

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

DU 21.02.1980

L' an mille neuf cent quatre vingt et le mercredi 21 Février à 18 HEURES se sont réunis en Assemblée Générale les copropriétaires de la Prédina 1ère tranche sur convocations distribuées par les membres du Conseil Syndical à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°) Rapport d'activité du Conseil Syndical
En préliminaire de l'action menée contre la S.C.I.C. pour les fuites d'eau
Nous mandaterons la S.C.I.C. pour (selon les termes d'un de ses responsables) qu'elle prenne en charge une action contentieux contre l'entreprise responsable des malfaçons éventuelles.
- 2°) Rapport des Commissaires aux comptes.
- 3°) Approbation des comptes du 1.1.1979 au 31.12.1979 et quitus au Conseil Syndical.
- 4°) Orientation donnée au Conseil Syndical pour 1980 (voir ci joint détail de l'information).
Renouvellement des membres démissionnaires
Election du Conseil Syndical
Et, si nous n'avons pas à faire appel à un syndic professionnel
- 5°) Approbation du budget prévisionnel
- 6°) Election des commissaires aux comptes

L'Assemblée élit son bureau comme suit :

- | | |
|--------------|--|
| - Présidente | Madame MANGANI |
| - Assesseurs | Monsieur LEGUELVEL - Monsieur CHRISTOL |
| - Secrétaire | Madame HALAIN |

Madame MANGANI précise qu'en l'absence de la nouvelle secrétaire remplaçant Madame HALAIN démissionnaire après l'Assemblée Générale du 27.09.1979, cette dernière assurera la prise de notes et la rédaction du procès verbal de cette assemblée générale moyennant une certaine rétribution.

La Présidente demande s'il n'y a pas d'objection ; personne n'est contre.

Le bureau ainsi formé constatera que :

Les présents forment un total de..... 16154/100 000è
Les bons pour pouvoir..... 15157/100 000è
Soit un total de..... 31311/100 000è

Et que l'Assemblée a été légalement convoquée.

Cette Assemblée n'ayant à prendre que des décisions concernant l'administration et la gestion des parties communes, ces décisions seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés (Page 75 du règlement de copropriété).

La Présidente de séance déclare la séance ouverte et passe au premier point de l'ordre du jour :

1°) RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

a) Madame MANGANI demande aux copropriétaires de se reporter au procès verbal de l'Assemblée Générale du 27.09.1979 au cours de laquelle elle avait fait le rapport d'activité du Conseil Syndical jusqu'à cette date.

Madame MANGANI poursuit le rapport en faisant état du problème des fuites d'eau. En effet à ce jour vient d'arriver une lettre de rappel de la perception de 178000 auquel il y a lieu de retrancher une consommation à devoir de moins de 50000 Frs. Il reste donc à devoir une somme de plus de 130000 qui correspondrait à une partie des fuites d'eau.

Les copropriétaires ne manifestent pas l'intention de payer ces fuites d'eau.

Après avoir fait lecture d'un courrier la S.C.I.C. à Monsieur ALLANDIT concernant le problème des fuites d'eau, Madame MANGANI demande à l'Assemblée de mandater la S.C.I.C. afin qu'elle prenne en charge une action contentieuse contre l'entreprise responsable des malfaçons éventuelles.

Avant ce vote Madame MANGANI lit un courrier lui étant adressé par la Mairie sur ce sujet.

Vote du mandat à la S.C.I.C.

Contre..... 0
Absention..... 0
Pour..... 31311/100 000è

b) Le 8.11.1979 Madame MANGANI ainsi que les membres d'autres associations ont été invité à une réunion avec MMs GUELFUCCI et BERNARDINI en vue de l'insertion de la Prédina III (face à LAFPA) dans la Z.A.C. de la Prédina. La Prédina III serait des lots de parcelles aménagés par la S.C.I.C.

Madame MANGANI a soulevé le problème de la collecte des eaux pluviales. Le raccordement au réseau existant, déjà insuffisant entrainerait un engorgement supplémentaire.

Aucun copropriétaire présent à cette Assemblée ne soulève d'autres problèmes à cette insertion.

- c) Le 24.11.1979 à Monsieur SIFFRE accompagné de Conseillers Municipaux et des membres des Services Techniques du S.C.A. faisaient une visite du quartier.

Concernant la Prédit. I outre le problème de l'aménagement des jardinières a été retenu celui du collectage des eaux pluviales.

Au 17 rue des Pétouses et au 18 avenue des Cardalines, les Services Techniques du S.C.A. devaient faire des tranchées recouvertes d'une grille, en travers de la chaussée, afin de faciliter l'évacuation des eaux en cas de fortes pluies. Au moment des travaux au 17 rue des Pétouses, le S.C.A. voulant posé simplement des grilles sur les différents avaloirs certains copropriétaires s'y opposèrent.

Il est à rappeler à ce sujet que le profil de ces différents avaloirs ne doit en aucun cas être modifié.

D'autre part, il a été demandé au service technique du S.C.A. une visite systématique des collecteurs afin de ne pas retrouver les problèmes d'inondation comme en octobre 1979 lors de fortes pluies.

c) Problème acoustique

Au cours de la dernière Assemblée Générale du 27.09.1979 Madame MANGANI avait demandé que les copropriétaires de pavillons C.F. ne désirant pas que soient effectués chez eux des travaux en vue de l'amélioration de leur acoustique en formule la demande par écrit, avec mention d'accord de leurs voisins mitoyens dans le cas de pavillons en bande.

Madame MANGANI signale qu'à ce jour aucune demande écrite ne lui a été remise et que si la S.C.I.C. ne manifeste pas son intention de normaliser ces pavillons le Conseil Syndical sera dans l'obligation d'intenter un procès qui entraînerait des frais.

Après avoir rappeler que le contrôle acoustique réalisé dans les pavillons H.L.M. s'était avéré négatif Madame MANGANI propose que les frais d'un procès éventuel soit supporté par l'ensemble des copropriétaires des pavillons intéressés (crédit foncier).

Monsieur BOUCHENAK trouve anormal ce procédé et demande que les travaux ne soient pas effectués pour son pavillon.

Madame MANGANI lui rappelle les conditions de sa demande s'il habite en pavillon en bande et précise qu'une répartition éventuelle des coûts est prévue par le règlement de copropriété page 50 à 65.

Il semble que le problème acoustique, mal compris, soit à revoir.

d) Panneau publicitaire

Madame MANGANI informe les copropriétaires présents qu'un panneau publicitaire de l'affichage Giraudy a été posé sur la partie privative du pavillon de Mr et Mme GUERCHON. Cette installation est interdite page 42 du règlement de copropriété. Puis la Présidente demande si les membres de l'Assemblée ne voient pas d'objection à faire ôter ce panneau publicitaire. Aucune objection n'est faite.

e) Construction. Modification d'architecture

Mr et Mme SUAGA avaient demandé un permis de construire au service compétent. A son dossier, il ne manque pour obtenir l'accord final que l'approbation de la copropriété. Le Conseil Syndical rejette cette demande pour 2 raisons.

- 1) La buanderie devrait être recouverte d'onduline : ce mode de couverture avait été refusé.
- 2) Ce permis de construire prévoit aussi la construction d'un poulailler. Cette dernière construction est incompatible avec le règlement de copropriété page 44.

f) Recouvrement des charges

Madame MANGANI annonce à l'assemblée qu'elle vient de recevoir un chèque de Maître BANON notaire d'ISTRES, pour règlement des charges d'eau d'un copropriétaire ayant vendu son pavillon. A ce sujet la Présidente rappelle que le Conseil Syndical ne souhaiterait pas bloquer la vente pour recouvrement des charges dues par un copropriétaire vendeur, mais qu'il est souhaitable que le copropriétaire vendeur prenne contact avec elle pour régularisation de ses charges à la date de la vente - consommation d'eau comprise -.

Quant au recouvrement des charges des "non payeurs" Madame MANGANI nous lit un courrier de Maître EYMARD en date du 11 FEVRIER 1980 nous annonçant qu'une saisie arrêt avait été ordonnée pour Mr ORTU 50 rue des Pétouses. Pour Monsieur CAPPIELLO et Monsieur NADJI la procédure est en cours.

g) Coefficient d'occupation au sol

Madame MANGANI fait lecture d'un courrier envoyé par Monsieur GUELFUCCI selon ses termes "Le coefficient d'occupation du sol de la Prédina est un COS moyen égal à 0,30.

Dans le plan d'aménagement de la zone, il est précisé : "Toutefois, il pourra être augmenté jusqu'à un maximum de 0,50 sur une parcelle donnée sous réserve d'une diminution équivalente de la surface de planchers hors oeuvre dans une ou plusieurs autres parcelles du secteur UD."

En conséquence, si l'intention des copropriétaires était d'agrandir la surface de construction hors oeuvre de leur habitation, il serait absolument nécessaire de calculer le coefficient d'occupation au sol de l'ensemble du secteur UD afin de déterminer le COS réel."

Madame MANGANI demandera de plus amples renseignements.

2) RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame MANGANI rappelle que Madame RIOTTE, Monsieur BARBIER et Monsieur VALLEE étaient commissaires aux comptes et demande de se rapporter au rapport joint à la convocation.

3) APPROBATION DES COMPTES DU 1/1/1979 AU 31/12/79 ET QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL

Madame MANGANI explique les comptes pour cette période dont les factures ont été vérifiées par les Commissaires aux Comptes.

a) Les charges à part égale qui sont de deux ordres

- location, relevé et entretien des compteurs DOAT
- location relevé et entretien des compteurs SCA

Il faut noter que ces charges à part égale ne seraient en plus à recouvrir par le Conseil Syndical si les compteurs d'eau étaient à l'extérieur des parties privatives.

b) Les charges réparties au prorata des millièmes

- Association Syndicale : il faut noter que les comptes n'étaient pas soldés.
- Fond de roulement sur compte bancaire.
- Frais de fonctionnement qui nous ont permis de tenir 3 Assemblées Générales pour un même exercice.
- Constat d'huissier pour fuites d'eau.
- Assurance de la partie immeuble des pavillons.
- Travaux de recherches de fuites d'eau dont une partie a été remboursé par notre assurance.
- Réserve poursuite malfaçons collectives (accoustique et fuites d'eau).
- Réserve poursuite non payeurs pour le cas où certains copropriétaires se dispenseraient tout à coup de payer leurs charges.
- Dépôt Caisse d'Epargne.

Vote du bilan de l'exercice du 1/1/1979 au 31/12/1979

Contre : 0

Abstention : 0

Pour l'unanimité soit 31311/100 000e. Quitus est donné au Conseil Syndical.

4) ORIENTATION DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL POUR 1980
RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DEMISSIONNAIRES
ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL

Tout d'abord l'ensemble des membres du Conseil Syndical est démissionnaire. Aucun copropriétaire ne propose la reprise d'un syndic professionnel. En l'absence de copropriétaires désirant prendre la relève bénévolement, Madame MANGANI propose qu'une allocation soit attribuée aux membres bénévoles du Conseil Syndical.

Madame MANGANI demande des volontaires parmi l'assistance.

Se proposent :

Mme BONHOMMET. Mr SATTA. Mr GALINDO. Mr LAGORCE. Mr MATTA.
Mr ALLANDIT. Mr SERGUIER. Mr et Mme CHRISTOL. Mr JENIN.
Mme MANGANI. Mr LEGUEVEL. Mr LOMBARD. Mr MAGADE. Mr GISLAIN.
Mr CANDIANIDES.

Vote contre cette équipe..... 0

Abstention..... 0

Pour l'unanimité soit 31311/100 000.

5) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1/1/80 AU 31/12/80

- Budget de fonctionnement..... 5 000
 Contre..... 0
 Abstention..... 0
 pour l'unanimité 31311/100 000

- Assurance..... 27 000
 Afin que la situation de cette année ne se renou-
 vèle pas (notre assurance est restée impayée pendant
 2 mois). Madame MANGANI a demandé à Madame SCHNEIDER
 que l'échéance annuelle soit fixée au 1er avril.
 Ainsi cette année nous paierons 5 trimestres au lieu
 de 4. Ce qui explique l'augmentation de ce poste.
 Contre..... 0
 Abstention..... 0
 pour l'unanimité 31311/100 000

- Relevé, location entretien des compteurs DOAT..... 14 000
- Relevé, location entretien des compteurs SCA..... 3 300
 Contre..... 0
 Abstention..... 0
 Pour l'unanimité 31311/100 000

- Association syndicale..... 5 000
 Contre..... 0
 Abstention..... 0
 Pour l'unanimité 31 311/100 000

- Fond de roulement..... 5 000
 Contre..... 0
 Abstention..... 0
 Pour l'unanimité 31311/100 000

- Remerciement à Mr PRADET..... 1 500
 Contre..... Mr GRASSINI 758/100 000
 Abstention..... 0
 Pour..... 30553/100 000

Monsieur GRASSINI constate que cette allocation pour service rendu est en contradiction avec l'orientation donnée par le Conseil Syndical au début de l'exercice 1979.

6) ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame MANGANI comme pour le dernier exercice demande à des copropriétaires de se porter volontaires pour contrôler la gestion financière en fin d'année. Elle souhaite par ailleurs que ces personnes soient le plus largement représentatives de la Prédina.

<u>rue des pivettes</u>	Mr LODICO	Contre..... 0
		Abstention. 0
		Pour l'unanimité
		31 311/100 000

<u>Rue des Pétouses</u>	Mr CORQUILLET	Contre..... 0
(sous réserve de problèmes		Abstention. 0
en cours).		Pour l'unanimité
		31 311/100 000

Chemin des salles Mr MORANT Contre..... 0
Abstention. 0
pour l'unanimité
31 311/100 000

Avenue des Cardalines Mr PRADET Contre..... 0
Abstention. 0
pour l'unanimité
31 311/100 000

Ronde des pioutons Mr VALDES Contre..... 0
Abstention. 0
pour l'unanimité
31 311/100 000

Mme RIOTTE

Mr LEGUEVEL souhaite que Mme RIOTTE ayant été déjà commissaire aux comptes retire sa candidature.

Contre : 0

Mr CHRISTOL : 1 347/10 000 - Mme HALAIN : 898/100 000 -
Mme MANGANI : 1202/100 000 - Mr PRADET : 1229/100 000 -
Mr LEGUEVEL : 418/100 000 - Mr LOMBARD : 1155/100 000 -
Mr CANDIANIDES : 458/100 000 - Mr JENIN : 1096/100 000 -

Contre.: 7803/100 000
Abstention : 0
Pour 23 508/100 000

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21 HEURES

Nous vous rappelons que les provisions sur charges pour 80 sont de :

		Crédit Foncier	
H.L.M. 4	183,00 Frs	C.F. 4	234,00 Frs
H.L.M. 5	219,00 Frs	C.F. 5	261,00 Frs
H.L.M. 6	250,00 Frs	C.F. 6	290,00 Frs

Etaients absents et non représentés :

Mrs SCIPION - BLAIN - OLLIER - PAOLUCCI - SETAN - GOMEZ - CALVEZ -
BELTRA - ANDRES - MELLADO - PERVIEUX - SAKOUHI - CANOVAS - BAYLE -
MACHABERT - KUCAB - DUBOIS - MIDOUX - BELLAMIO - MARIN - RESTIVO -
PRIETO - AGOSTI - ONTENIENTE - BARCELO - ACERO - BONNEFOI - MOURAS -
ZAZZI - MORA - TINEL - CASTAGNA - SLOMP - MARINUCCI - CACOCCHIOLA -
PASQUINI - CHASTAGNER - ARDOUREL - COURTADE - BOURDEILH - PACCHIANO -
ARIMONDI - DUMAS - LEVEQUE - ORTU G. - LOPEZ - BENEZER - GABRIELE -
TROUSSARD - ZARROUK - CIAMPA - AFRIAT - EMERY - ESCODA - BOULARD -
DUQUENOY - LIOGER - AUGGIU N. - RODRIGUEZ - BACCEI - VILA - RIBEIRO -
LORENTE - TCHOMITCH - BONHOMMET - LEIVA - VITTI - BENIVADY -
MAILLET - MURILLO - WINTERBERGER - ALARCON - QUIJADA J. - ORTEGA -
BRUN - GRAZIANO - LEIVA - VIETTE - CASTELL - DUCCI - MOULIN - ARSAC -
BOZIC - DAVY - GIMENO - GAUDRELIER - NICOLOSI - CLOEZ - WOJTOWICZ -
CHAPELLE - JOURDAN - ORTU G. - CAPPIELLO - SANGUINETTI - TERI -
MARREC - SEGUIER - FERRARI - MANAS - DOMENGE - VIRET - ALARCON -
PEZE- NADJI - NUMON - THULIE - VAUTIER - PIERRE - PONTIER - LEHMAN --
RAINA - CUISSARD - LALLEMENT - GALY - CLIMENT - PERRUT - FRANCO -
BECCARI - VAVASSEUR - LOPEZ G. - ORTU G. - SAUSSAC - KERDOUD -
VALERO - LATTANZIO - CROIN - BOISARD - CERVANTES - CORNEVIN - MULLER -
MATTEI - TACHON - BAILLE - POCHE - BEAUGRAND - BOINA - LECHEVIN -
S.C.A. VILLE DE FOS - BOUCHER - OLIVIER - PAPATICO - KRESS - GUERIN -
FERRAND - SOTIRIOU - LOPEZ G. - PINEDE/VERNET - CAUNES - SAUVAN -
GIUSTI - IEDRA - RUBI - GATTO - BLANCHIN - OLIVA - PONGIS - NIETTO -
BONNEAU - SONNET - LAUREN L. - LECOUBLET - FRANCOIS - HERMOUET -
ESCARRABAJAL - LANTELME - VIDAL - DIGIACOMO - CACCI - DOMENECH -
BARBEZAMGE - SENAWE - DIDOMENICO - HERNANDEZ - DIACONO M. - HAXAIRE -
TERSY - SANGUINETTI - VAUTHIER J. - GRAFFEO - STREF - DIACONO J.C. -
LALLO - FERNANDEZ - LOPEZ F. - ROMANO - BRUN - BOYER - DUCCI -
TISSERAND - CASTILLO - CERBELLA - CLAUDIN - SUSANNA - CINTAS -
CAMARATA - DUBOIS - BARBIER - MILLER - BRICLOT - THIVET - JEUSARET -
MOREAU -.

Soit un total de 68669/100 000e

Modification du Procès verbal d'Assemblée Générale en application
de l'article de la loi du 10 JUILLET 1965 rappelé ci dessous.

"Les actions qui ont pour objet de constester les décisions des
"assemblées générales doivent sous peine de déchéances être
"introduites par les copropriétaires opposants ou défailants dans
"un délai de deux mois, à compter de la modification des dites dé-
"cisions qui leur est faite à la diligence du syndicat coopératif."