

SYNDICAT COOPERATIF - PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L' ASSEMBLEE GENERALE du 20 MAI 1999

L'an mille neuf cent quatre vingt dix neuf, le Vingt Mai à 18 h 30 se sont réunis en Assemblée Générale les Copropriétaires de la Prédina 1 sur convocations individuelles distribuées par les membres du Conseil Syndical et par lettres recommandées pour les non résidents.
A l'effet de délibérer de l'ordre du jour porté sur la convocation à l'Assemblée Générale.

ELECTION DU BUREAU D'ASSEMBLEE

Président d'Assemblée M. GARCINI - Assesseur : M. FERNANDEZ Antoine
Secrétaire : M DI DOMINICO Marcel **Elus à l'unanimité.**

Le Bureau ainsi formé a constaté que l'Assemblée Générale a été légalement convoquée et qu'après vérification du Président d'Assemblée les :

Présents et représentés forment un total de : **59 505 Mill. soit 174 copropriétaires**
Absents forment un total de : **40 492 Mill**

I - BILAN D'ACTIVITES 98

La Présidente remercie les membres du Conseil Syndical pour leur bénévolat, leur disponibilité et investissement, car bien plus qu'un Syndic professionnel notre Syndic Coopératif oeuvre pour le bien être de la Copropriété et la défense de nos intérêts.

Le Syndic a traité cette année 120 courriers doléances et réclamations de copropriétaires, courriers avec la Mairie, EDF, Notaires etc.

A entretenu des relations avec :

-les SERVICES TECHNIQUES DE LA MAIRIE : pour entretenir voire améliorer les parties communes (taille de branches, grille d'avaloir, remplacements de clapets vannes etc)

-la SEERC : pour la réfection des plaques d'égouts plus particulièrement sur l'Avenue des Cardalines qui occasionnaient des nuisances sonores. Intervention du Coordinateur qui indique que le travail a été mal fait. Problème d'enrobé, confirmé par l'Assemblée. Contact sera pris avec la SEERC.

Pour le curage des égouts du quartier.

-TELECOM : réfection des plaques Télécom

-NOTAIRES : suivi des ventes/ achats

-AGENCES IMMOBILIERES : suivi des non résidents

Le Plus gros effort du Conseil Syndical a été porté sur le dossier Antenne.

II - RAPPORT DE LA COMMISSION DES COMPTES

Les comptes de l'exercice 98 ont été approuvés lors de la réunion du 12/01/99.

La présidente rappelle que chaque copropriétaire peut consulter les comptes à tout moment sur rendez vous.

Intervention de M. GARCINI qui en qualité de Commissaire aux Comptes confirme les comptes sincères et véritables et a insisté sur la rigueur de la tenue de la comptabilité.

III- APPROBATION DES COMPTES 98 - BUDGET PREVISIONNEL 99

Lecture du bilan de gestion joint à la convocation, par M. FIRMIN trésorier, qui précise que grâce à une gestion rigoureuse du Syndic et malgré 2 assemblées générales le bilan fait apparaître un excédent sur l'exercice 98 et demande que ce crédit soit porté en fond de roulement. Cette réserve pourra servir à remplacer notre ordinateur défaillant.

M. GARCINI rajoute que grâce au bénévolat de notre Syndic, les frais de fonctionnement facturés dans notre copropriété sont dérisoires (58 F par an et par copropriétaire) et attire l'attention de l'Assemblée sur le coût bien plus élevé que facturerait un Syndic professionnel.

⇒ M. POIGNARD "*que va faire le Syndic des 500 Frs.*"

❖Le trésorier rappelle que cette question sera débattue au point N° 8 de l'ordre du jour.

⇒ Questions de M. BLAUDY "*Les gens veulent savoir ou est passé l'argent?" " je ne veux pas voir courir sur 2 années " "Le point N° 8 est après le vote du budget"*

❖Le trésorier rappelle que l'appel de fond a été placé sur un livret d'épargne rapportant des intérêts, que le point n°3 de l'ordre du jour concerne le vote du bilan financier et non l'utilisation de l'appel de fonds qui sera débattue au point N°8.

⇨ M. BLAUDY insiste " *je vous ai donné de l'argent et je n'ai toujours pas été servi (!?)*"

❖ Mme FLEURY lui rappelle que cet argent n'est pas celui du Syndic mais celui de tous les copropriétaires et que si le Service n'a pas été rendu, il fallait justement élever la réflexion sur l'importance du problème de fond (l'autorisation non obtenue pour notre projet).

⇨ Mme MAISONNEUVE pose la question "*et les intérêts de cet argent? , nous voulons récupérer notre argent*"

❖ Le trésorier précise que les intérêts appartiennent à tous. Ils pourraient servir à payer des dépenses. Les charges annuelles seraient diminuées. Ces intérêts seraient donc ainsi récupérés par tous les copropriétaires.

vote du bilan financier : **contre : 5** Mr et Mmes BLAUDY - GIACONO - DI DOMINICO MAISONNEUVE - DEFARGUES.

pour : 169 soit le reste des présents et représentés.

Les comptes 98 sont approuvés, quitus est donné au Conseil Syndical.

BUDGET PREVISIONNEL 1999. (joint à la convocation.) Le trésorier fait remarquer une diminution des frais de fonctionnement. l'Appel de charges 99 a été augmenté par la provision de la moitié de la facture du contrat de maintenance TV à titre préventif si perte de la subvention municipale.

Budget prévisionnel voté à l'unanimité.

⇨ M. PERUT "*nous reparle comme l'an dernier du non remboursement de ses dégâts par notre assureur.*"

Suivi de cette affaire comme annoncé en AG :

Le 05/02/97 M. PERUT est intervenu auprès de l'Assureur de la Copropriété pour un dégât des eaux (Sur sa facture de 663 Frs, seule la recherche de fuite est prise en charge par notre Assurance Collective soit 390 frs)

le 15/02/97 notre Assureur lui a demandé d'établir un constat pour déclaration du sinistre auprès de son assureur personnel et de lui communiquer les coordonnées de celui-ci. A ce jour M. PERUT n'a pas donné suite à cette demande. Nous l'invitons donc de se rapprocher de notre Assureur pour lui communiquer les renseignements demandés, afin de régler son sinistre.

IV - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Membres démissionnaires : Mrs POUCHY - RUGGIU- FIRMIN - VASSEUR
La présidente les remercie vivement pour leur action au sein du Conseil Syndical.

Membres renouvelés : Mmes CIAMPA - LODICO - SEUZARET - DEMETZ - FLEURY
Mrs SARRAUTE - OUDELET - CERBELLA - BOUCHARD -RIO - MESSAOUDI -SALMIERI - CHRETIEN - OLIVE - HENNE

Nouveaux membres : Mrs DUBOIS - MACHABERT - GILLINO -GORNES

Commission des comptes Mrs GARCINI - MULLER - MAGGI
pas d'objection de l'Assemblée **liste approuvée à l'unanimité.**

Mme FLEURY qui a assumé le rôle de Syndic durant 10 années consécutives annonce qu'elle assurera ce rôle pour la dernière année. Face à la difficulté de trouver un remplaçant malgré une prospection depuis 2 ans, demande à des volontaires intéressés de bien vouloir se faire connaître afin qu'elle puisse leur faire bénéficier de son expérience. Dans le cas contraire nous serions obligés de faire appel à un Syndic Professionnel désigné par le tribunal d'instance. Toutefois la Présidente a été rassurée d'entendre quelques copropriétaires qui ne s'inquiètent pas de ce remplacement. Le Conseil Syndical les contactera ultérieurement.

⇨ M. RUBI " *Pour quelles raisons sommes nous obligés d'avoir un Syndic ? et affirme que beaucoup de lotissements n'ont pas de Syndic.*"

❖ La Prédina 1 est une copropriété aux Millièmes, nous ne sommes pas propriétaires mais copropriétaires. Les parties Communes telles que : toitures, planchers, murs maîtres, placettes, canalisations etc, appartiennent à tous et doivent obligatoirement être administrées par un Syndic (exemple de gestion : les ventes où le notaire intervient auprès du Syndic pour obtenir le certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat Coopératif)

Les lotissements en copropriété autour de la Prédina 1 (Les 4 Vents, Prédina 2, Les rosiers, Résidence du parc etc) sont gérés par un Syndic soit bénévole soit professionnel.

⇨ M. CASANO réagit sur le problème de stationnement de la placette Rue des Pétouses.

❖ La Présidente lui rappelle que suivant les dispositions du Classement Domanial des Voiries, la police de circulation s'exerce dans les mêmes conditions dans notre copropriété privée que sur les voies publiques. Les Copropriétaires de cette rue ont déjà été informés par courrier du 15/04/98.

M. GARCINI Président d'Assemblée intervient pour obtenir plus de discipline pour la bonne tenue de l'AG et précise que ces questions soient débattues au point n°9 (questions diverses)

V - DEPLACEMENT ROCHER SUR PARTIE COMMUNE 1 Rue des Pétouses

Le déplacement de ce rocher sur une partie commune non utilisée facilitera le stationnement du fourgon de la famille SLOMP.

⇨ M. TROLLIET " *Déplacement à la charge de qui ?* " -

❖ A la charge du copropriétaire concerné qui sera tenu pour responsable des dégâts éventuels qu'il pourrait occasionner à la borne PTT existante.

Aucune objection de l'Assemblée . Accord donné à M. SLOMP

VI- PROJET D'EXTENSION DE CHAINES TELEVISEES-

Aucune suite n'a été donnée à notre demande d'autorisation pour le projet voté à l'AG du 08/06/98. Autorisation que la Copropriété ne pourra obtenir à cause de l'arrivée du câble.

⇨ M. PERUT remarque " *l'absence d'élus !* " -

❖ Un fax d'excuses nous a été adressé cet après midi par le Service Patrimoine.

⇨ M. PERUT : " *Pourquoi avoir demandé 500 Frs sans avoir l'autorisation* " -

❖ Le Syndic a déjà informé la Copropriété, en effet en 1991 l'Assemblée Générale avait voté la même opération (restructuration du réseau antenne et adjonction de paraboles pour chaînes supplémentaires.) financée par les copropriétaires et en partie par une subvention municipale sans qu'il soit alors question de la loi de 1986 qui oblige les copropriétés de plus de 100 logements à demander l'autorisation communale pour déclaration et autorisation de la CSA. La convention signée entre le SAN et Sud Câble Service empêche la Municipalité d'accorder toute autre autorisation de réseau collectif .

⇨ M POIGNARD soulève " *la question du passage du câble rue des Pétouses par l'Entreprise sans aucune autorisation de la Copropriété .* " -

❖ Une lettre a été adressée à Sud Câble Services mais la Présidente préconise d'éviter une procédure qui occasionnerait beaucoup de frais aux copropriétaires . **Aucune objection de l'Assemblée**

Un additif de dernière minute a été rajouté à l'ordre du jour de l'AG suite aux dernières négociations . Le Câble ayant été rejeté démocratiquement à l'AG de mars 98 , la Présidente demande compte-tenu de propositions plus intéressantes l'accord de l'assemblée pour présentation du raccordement câble dans la Prédina I et pour vote . **Accord de l'Assemblée .**

L'action du Conseil Syndical nous permet aujourd'hui de vous présenter les nouvelles propositions jointes à la convocation de l'A.G.et suite à la demande du Syndic, Sud Câble confirme en plus :

- Installation dans les parties privatives d'une prise câble à la norme à la charge de l'entreprise .

- Pas de droit d'accès pour la proposition des sept chaînes actuelles durant la mise à disposition du réseau .

- Réglage gratuit des téléviseurs et magnétoscopes lors de la mise en service.

- Gratuité des droits d'accès de l'abonnement individuel aux 18 ou 32 chaînes durant la période de la mise à disposition .

Reste en cours de négociations deux questions importantes :

- **La mise à disposition de notre antenne collective . Le Syndic souhaite qu'elle soit faite au SAN**

- **Une compensation financière de la valeur de notre Antenne Collective (après expertise) qui pourrait remplacer la perte de la subvention du contrat de maintenance .**

Le Conseil Syndical signera un contrat avec le cablo-opérateur que si réponses positives à ces deux demandes .

⇨ MR POIGNARD " *Pourquoi vous voulez rétrocéder l'antenne ? qu'il passe à côté de notre réseau, j'ai peur qu'il y ait un piège derrière et qu'il faille payer les sept chaînes !* " -

❖ L'entreprise a besoin de notre réseau pour câbler et il sera facturé 180 F/annuel pour les sept chaînes

⇨ MR TROLLIET a constaté que " *les travaux exécutés à Fos laissaient à désirer et s'interroge sur les travaux dans les parties privatives .* " -

⇨ MR CLAUDIN exprime également " *ses craintes sur la mise aux normes dans les parties privatives et communes .* " -

❖ Le Conseil Syndical sera vigilant sur le suivi de ces travaux qui préoccupent également la Présidente.

Plusieurs copropriétaires ont interrogé le Syndic sur le paiement des 180Frs annuel et sur la compensation financière de la mise à disposition de l'Antenne (Mrs GORNES - CASTELL - VOULAND - TROUSSARD). Ces questions ont soulevé une vive animation de l'Assemblée. Que la Copropriété se câble ou pas, Il faudra payer dans nos charges les 180 frs annuel d'entretien du réseau. La mairie ne peut plus nous verser cette subvention. Le Syndic espère obtenir en remplacement une compensation financière. La mise à disposition sera égale à la durée de la convention passée par la ville soit 30 ans.

Le raccordement du câble dans notre lotissement a pour avantage principal d'éviter le financement d'une réfection et mise aux normes de notre antenne collective qui va vieillir. Cette amélioration et réfection seront à la charge du cablo-opérateur.

⇨ Mme BLAUDY. "qui va assurer le dépannage ? quels vont être les délais d'intervention? devra t-on toujours payer l'assurance collective?"

❖ Le Service après vente sera entièrement assuré par Sud Câble Services qui devra respecter ses délais d'intervention. L'assurance collective diminuera de la part d'assurance concernant l'antenne mais nous continuerons à payer pour toutes les autres parties communes du lotissement.

Il est procédé au vote par bulletins nominatifs.

L'Assemblée donne pouvoir au Conseil Syndical d'effectuer le calcul des millièmes des "pour "et des "contre" sous le contrôle de M. GARCINI Président d'Assemblée.

Après vérification et contrôle du Président d'assemblée - Résultat du vote :

Pour : 38 725 Mill. soit 113 Copropriétaires
Contre : 16 446 Mill. soit 49 Copropriétaires
Abstentions et bulletins nuls : 4 334 Mill. soit 12 Copropriétaires

Les 50 001 Mill. ne sont pas obtenus. Cependant on note une majorité simple et une augmentation importante des votants pour le câble par rapport à l'Assemblée 98.

Une Assemblée Extraordinaire (art. 24) pourrait être convoquée qu'à condition d'avoir les réponses positives aux questions évoquées précédemment (Mise à disposition SAN - Compensation financière)

VII - MODIFICATION DU REGLEMENT " INSTALLATIONS D'ANTENNES PARABOLIQUES INDIVIDUELLES."

Ce point ne peut être débattu ni voté. Les conditions de vote n'étant pas obtenues Article 26 : double majorité soit 2/3 des millièmes (66666 mill) et 50% de l'ensemble des copropriétaires.

VIII - IMPUTATION DE L'APPEL DE FONDS POUR TRAVAUX ANTENNE SUR LES CHARGES A VENIR.

Le Syndic propose que l'appel de charges de 500 Frs soit utilisé pour honorer les charges 99. Au crédit du compte de la plupart des copropriétaires la différence entre le paiement des 500 Frs et l'appel de charges 99 (crédit variable entre 1 fr et 213 frs). Ce crédit pourra être remboursé aux copropriétaires sur demande par simple lettre adressé au Syndic.

Le crédit non demandé sera porté en déduction des charges 2000.

Approbation à l'unanimité de l'Assemblée.

IX - QUESTIONS DIVERSES

Aucune question de l'Assemblée

L'ordre du jour étant épuisé la Présidente déclare la séance close à 20 H 45

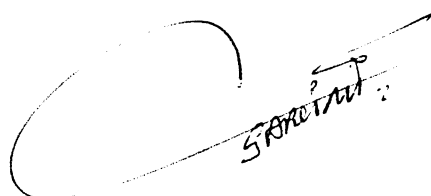
Art 42 - Alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux 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.

Le Président de l'Assemblée
M. GARCINI

Le Secrétaire
M. DI DOMINICO

L'assesseur
M. FERNANDEZ



SYNDICAT COOPERATIF
PREDINA 1

1K Impasse des Tourdres
13800 ISTRES

NOTE AUX COPROPRIETAIRES

COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL 1999

Présidente- Syndic : Mme FLEURY - 1K Impasse des Tourdres 04 42 56 59 80

Vice Président : Mr DUBOIS J.C 7E Chemin des Salles 04 42 5616 98

Trésorier : Mr HENNE 17M Rue des Pétouses 04 42 55 78 60
Adjoint : Mr CHRETIEN 21 N Rue des Pivettes 04 42 56 07 95

Secrétaires : Mme FLEURY
Mme SEUZARET

REPRESENTANTS D'ILOTS.

PETOUSES - Mme CIAMPA 17J Rue des Pétouses 04 42 56 00 82
Mr SARRAUTE 30E Rue des Pétouses 04 42 56 54 42

PIVETTES - Mr CHRETIEN 21N Rue des Pivettes 04 42 56 07 95

CARDALINES - Mr CERBELLA 5 I Chemin des Salles 04 42 56 18 85

SALLES - Mme DEMETZ 16 Avenue des Cardalines 04 42 56 60 76

PIOUTONS - Mr MESSAOUDI 59D Impasse des Merles 04 42 56 22 60

RECLAMATIONS ANTENNE TELE :
Mr BOUCHARD 18D Impasse des Grives 04 42 56 19 93

DELEGUE A LA DISTRIBUTION DU COURRIER INTERNE : Mr RIO
Suppléant : Mr MESSAOUDI

4 COMMISSIONS :

Antenne : *Animateur* : Mme FLEURY *Membres* - Mrs BOUCHARD -
OLIVE-RIO-OUDELET - GORNES - MESSAOUDI + Vice Président Mr DUBOIS

Maintenance et Patrimoine : *Animateur* : M. RIO- *Membres* :
Mrs CERBELLA - MESSAOUDI - GILLINO - Mmes DEMETZ - SEUZARET +
Présidente et Vice Président

Communication : Informations aux Copropriétaires - Circulation de
l'information entre Syndic et Conseil Syndical - *Animateur* : Mr DUBOIS
Membres : Mmes CIAMPA - LODICO - HENNE (Informatique) + Présidente

Autres membres : Mrs MACHABERT - SALMIERI

Commission aux comptes : Mrs GARCINI - MULLER - MAGGI

Istres le 31/05/1999