

Coût de cette opération : Il faut provisionner des frais de notaire et d'arpentage. Coût estimatif :

Frais de Notaire : dossier suivi par Maître TOULOUSE Bernard, Notaire à Istres, 10 bd Jean-Marie L'huilier : 12 000 € TTC comprenant les consultations juridiques et fiscales (établissement de l'acte, vérifications, dossier administratif, notifications aux 294 copropriétaires, formalités préalables et postérieures, enregistrement, mise en conformité du règlement et du descriptif, publication foncière, archivage numérisé des actes, actes publiés au fichier immobilier, taxe Hypothécaire, mise à jour des sections cadastrales pour l'immatriculation de la copropriété).

Frais d'arpentage : Une mise en concurrence a été diligentée par le Conseil Syndical. 2 géomètres ont répondu à notre demande de devis : le Cabinet Micheletti à Istres et le Cabinet Castigli à Fos : Retenu le Cabinet Micheletti, immeuble le Vauranne à Istres car moins cher. 14 700 € TTC comprenant le levé des lieux des emprises des espaces communs, établissement du plan, application du plan parcellaire, calculs des surfaces, document d'arpentage, fourniture des fichiers informatiques et fournitures 3 exemplaires papiers du plan, le suivi de l'enregistrement au Cadastre : Soit un total de : 26 700 €. Si accord de l'AG un montant de 10 000 € pourrait être financé par la réserve soit un solde de **16 700 €**. Ce qui représente approximativement entre 44 € pour le pavillon le + petit (260 millièmes) et 78 € pour le pavillon le plus grand (471 millièmes). Soit une moyenne approximative de **61 €**. Cet appel de charges exceptionnel pourra se faire à partir du dernier trimestre de l'année et en fonction de l'avancement des étapes administratives. Il s'agit d'un investissement minime par rapport aux frais que nous aurions à supporter si on prenait en charge toutes les interventions.

Questions de l'Assemblée : *Mr Olive : La Mairie ne peut-elle pas prendre en charge les frais de notaire ?* La demande a été faite par le Syndic, malheureusement non car si cela est fait pour notre Copropriété, il faudrait le faire pour toutes les autres.

Mme Maisonneuve : Pourquoi la nécessité de rétrocéder maintenant ? Pour éviter de gros frais à l'avenir.

Mme Bruvel : demande s'il y a un risque de rétrocéder les Pinèdes et évoque la petite parcelle de pinède derrière son pavillon aux Pivettes ? Celle-ci appartient à un propriétaire privé dont on ne retrouve pas la trace depuis des dizaines d'années.

Mr Olive : Pourquoi n'y a-t-il pas d'élus cette année à notre Assemblée qui vote la question importante de la rétrocession ? La présidente rappelle que les élus se sont excusés car ils sont présents auprès de la famille du jeune Istréen décédé ce jour.

Mr Maggi : Notre Antenne Collective est-elle concernée par la rétrocession. ? Il s'agit d'un passage dans le réseau télécom. L'entretien devrait toujours nous incomber mais la question sera approfondie avec la Mairie.

Mr Grégoire, Trésorier rappelle qu'il conviendra de reconstituer le fond de réserve. Le Syndic précise que ce fond de réserve par lot sert à pallier aux éventuels frais exceptionnels et que les modalités de reconstitution devront être conformes à la loi Elan, seront débattues en Conseil Syndical et présentées avec le Budget Prévisionnel 2020. Aucune objection de l'Assemblée.

Vote : Pour à l'unanimité des Présents et Représentés : pour la rétrocession des parties communes sauf pinèdes à la Mairie, pour le financement d'une partie de l'opération soit 10 000 € sur le fond de réserve de la Copropriété, pour un Appel de charges exceptionnel à partir du dernier Trimestre 2019 et en fonction de l'avancé administrative du dossier.

3- BILAN D'ACTIVITES 2018 :

A) ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical, **Courriers administratifs** (notaires, entreprises, administrations, non résidents, copropriétaires, **Trésorerie** : tenue des comptes **Suivi des litiges** Copropriétaires. ► **Notaires** : 10 ventes (+2 en cours) et 04 suivis d'actes de partages anticipés, actes de succession et partage de communauté. La Présidente rappelle que l'acte de succession ou de liquidation d'indivision ou le partage de

communauté en cas de divorce ou séparation sont obligatoire pour la mise à jour du listing des copropriétaires.

Bienvenue aux nouveaux copropriétaires : Mmes et Mrs CYRIL AGIUS (Merles)- FABRICE TERRAS (Pivettes) - PASCAL BOLDRINI (Grives) -NICOLAS CARLETTO (Salles)- BORIS PIERRAIN (Alouette)- BRUNO PASTEUR (Pétouses)- THIERRY BESSON (Pétouses)- BERNARD VIART/HELENE NUEZ (Pivettes). THIERRY CATHERINE/MYRIAM YOUSFI (Tourdres).OLIVIER GARDE/SEVERINE SCALESI (Merles)

► **Renouvellement annuel de l'immatriculation de la Copropriété** : obligatoire et indispensable lors des ventes avec la fiche synthétique de la copropriété.

► **Constitution du Dossier RGPD :**

Il s'agit du Règlement Général pour la Protection des Données et désigne la dernière directive européenne concernant les données personnelles, publiée en 2016 et devant entrer en application dans les états membres le 25 mai 2018. Présentation sur diaporama des 09 activités du Syndicat Coopératif impliquant le traitement des données personnelles des Copropriétaires.

► **Convention de partenariat avec le CIQ de la Prédina :**

Il est apparu nécessaire au Syndic de conclure avec la Copropriété, une convention de partenariat, à titre gratuit, concernant les actions citoyennes menées par le CIQ dans le lotissement afin d'éviter toutes éventuelles contestations d'un quelconque copropriétaire de la Prédina 1 et de ne pas engager la responsabilité du Syndicat Coopératif de la Prédina 1 en cas de litiges, d'accidents ou d'incidents.

La Convention a été signée le 16 juin 2018

B) COMMISSION COMMUNICATION :

Un site internet est en cours de construction. Vous y trouverez très prochainement le règlement de la copropriété, le contrat d'assurance et les journaux. Mail de la copropriété

C) COMMISSION TRAVAUX PARTIES COMMUNES, ESPACES VERTS, DROITS ET OBLIGATIONS : Animateur FABIEN FLORKOWSI.

Les actions des membres de la Commission en collaboration avec les services techniques de la Mairie ont porté sur :

Les Travaux réalisés :- La réfection de l'abri conteneurs rue des Pivettes.- La création de 2 ralentisseurs rue des Pétouses- La création de places de stationnement aux Cardalines (face aux pavillons des riverains)- La réhabilitation des réseaux d'eaux aux Cardalines et Pétouses.- La maintenance des boîtiers communs (téléphone, télé, edf...) - La pose d'arceaux supplémentaires traverse des Vanneaux.- Elagage d'un cyprès rue des Pivettes.- Le débroussaillage des Pinèdes et élagage d'arbres.- Suite à la réfection du terrain de boules aux Salles demande à la Mairie suite à plusieurs doléances des riverains de ne pas poser de bancs ni éclairage pour éviter toutes nuisances. - Nettoyage des Avaloirs de tout le lotissement.

Les Travaux en cours d'étude :

- Reprise de caniveau et escaliers près des écoles.- Remise en état jardinière et enlèvement d'arbres impasse des Merles- Reprise des enrobés des placettes et trottoirs.- Relance à Suez pour des Plaques abimées - Affaissement regards, tabourets siphoniques et disconnecteurs sans un entretien régulier pour en préserver les qualités fonctionnelles, reflux des eaux usées et pluviales provoquant des odeurs nauséabondes à l'intérieur des habitations, présence de parasites (cafards, rats)- Relance pour le réaménagement du parking rue des Pétouses (à côté tri sélectif)- Relance pour mise en enrobé du chemin piétonnier Roitelets/Pétouses.
- Le muret pour éviter la circulation des scooters a été détruit : la reconstruction ou la pose d'arceaux ne pourront être réalisées à ce jour faute de pouvoir trouver un compromis avec les riverains concernés- Le rafraîchissement de la peinture des noms de rue de la Copropriété.- Entretien courant des Espaces Verts et petits travaux de maçonnerie.- Remplacement de lampadaires ou déplacement (rue des Pivettes et Traverse des Vanneaux.

D) DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES :

Entretien pour la plus-value de notre Copropriété : nous vous rappelons le règlement de copropriété pages 41 à 47 « Droits et obligations des copropriétaires » qui nous oblige : à l'entretien de nos parties communes...)

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

Numéros utiles : **Allo Quiétude au N°0800 126 756 pour les actes d'incivilités**, troubles de voisinage, **Allo Travaux au 0800 373 373** pour les menues réparations sur la voie publique, espaces verts, nettoyage, éclairage publique... **Service Enlèvement Végétaux au 0800 800 424.**

2 Déchetteries à disposition sur Istres et Entressen.

E) COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE : Animatrice JULIA DEMETZ.

En cas de panne du réseau Antenne, **vous pouvez appeler au 09 86 27 37 96.**

Arrivée de la fibre dans notre Copropriété (actuellement par Orange et étendu dans quelques mois aux autres opérateurs. Chaque copropriétaire pourra en faire la demande individuellement). Mme Demetz précise que le Syndic n'a pas compétence ni pour la mise en place de la fibre, ni l'entretien. Ceci incombe aux fournisseurs d'accès.

Un grand bravo pour la disponibilité de Mme Demetz, en juin 2018, pour la panne générée sur le réseau de télédistribution pendant les travaux avenue des Cardalines.

4) APPEL à CANDIDATURES POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL :

Aujourd'hui constitué de 17 membres bénévoles et 5 membres contrôle des comptes. Applaudissement de l'Assemblée pour le travail bénévole accompli.

Un membre démissionnaire : Mr Cabanié François.

8 Nouveaux Membres : **Mmes Boldrini Magali, Dourgian Claudette, Florkowski Tatiana, Ortu Albine et Mrs Chérif Patrick, Cotta Patrick, Groizeleau Hervé, Maggi Jean-Claude.**

Elus à l'unanimité des Présents à l'Assemblée.

Le Syndic et le Conseil Syndical sont ainsi constitués de 24 membres.

5) VOTE DU FOND DE RESERVE PAR LOT :

Il s'agit de voter la réserve financière par lot (et non par copropriétaire pour faciliter les démarches financières en cas de vente). Pour à l'unanimité des Présents et des Représentés.

6) RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES 2018 : Lecture

par : **Mr Anselmino Lucien.** Les Commissaire aux comptes certifient, suite à leur contrôle du 08/02/2019 que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé. Ils ont remercié tous les membres du Conseil Syndical pour le temps consacré à la bonne gestion de la Copropriété.

7) APPROBATION DU BILAN FINANCIER 2018 ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2019 :

Trésorier Mr Grégoire Daniel. Les documents ont été joints à la convocation de l'AG.

Questionnement de Mr Olive pour la provision pour le débroussaillage pinèdes qui a été réalisé par la Mairie. Il s'agit d'une écriture comptable pour transférer le crédit sur l'année suivante. La Présidente précise que l'intervention de la Mairie peut-être aléatoire d'où la nécessité de la provision.

Quitus est donné au Syndic et Conseil Syndical. Pour à l'unanimité des présents et représentés pour le Bilan Financier 2018 et le Budget Prévisionnel 2019.

8) ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES :

Cette commission est constituée de 9 copropriétaires : **Mme Maggi et Mrs Valdes, Anselmino, Lorenzi, Giraud, Florkowski, Audoux, Maggi, Vertueux.**

9) QUESTIONS DIVERSES :

Mme Garula : Pourquoi ne pas remettre les bancs aux terrains de boules ? Le Syndic a reçu des doléances de plusieurs copropriétaires qui demandent à ne pas mettre de bancs ni d'éclairage pour éviter les regroupements et les nuisances sonores. Si les copropriétaires riverains ont changé d'avis, il vous convient d'adresser une pétition au Syndic qui étudiera cette demande.

Mr Comparini : rappelle l'urgence du mur sur l'espace vert Impasse des Merles. Le Syndic confirme la visite sur place des membres de la Commission Espaces Commun et les Techniciens de la Mairie et plusieurs courriers à Mr le Maire. Nous attendons l'étude de faisabilité par la Mairie.

Mr Casano : qui demande qui doit-on appeler pour les plaques en fibrociment détériorées ? Allo Travaux

Mme Dourgian : attire l'attention sur la prolifération des chenilles processionnaires dans le quartier. Un courrier sera adressé à la Mairie.

Mr Olive : signale le mauvais état du tableau électrique avenue des Cardalines alimentant notre antenne collective. Un courrier sera adressé à EDF. Il demande également qui a autorisé l'installation de la fibre optique dans notre lotissement ? Il s'agit du plan très haut débit lancé par l'Etat qui prévoit le déploiement de la fibre optique pour 2020. Il s'agit d'une plus-value pour la Copropriété. La question de la présence de la fibre dans la Copropriété est maintenant demandée dans les questionnaires de ventes des notaires. Mr Aubert a demandé à l'Assemblée combien de copropriétaires sont équipés de la fibre. Plus d'une vingtaine de copropriétaires ont levé la main.

Mme Muhlebach : s'interroge sur les murs de clôture dont les enduits ne sont pas terminés depuis plusieurs années et préconise une mise en demeure. Le Syndic rappelle que plusieurs courriers ont déjà été adressés aux copropriétaires. A la suite, Certains ont exécuté les travaux de finition. Pour les autres, une visite sur place sera organisée par la Commission.

Mr Aubert : signale le problème d'évacuation des eaux depuis la transformation du local à conteneurs chemin des Salles et demande la pose de ralentisseurs de vitesse Avenue des Cardalines. Un courrier sera adressé à la Mairie.

Mme Miguel et Mme Muhlebach : ont soulevé le problème des nombreux cambriolages dans la Copropriété et du sentiment d'insécurité. Les services de Police ne se déplaçant pas sur place lors de cambriolages. Le Syndic a reçu une pétition de plusieurs copropriétaires et a adressé un courrier à Mr le Maire. Le Syndic rappelle qu'il n'a pas compétence des pouvoirs de Police. Mr le Maire a répondu à tous les pétitionnaires en proposant l'étude pour le déploiement de forces et des rondes plus fréquentes de la Police Municipale, le nombre de caméras qui sans rentrer dans les petites rues pourrait couvrir plus d'axes et le développement de la vigilance citoyenne qui alerte la Police Municipale quand les riverains suspectent une mauvaise action ou des passages anormaux.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme Fleury, Présidente du Syndic et le Conseil Syndical félicitent l'Assemblée pour l'ambiance conviviale et déclare la séance levée vers 20h 30 pour partager un apéritif.

Le Président d'Assemblée

Le Secrétaire/Assesseur d'Assemblée

Olive Guy

Cotta Patrick

Article 213 – Alinéa é de la loi EJan du 23/11/2018 « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. « Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.