

*Les nouvelles technologies (panneaux solaires, climatisations) ne sont pas prévues dans le règlement de copropriété non modifié à ce jour*

M. TROLLIET fait part d'un problème électrique impasse des Cardalines.

*M. FERNANDEZ a pris note pour vérification.*

L'ordre du jour étant épuisé, Mme FLEURY, Présidente du Syndic déclare la séance levée à 19h 30 et invite l'assemblée à partager un apéritif.

Le Président d'Assemblée  
Mr HENNE

La Secrétaire  
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 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 suspendu jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.