

**SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1
1K IMPASSE DES TOURDRES 13800 ISTRES**

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 20 mars 2017

Le 20 mars 2017 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 :

- 01 Election du Président et du Secrétaire d'assemblée (2 copropriétaires parmi l'assemblée).
- 02 Vote à la majorité simple d'engager ou non un Diagnostic Technique Global
- 03 Bilan d'activités 2016.
- 04 Appel à candidatures pour renforcer le Conseil Syndical
- 05 Demande rétrocession parties communes au Mr Priou,
Mrs Pouchy et Grégoire (vote Art 26).
- 06 Rapport de la Commission Contrôle des Comptes.
- 07 Approbation des comptes 2016 et du budget prévisionnel 2017.
- 08 Election des membres de la Commission Contrôle des Comptes.
- 09 Questions diverses. Dont 2 demandes écrites bitume voie piétonne entre 17K et 17L et mise en place ralentisseur entre 18 et 22 rue des Pétouses.

I - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président d'Assemblée : Mr OLIVE GUY

Secrétaire : Mme SABAA Malika

Scrutateur : Mr MAGGI Jean-Claude

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 : **45 510 millièmes**

Mme FLEURY, Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte, présente les invités : Mr Laurent Brémaud , Adjoint au Maire.

Et demande à l'Assemblée de rajouter une question à l'ordre du jour à savoir :

II - Vote à la majorité simple d'engager ou non un Diagnostic Technique Global pour la Copropriété Prédina 1.

Il s'agit du décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété rendu obligatoire depuis le 01/01/2017.

Les points traités dans le DTG sont les suivants :

- . Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs.
- . Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires
- . Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- . Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique
- . Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment dans les 10 prochaines années).

Même si notre Copropriété n'est pas concernée, en effet l'obligation est faite aux immeubles de :

- De plus de 10 ans ET qui font l'objet d'une mise en copropriété.
- Ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité ET pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire. La seule démarche obligatoire sera l'organisation d'un vote concernant la décision d'engager ou non un DTG pour La Prédina 1.

Question soumise à L'Assemblée Générale d'engager ou non le DTG : **NON à l'unanimité des présents à l'Assemblée Générale**

III - BILAN D'ACTIVITES 2016 :

1 - ADMINISTRATION :

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

Immatriculation de la Copropriété auprès du Trésor Public : Obligatoire suite au texte de la loi ALUR et nécessaire aujourd'hui pour la validation auprès des notaires lors des ventes.

Notaires : 12 ventes, 01 suivi d'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.

Bienvenue aux nouveaux copropriétaires : Mrs et Mmes Personelli Lionel, Nizzi Jean-Luc, Tonelli Véronique, Michel Jean-Pierre et Mickus Catherine, Remia Eric, Strianese Daniel, Lefebvre Laurence, Hennequin Thierry, Armellini Marc et Luton Catherine, Boulay Raphaël et Desgranges Angélique, Rives Fabienne, Chova Sébastien

2 - COMMISSION COMMUNICATION :

Sur le site : <http://perso.wanadoo.fr/istres/lapredina1> vous trouverez le règlement de la copropriété, le contrat d'assurance.

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

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

Les actions des membres de la Commission en collaboration avec les services techniques de la Mairie ont porté sur : Diaporama présenté par l'animateur de la commission : **Mr Dasilva David**
Les Travaux réalisés en 2016 :

-*Débroussaillage des Pinèdes de la Copropriété*

-*Abattage d'un chêne dégradant la chaussée Impasse des Merles mais aussi la clôture d'un propriétaire du hameau des Pignes. Un porte à porte a été engagé par Mrs Florowsky et Auddoux, membres du Conseil Syndical, pour informer les copropriétaires de l'Impasse de l'engagement de la Responsabilité du Syndic et des dégâts sur la chaussée et canalisations enterrées en cas du non enlèvement.*

-*En janvier 2017, signature par le Syndic de la convention de mise en place de bornes de tri sélectif rue des Pétouses avec Ouest Provence*

-*Installation de 2 barrières lisses en haut des escaliers menant à la pinède impasse des Merles (requête de Mr Vavasseur)*

-*Réfection de l'enrobé au centre commercial face à la Presse (inconvenient observé lieu de déjections canines à faire remonter à la Mairie)*

-*Fermeture de la voie d'accès au Parking des Cardalines pour éviter le passage à grande vitesse des automobilistes (création d'un trottoir et places de parking)*

-*Enlèvement d'un tronc d'arbre au 11 rue des Pivettes*

-*Intervention sur l'éclairage public défectueux chemin des Salles.*

-*Intervention de la Mairie auprès de la Société des Eaux pour combler une tranchée au 34 traverse des Vanneaux*

-*Dératisation de la Copropriété mais qui ne reste pas suffisants au vue de la prolifération des rongeurs.*

-*Marquage des parkings Impasse des Merles*

-*Abandon de la création de ralentisseurs rue des Pivettes : Mr Legarçon lors de la rencontre du 25/07/2016 avec les services techniques de la Mairie a signifié qu'il ne souhaitait plus de ralentisseurs mais des vérifications de vitesse des automobilistes.*

Les Travaux demandés pris en compte et chiffrés par la Mairie :

- Affaissement de la chaussée au 59 Impasse des Merles Montant : 8710 €
En programmation pluriannuelle.

Les travaux demandés et non réalisés qui feront une relance auprès de la Municipalité :

Enlèvement des espaces verts sur le trottoir de l'Avenue des Cardalines jouxtant les -- Pavillons pour créer des places de parking

Odeurs nauséabondes d'égouts à plusieurs endroits du lotissement

Affaissement d'un regard derrière la villa de Mr Boyer rue des Pétouses (relance de la Mairie auprès de la société des Eaux)

Problème de stationnement Impasse des Tourdres près des écoles : Visite sur place de Mr Laurent Brémaud, Adjoint au Maire.

Pin qui inquiètent les riverains rue des Pétouses : visite sur place des techniciens de la Mairie et Mr Yves Garcia, Adjoint au Maire . Pour eux pas de danger, un courrier sera

adressé à Mr le Maire pour donner le ressenti des copros et pour réfection de la chaussée et trottoir endommagés.

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

Ramassages de végétaux : 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...ect) de ne pas nourrir les pigeons et autres volatiles et animaux errants, de ne pas faire de mécanique sur trottoirs et impasses.

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... »

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

5 -COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE : Présentation Mme Demetz.

Fiabilité du réseau antenne car pas d'intervention sauf pour les partie privatives.

6- Prospection CONTRAT ASSURANCE POUR MISE EN CONCURRENCE :

Présentation : MR FRANCOIS CABANIE.

A ce jour plusieurs assureurs ont été prospectés sans résultat : cotisations plus élevées, ou refus de devis. Mr Cabanié continue néanmoins la prospection.

IV -. APPEL A CANDIDATURES POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL 2016/2017

C'est l'occasion de rappeler aux Copropriétaires que sans bénévoles, nous serons dans l'obligation de faire appel à un Syndic professionnel qui ferait tripler les appels de charges.

Aussi, un appel à candidatures a été fait pour dynamiser le Conseil.

Membres élus jusqu'en mars 2018: Mmes Demetz, Da Silva, Franzi, Fleury,

Mrs Alarcon, Audoux, Cabanié, Kupiec, Da Silva, Florkowski, Gregoire

Nouveaux membres : Luton Catherine

Voté à l'unanimité des Présents à l'Assemblée

V – Demande rétrocession parties communes : Vote Art 26.

► **Mr Priou** ► **Mrs Pouchy et Grégoire (vote Art 26).**
Ces demandes n'ont pu être votées faute du quorum nécessaire.

VI - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES .

Lecture par : Mr Moignot qui confirme la sincérité des comptes suite à la réunion de contrôle du 03/03/2017

VII - APPROBATION DES COMPTES 2015 /BUDGET PREVISIONNEL 2016.

Adressés aux Copropriétaires avec la convocation à l'AG. Aucune question de l'Assemblée

Budget 2016 approuvé à l'unanimité.

Budget prévisionnel 2017 voté à l'unanimité **Quitus est donné au Conseil Syndical**

VIII ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Election des membres de la nouvelle commission : **7 Membres élus à la majorité des présents à l'Assemblée :** Mme Saaba, Mrs Maggi, Moignot, Valdes, Vertueux , Audoux et Olive.

IX QUESTIONS DIVERSES : Posées durant la présence de Mr Brémaud, Adjoint au Maire

Mr VAUTIER : demande si le Syndic est apte à faire respecter le règlement en matière de constructions et modifications des hauteurs de clôtures ?

- Le rappel du respect du règlement est rappelé à chaque Assemblée Générale. Malheureusement la quasi-totalité des copropriétaires ont apporté des modifications à leur pavillon et ils seront entièrement responsables en cas de procédures.

Mme Sabaa : signale un manque d'entretien par le service nettoyage de la ville au chemin des Salles. Plusieurs copropriétaires ont marqué également leur mécontentement sur ce point

- Mr Brémaud informe que la ville s'agrandit et qu'il est plus difficile d'entretenir comme par le passé. Cependant, il signalera ce manquement auprès des services techniques de la Mairie.

Mr Cerbella : fait remarquer le manque d'entretien de l'espace vert au 5 chemin des Salles particulièrement délaissé. Beaucoup de copropriétaires et le Conseil Syndical ont également fait le constat du manque de présence du service entretien d'espaces verts dans la Copropriété.

- Idem Mr Brémaud se rapprochera du service concerné.

Mme Kerdoud : signale l'incivilité des riverains de la placette de l'alouette en matière de stationnement. **Mr Brémaud et le Syndic se sont engagés à une visite sur place pour tenter de trouver une solution.**

Mr Manenq : demande si une solution va être trouvée pour les stationnements de l'impasse des Tourdres à proximité des écoles. *Un courrier a été adressé à Mr le Maire pour tenter de trouver la meilleure solution.*

Mr Croteau : demande la création d'un dos d'âne rue des Pétouses .

- Cette demande a déjà eu un avis défavorable de l'AG 2015. L'implantation des Stop à titre expérimentale serait la cause du passage des véhicules rue des Pétouses. Une visite sur place aura lieu avec l'Adjoint au Maire et le service circulation.

Mr Olive : souhaite l'aménagement du parking rue des Pétouses (côté abri conteneurs) avec marquage de parking.

- La demande sera faite à Mr le Maire

Questions diverses posées par plusieurs copropriétaires :

La Copropriété sera-t-elle raccordée à la fibre optique ? *Ni l'Adjoint au Maire, ni le Syndic n'ont connaissance de la faisabilité et planification dans le quartier*

Le pourcentage d'intérêt du livret de la Copro ? *Malheureusement le même que tous les livrets d'épargne.*

Quel est le statut des Pinèdes jouxtant la Copropriété : *elles appartiennent à la Copropriété.*

Les arbres enlevés sont-ils remplacés ? *oui quand cela est nécessaire à l'écosystème*

Les plaques d'égouts défectueuses seront-elles remplacées ? *selon la planification de l'entreprise Suez.*

Le Président d'Assemblée

Olive Guy

La Secrétaire

Sabaa Malika

Le Scrutateur

Maggi Jean-Claude

La Présidente du Syndic

A. Fleurv

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 2016 - SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Provision sur charges 2016 encaissées	26 745,94 €	Frais de fonctionnement	3 371,00 €
Recouvrement impayé 2015 (lot 190)	61,52 €		
Frais recommandés récupérables (2014)	291,69 €	Frais recommandés récupérables (2016)	389,56 €
Impayé 2016 lot n° 23	66,60 €	Créance douteuse lot n° ASLOUM	66,60 €
Frais de mutation 2016	251,05 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	251,05 €
Frais de mutation 2016 non utilisés en 2016	298,95 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	0,00 €
Frais retard de paiement	57,17 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	0,00 €
		Matériels informatique	493,76 €
		Assurance collective	15 117,25 €
		Contrat entretien antenne	4 902,32 €
		EDF	538,85 €
		Débroussaillage 2016	0,00 €
Solde compte courant au 01/01/2016	3 774,73 €	Solde compte courant au 31/12/2016	6 495,26 €
Solde compte caisse au 01/01/2016	78,00 €	Solde compte caisse au 31/12/2016	0,00 €
TOTAL	31 625,65 €	TOTAL	31 625,65 €

En Euros

Solde Compte Courant	6 495,26 €
Solde Caisse	0,00 €
TOTAL	6 495,26 €
Solde Compte sur Livret au 31/12/2016	14 705,18 €
Intérêts sur livret	102,96 €
TOTAL	21 303,40 €

BUDGET PREVISIONNEL 2017

Catégories	Budget prévisionnel 2016	Dépenses 2016	Budget prévisionnel 2017
Assurance collective	15 200,00 €	15 117,25 €	15 300,00 €
Contrat entretien antenne	4 902,32 €	4 902,32 €	5 000,36 €
Frais de gestion et indemnité du CS	2 420,00 €	2 291,00 €	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	600,00 €	493,76 €	500,00 €
Electricité	500,00 €	538,85 €	500,00 €
Débroussaillage pinèdes 2016	2 017,00 €	0,00 €	0,00 €
Débroussaillage pinèdes 2017	0,00 €	0,00 €	2 017,00 €
Impayés 2015 ayant pas fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	61,52 €	0,00 €	0,00 €
Impayés 2016 ayant pas fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	0,00 €	0,00 €	66,60 €
TOTAL GENERAL	26 780,84 €	24 423,18 €	26 883,96 €
Millièmes	0,2678084	0,2442318	0,2688396