

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE du 21 MARS 2012

Le 21 Mars 2012 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 2011
3. Rapport de la commission de contrôle des comptes 2011
4. Approbation des comptes 2011 – Budget prévisionnel 2012
5. Vote du renouvellement du Conseil Syndical et nouvelles candidatures
6. Election des membres de la Commission Contrôle des Comptes
7. Vote du fond de réserve par Lot.
8. Questions diverse.

1 - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE :

Président : Mr **GIUSTI** – Assesseur : Mr. **MOIGNOT** – Secrétaire : Mr **PONSY**

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 : **43 334 millièmes soit 126 copropriétaires.**

Les absents : 56 666 millièmes soit 168 copropriétaires

Présence de: Mme Joulia Nicole, Adjoint au Maire – Mme Pétricol Nadine, chargée de Mission à la Mairie

Mme FLEURY, Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte et constate une mobilisation importante des copropriétaires à cette Assemblée Générale.

« En cette période où l'on parle de plus en plus de Copropriété en difficultés avec des procédures contentieuses, un taux élevé d'impayés de charges, la détérioration des relations de voisinages (sur la Prédina on dénombre 3 ou 4 cas de troubles de voisinage), un défaut d'entretien du bâti, en résumé tout ce qui contribue à la diminution de la valeur du patrimoine, il est rassurant de constater que notre Copropriété est en bonne santé et cela grâce à nous, les copropriétaires mais aussi à la vigilance des membres bénévoles du Conseil Syndical et également à l'investissement de notre Municipalité en matière d'entretien courant, amélioration, création dans nos espaces communs et espaces verts »

2 - BILAN D'ACTIVITES 2011 : *PRESENTATION D'UN DIAPORAMA*

♥ ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical, **Notaires** : suivi des ventes, mutations, cessions, **Assurances** : suivi des sinistres **Courriers** : courriers administratifs (notaires, entreprises, administrations, copropriétaires, non résidents, etc.). Suivi **non résidents**, Suivi **Trésorerie**.

♥ COMMISSION TRAVAUX PARTIES COMMUNES, ESPACES VERTS, DROITS ET OBLIGATIONS : *Présentation Mr Trolliet Michel*

⇒ Pose de panneau signalétique ⇒ Nettoyage des avaloirs ⇒ Elagage et enlèvements d'arbres (opération à continuer suite aux dernières mauvaises conditions climatiques, neige et gel)
 ⇒ Sécurisation plaques d'égouts ⇒ Amélioration des Espaces Verts ⇒ Création parkings, dépose minutes, rond-point devant les écoles (coût 160 000 €) ⇒ Travaux récupération des eaux de pluie vers la montée escaliers des écoles ⇒ Entretien pinèdes

Mr Trolliet précise que ces travaux ont été demandés suite aux différentes visites dans la copropriété par les membres de la Commission et au suivi des doléances de certains copropriétaires. Il souligne la bonne réactivité du service Allô Travaux de la Mairie, la disponibilité et compétence des services techniques municipaux.

Suite à début d'incendie, le CIQ de la Prédina a pris l'initiative de procéder au débroussaillage de nos pinèdes. Félicitations pour cette opération bénévole. Mme Fleury a rappelé que la Mairie s'était engagée à une participation financière de cette opération qui a généré des frais (locations de machines, évacuation, assurance...). Cette subvention n'a toujours pas été versée à l'association. Mme Joulia a proposé de voir le suivi de cette affaire.

Droits et obligations :

Harmonie et aspect : Mr Trolliet rappelle que les copropriétaires doivent maintenir leurs parties privatives, les abords immédiats (taille, désherbage, nettoyage, débroussaillage, 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.

Le logement très mal entretenu de Mr Ardourel fera l'objet d'une procédure pour état d'insalubrité et insécurité.

Les abris conteneurs de la Copropriété font l'objet d'actes d'incivilités répétitifs. Mr Trolliet rappelle que les encombrants et déchets végétaux doivent être transportés par les copropriétaires à la déchetterie ou sur appels téléphoniques aux services encombrants d'Ouest-Provence.

En cas d'évacuation de gravats, encombrants... etc, par des copropriétaires ou extérieurs à notre quartier, Mr Trolliet précise que les Membres du Conseil Syndical restent à votre disposition pour nous aider à identifier les causeurs des faits afin de tenter de leur faire arrêter ces incivilités.

Urbanisme : nous vous rappelons que **toutes constructions, modifications, extensions sans autorisation de l'Assemblée Générale, sont illégales dans la copropriété et sont sous l'entière responsabilité du copropriétaire concerné (en cas de vente celle du copropriétaire cédant et de l'acheteur)**

♥ COMMISSION COMMUNICATION : *Présentation Mr Jean-Marc Manenq*

Editions de 5 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 28 27 ou 04 42 86 37 23 01 ou par mail : la.predina@laposte.net

♥ COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE : *Présentation Mme Julia DEMETZ*

29 réclamations pour 2011. Mme Demetz précise que l'entreprise Delta Sertec ne lui communique pas le suivi des interventions après le passage des techniciens.

Un courrier sera adressé afin de rappeler à Delta Sertec les clauses de notre convention.

Mme Fleury précise que le passage à la TNT s'est fait dans de bonnes conditions et sans aucun problème technique dans notre copropriété.

Elle rappelle également que la plupart des réclamations des copropriétaires n'ont pas pour origine un défaut de réception du réseau collectif mais des équipements, fileries dans les parties privatives (plusieurs téléviseurs sur une même prise, téléviseurs défectueux, coaxial vétuste, raccordement défectueux... ect).

Il vous est recommandé de veiller au bon état de vos installations privatives, car l'entreprise pourrait nous facturer leurs interventions ou déplacements qui ne font pas partie du contrat de maintenance.

3 - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES

Mrs OLIVE - MOIGNOT - VALDES

M. OLIVE porte parole a certifié les comptes sincères et véritables suite à leur contrôle du 17/02/2012.

4 - APPROBATION DES COMPTES 2011 –BUDGET PREVISIONNEL 2012.

Commentaires **M. Daniel GREGOIRE**

Bilan 2011 et Prévisionnel 2012 (joint à la convocation).

Bilan 2011 et prévisionnel 2012 votés à l'unanimité. Quitus est donné au Conseil Syndical

5 – RENOUELEMENT ET ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL

Aux termes de ces 3 années tous les membres du conseil syndical sont démissionnaires. Désignation des candidatures : Mmes et Mrs DEMETZ, FLEURY, BRICLOT, DA SILVA, BESSON, GROIZELEAU, GREGOIRE, DOURGIAN, MAJCHRZAK, GLEDEL, MANENQ, SARTHOU, PONSY, ALARCON, BERTHIER.

6 – ELECTION DES MEMBRES COMMISSION COMMISSAIRES AUX COMPTES Mme CIAMPA, ORTU, Mrs GIUSTI, MOIGNOT, VALDES

Liste de 20 membres (Conseil Syndical et membres Commission Commissaires aux Comptes élus à l'unanimité des présents et représentés à l'Assemblée Générale.

7-VOTE FOND DE RESERVE PAR LOT : Renouvellement à l'unanimité du fond de réserve par lot.

8- QUESTIONS DIVERSES

Sur les places de stationnement : questions abordées par Mmes Isetti/Muller, Dourgian, Mrs Abeille, Setan (impasse des Merles, rue des Pétouses, Cardalines)

Il a été rappelé que les places de stationnement ne sont pas privatives et qu'avec un peu de civisme chacun peut faire au mieux pour régler ce problème.

Demande de Ralentisseurs Avenue des Cardalines par Mrs Setan, Paoli, Maggi : Mme Joulia, Adjointe au Maire a évoqué la réglementation très stricte en matière de pose de ralentisseur et demande au Syndic de se rapprocher des services technique pour une étude éventuelle de faisabilité.

Problème abri conteneurs à l'entrée des HLM rue des Pivettes : Mr Tallon précise que depuis l'enlèvement d'un abri, la capacité de l'abri restant n'est pas suffisant. Ce problème sera étudié par le Syndic avec les services municipaux

Circulation : à voir la réglementation du code de la route en matière de priorité aux sorties des impasses.

Le besoin de l'échenillage : Un planning de l'opération est en cours dans les différents quartiers par la Municipalité

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

Le Président d'Assemblée
Mr GIUSTI

Le Secrétaire
Mr PONSY

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 mentionnés à l'article 41, § 1, de la loi du 10 juillet 1965, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase