

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE **21 mars 2016**

Le 21 mars 2016 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. Bilan d'activités 2015
3. Appel à candidatures pour renforcer le Conseil Syndical
4. Débroussaillage des pinèdes de la Copropriété
5. Rapport de la commission contrôle des comptes
6. Approbation du Bilan financier 2015– Budget prévisionnel 2016
7. Election des membres de la commission Contrôle des Comptes
8. Questions diverses

1 - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président d'Assemblée : Mr Olive Guy Secrétaire : Giusti Denis

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 43 074 Absents : 56 926

Mme FLEURY, Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte et présente les invités : Mr Laurent Bremaud, Adjoint au Maire, Mme Barrat Directrice du service Allo Travaux, Mrs Bovard et Flache des services techniques de la Ville.

2 - BILAN D'ACTIVITES 2015 :

1 - ADMINISTRATION :

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

Notaires : **08 ventes, 02 suivis** des 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'aboutissant pas en 2015.

Bienvenue aux nouveaux copropriétaires : **Catala Olivier/Martinez Solange,**

Rico Jean-Marc/Perricone Marie, Fournier Steve/Verstavel Aurélia,

Volontiers David/Mignante Aurélie, Alexis Jérôme/Levanen Heta ,

Athimon Kevin/Leber Camille, Sedevcic Christophe/Chopard Elodie Mrs Priou

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 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 :

Les Travaux réalisés :

- Reprise de la chaussée à l'entrée de la rue des Pétouses (passage gaine câble télé)
- Enlèvement des Tags de la Copropriété 24 tags ont été enlevés en Sept 2015
- Abattage d'arbres face à la librairie (développement racinaire)
- Abattage d'arbres au chemin des Salles
- Reprise de la partie goudronnée trottoir 59W impasse des Merles (coût estimé 3 500)
- Création d'un ralentisseur de vitesse à proximité du 54 les Pétouses (coût estimé 6 053 €)

Les Travaux demandés :

- Reprise de la jardinière face à la librairie : les travaux estimés à plus de 15 000 € sont inscrits sur cet exercice budgétaire.
- Projet d'étude d'une demande de ralentisseur face au 10 rue des Pétouses suite à demande de copropriétaires qui ne semble pas faire l'unanimité des riverains qui seront consultés sur la nécessité de la demande.
- Rafrachissement des places de parking et plus particulièrement devant le 59 Q impasse des Merles.
- Mr Brémaud a annoncé la rénovation du plateau sportif côté école pour une estimation de 46 000 € et un projet de fermeture accès parking Cardalines/Pioutons qui sera soumis au Conseil Syndical.

4 -Droits et obligations :

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

Pour l'année 2015 : 25 appels au numéro vert Allô Travaux (Tous réglés : 9 en Espaces Verts – 6 en Voirie – 5 en Electricité – 3 en Nettoyement - 1 en Etudes et Aménagement et 1 concerne Service Environnement) **sur 2796 appels reçus concernant la Commune**, ce qui représente **0,89 %** des appels.

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

Pour l'année 2015 16 appels au numéro vert Allô Quiétude (4 pour problèmes de voisinage – 4 pour dégradations – 2 pour comportements perturbateurs – 2 pour squats – 2 pour nuisances sonores et 2 pour rassemblements), **sur 436 appels reçus** concernant la Commune, ce qui représente **3,67% des appels**.

Contrôles Propreté :

Pour l'année 2015 : l'agent chargé de contrôler la propreté dans l'ensemble des quartiers de la Commune a procédé à **8 déplacements dans le quartier** qui ont permis de **contrôler 48 rues**. Il a procédé à 2 signalements de dépôts sauvages

A rappeler que pour 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 plue-value. Les copropriétaires doivent entretenir les parties visibles de l'extérieur (peinture façade, portillons, garages, volets, jardins, taille de haies...ect)

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 à certains copropriétaires de ne pas nourrir les volatiles et notamment les pigeons qui occasionnent des nuisances (salissures, prolifération de nids, odeurs, maladies...ect mais aussi les chats.

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 parties privatives.

3 - APPEL A CANDIDATURES POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL 2016

3 membres sont démissionnaires du Conseil Syndical : Mrs Berthier (présent et très applaudi par l'assemblée) et Majchzak qui ont été au service de la Copropriété pendant de nombreuses années. Mr Groizeleau pour mutation professionnelle .Le Conseil Syndical et les Copropriétaires présents les remercient très chaleureusement.

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.

Nouveaux membres : Mmes Da Silva et Franzl, Mrs Audoux et Florkowski.

Membres Conseil Syndical élus en 2015 : Mmes Demetz et Fleury, - Mrs Da Silva- Cabanié- Kupiec- Alarcon- Grégoire-

Vote à l'unanimité des Présents à l'Assemblée

4 – DEBROUSSAILLAGE DES PINEDES DE LA COPROPRIETE :

Rappel :

Les pinèdes appartenant à la Copropriété, Ouest-Provence ne peut pas en assurer l'entretien. La rétrocession était la seule possibilité de ne pas subir les frais de débroussaillage et élagage. La rétrocession ne peut se faire qu'à la totalité des 294 copropriétaires et nous sommes confrontés au refus de nombreux copropriétaires.

Le CIQ de la Prédina qui animait cette opération autour d'une activité visant au lien social des copropriétaires et avec une subvention Mairie, ne peut plus l'assumer faute de bénévoles et de subvention toujours en attente.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires du 16 mars 2015 a donné son accord pour procéder au débroussaillage par entreprises.

Sur les 04 entreprises proposées à l'AG, 3 n'ont pas donné suite. Cette année le Conseil Syndical a prospecté 2 entreprises nous ont adressé des devis : SARL Capdeville Georges qui a exécuté l'opération en 2015 pour un montant 2016 à : 1 896 € et Service Entretien Espaces Verts Sanchis pour : 1 850 € .

Au vue de la difficulté de trouver des entreprises pour la prestation et en cas de désistement, le Syndic et Conseil Syndical demandent à l'AG de leur laisser le choix (pour nous aider, si des copropriétaires peuvent obtenir des devis, merci d'en informer la Présidente du Syndic)

Décision votée à l'unanimité des présents à l'assemblée.

5 - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES .

Lecture par : Mr Moignot. Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres lors de leur contrôle du 08 mars 2016, présents : Mme Dourgian, Mrs Maggi, Moignot, Valdes et Vertueux.

6 - APPROBATION DES COMPTES 2015 /BUDGET PREVISIONNEL 2016.

Adressés aux Copropriétaires avec la convocation à l'AG.

Budget 2015 approuvé à l'unanimité.

Budget prévisionnel 2016 voté à l'unanimité Quitus est donné au Conseil Syndical

7 ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Election des membres de la nouvelle commission :

6 Membres élus à la majorité des présents à l'Assemblée.

Mme Dourgian, Mrs Maggi, Moignot, Valdes Vertueux et Audoux

8 QUESTIONS DIVERSES

Mr Levasseur demande la possibilité de poser des arceaux de protection en haut des escaliers accès pinède pour ralentir la vitesse des jeunes qui y descendent

Mr Voulant demande s'il peut donner procuration à un voisin pour récupérer les convocations à l'AG ou le Pv lors du porte à porte par les représentants d'îlots afin d'éviter les frais de recommandés : oui, il convient d'adresser à la Présidente une lettre de procuration avec les coordonnées de la personne et copie de sa carte d'identité.

Mr Comparini demande la réfection du goudron devant les pavillons de l'impasse des Merles et de couper l'arbre dans l'espace vert pour lequel il convient d'adresser un courrier à la Présidente avec l'accord signé des copropriétaires de l'impasse.

Mr Benavant soulève le problème des stationnements anarchiques impasse des Tourdres lors des entrées et sorties des écoles : il s'agit d'un problème d'incivisme des parents ; Mr Brémaud fixera un RDV sur place

Mr Kupiec rappelle la demande d'aménagement de l'espace vert face aux pavillons pour gagner des places de parking : une relance sera adressée à la Mairie par le Syndic

Mr Priou demande si un droit d'accès a été obtenu par les copropriétaires des Terrasses du Parc qui utilisent la rue des Pivettes pour accès à leur résidence: une rencontre sera organisée avec le syndic de cette copropriété

L'ensemble des copropriétaires s'inquiètent de la prolifération des rats dans le quartier : Mr Brémaud a indiqué que la dératisation était en cours et avait commencé par l'Avenue des Cardalines.

Le Président d'Assemblée

Le Secrétaire d'Assemblée

Mr Olive

Mr Giusti

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 2015 - SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Provision sur charges 2015 encaissées	23 537,78 €	Frais de fonctionnement	3 500,00 €
Recouvrement impayé 2014	95,00 €		
Frais recommandés récupérables (2014)	291,69 €	Frais recommandés récupérables (2015)	389,48 €
Impayé lot n° 190	61,52 €	Créance douteuse lot n° 190	61,52 €
Frais de mutation 2015	400,00 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	400,00 €
Frais retard de paiement	13,35 €	Fournitures & matériels de bureau, ...	13,35 €
		Matériels informatique	486,65 €
		Assurance collective	15 138,20 €
		Contrat entretien antenne	4 833,44 €
		EDF	533,54 €
		Débroussaillage 2015	936,00 €
Solde compte courant au 01/01/2015	5 492,51 €	Solde compte courant au 31/12/2015	3 774,73 €
Solde compte caisse au 01/01/2015	253,06 €	Solde compte caisse au 31/12/2015	78,00 €
TOTAL	30 144,91 €	TOTAL	30 144,91 €

	En Euros
Solde Compte Courant	3 774,73 €
Solde Caisse	78,00 €
TOTAL	3 852,73 €
Solde Compte sur Livret au 31/12/2015	14 574,72 €
Intérêts sur livret	130,46 €
TOTAL	18 557,91 €

BUDGET PREVISIONNEL 2016

Catégories	Budget prévisionnel 2015	Dépenses 2015	Budget prévisionnel 2016
Assurance collective	14 700,00 €	15 138,20 €	15 200,00 €
Contrat entretien antenne	4 833,44 €	4 833,44 €	4 902,32 €
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 €	486,65 €	600,00 €
Electricité	500,00 €	533,54 €	500,00 €
Débroussaillage pinèdes 2015	1 500,00 €	936,00 €	0,00 €
Débroussaillage pinèdes 2016	0,00 €	0,00 €	2 016,00 €
Impayés 2014 ayant pas fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	95,00 €	0,00 €	0,00 €
Impayés 2014 non comptabilisé dans budget prévisionnel 2015	-95,00 €	0,00 €	0,00 €
Impayés 2015 ayant pas fait l'objet d'une avance sur la trésorerie du syndicat	0,00 €	0,00 €	61,52 €
TOTAL GENERAL	25 533,44 €	25 427,83 €	26 779,84 €
Millièmes	0,2553344	0,2542783	0,2677984

*** Dépenses de la rubrique informatique :**

- Un disque dur pour l'ordinateur du Trésorier,
- Avast anti virus pour le PC du Trésorier,
- Kaspersky antivirus 2015 pour l'ordinateur de la Présidente en régularisation en février de l'achat effectué en décembre 2014,
- Kaspersky 2016 acheté en décembre 2015 pour l'ordinateur de la Présidente,
- La réparation du PC de la Présidente,
- Des cartouches d'encre,