

Compte rendu de l'Assemblée Générale du 30 MARS 1982.

L'An Mille neuf cent quatre vingt deux et le trente Mars à 20 H 30, se sont réunis en Assemblée générale, les copropriétaires de la Prédina 1er tranche sur convocations individuelles 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 :

- compteurs DOAT,
- Pose compteurs SCA,
- non payeurs,
- panneaux publicitaires,
- rétrocession des parties communes (municipalité, particuliers)
- modification d'architecture - vote d'un texte sur les modifications-

Texte à voter : " Les copropriétaires de la Prédina 1, acceptent toutes modifications sur l'ensemble de la copropriété, tout autant que les services de la Direction Départementale de l'Equipement auront donné leur accord aux demandes de permis de construire déposés,

- avenir de la copropriété.

- 2) Rapport des commissaires aux comptes,

- 3) Approbation des comptes du 1/1/81 au 31/12/81. Quitus au Conseil Syndical.

- 4) Election du Conseil Syndical (remplacement des démissionnaires.)

- 5) Approbation du budget prévisionnel,

- 6) Election des commissaires aux comptes.

- 7) Divers.

BUREAU : Président : Monsieur CHRISTOL

Secrétaire : Madame CHRISTOL

Assesseurs : Madame MANGANI,
Monsieur JENIN,

Autres membres : Messieurs LEGUEVEL, CANDIANIDES.

Autres membres du Conseil Syndical, présents dans l'Assemblée : Madame ESCOLANO,
Messieurs SERGUIER, RICHARD, SATTI, COCO.

Le Bureau ainsi formé constatera que :

Les 85 présents forment un total de 29 340 0/000

Les 71 "Don pour pouvoir " forment un total de 24 511 0/000

Soit un total de 53 851 0/000

et que l'Assemblée Générale a été légalement convoquée.

Monsieur CHRISTOL rappelle aux copropriétaires présents, que l'AG prévue le 16 Mars 1982, n'a pas pu être tenue, le quorum des voix n'ayant pas été atteint. En effet, à la première AG, le quorum était de 43 498 o/ooo au lieu de 53 851 o/ooo.

Cette AG a donc été reportée au 30 Mars 82, conformément à notre règlement de copropriété P. 76 et P.75.

Le Président déclare la séance ouverte et aborde sans plus attendre la première question de l'ordre du jour.

1) Rapport d'activités du 1/1/81/ au 31/12/81 :

a) Compteurs DOAT : A la suite de la mise en place de compteurs individuels par le SCA, il a été procédé courant 1981, conformément à la décision prise à l'AG du 30 Mars 1981, à la dépose des compteurs individuels DOAT par les copropriétaires eux mêmes.

Sur 294 pavillons : 282 compteurs ont été rendus à DOAT. Les 12 compteurs manquant ont été facturés par DOAT, à la copropriété 1200 F. Le conseil syndical a répercuté cette facturation aux 12 copropriétaires n'ayant pas rendu leur compteur. A ce jour, 10 compteurs ont été remboursés à la copropriété, deux copropriétaires n'ont toujours pas payé, il s'agit de Messieurs SCIPION et CAPIELLO. Ces deux personnes font l'objet de poursuites par voie d'Huissier.

b) Pose des compteurs SCA : Sur 294 copropriétaires, 292 ont signé un contrat avec le SCA, et possèdent à ce jour leur compteur individuel. Deux copropriétaires n'ont pas signé de contrat et donc n'ont pas de compteur SCA. Il s'agit de Messieurs SCIPION, et DIAMANTARAS.

Il est précisé par Monsieur CHRISTOL que ces deux personnes se partageront la différence de consommation entre les compteurs généraux et les compteurs individuels ce qui pourrait atteindre une somme élevée.

c) Non payeurs : Les dossiers de 7 copropriétaires ont été remis à l'huissier, pour recouvrement des charges antérieures. Il s'agit de Messieurs CAPIELLO, ORTU Gesvino, ZARROUK, SCIPION, LALLO, SAUSSAC, BONNEFOI. A ce jour, 3 personnes seulement ont donné signe de vie. Il s'agit de Messieurs LALLO (payé), SCIPION, BONNEFOI.

d) Panneaux publicitaires : Dossier en cours, réticences de la part de la Société PRA pour enlever le panneau.

e) Rétrocession des parties communes :

- Au cours de l'AG du 13 Avril 81, il avait été voté une mise à disposition de parcelles à certains copropriétaires

.../...

.../...

Au cours de cette même AG, il avait été voté la rétrocession des voies réseaux divers, espaces verts et pinèdes à la Municipalité.

A la suite d'un entretien au Cabinet de Monsieur DAYAN (géomètre expert) puis avec les représentants de la Municipalité et pour des raisons de commodité, nous avons rétrocédé la totalité des VRD, espaces verts et pinèdes.

Aussi, nous rappelons aux copropriétaires ayant eu un accord à l'AG du 13 avril 81, de renouveler leur demande auprès de la Municipalité.

Dans le cas où d'autres personnes seraient intéressées par une parcelle attenante à leur partie privative, même formalité.

Nous précisons que pour cette formalité les copropriétaires doivent se munir du compte rendu de l'AG du 13 Avril 81 ainsi que de la photocopie de l'accusé de réception du SCA (ci-joint).

f) Modification d'architecture (vote d'un texte)

Afin d'éviter tout malentendu en ce qui concerne les modifications d'architecture, le conseil syndical propose au vote le texte suivant :

" Les copropriétaires de la Prédina 1 acceptent toutes modifications sur l'ensemble de la copropriété, tout autant que les services de la DDE auront donné leur accord aux demandes de permis de construire déposés".

Après avoir entendu plusieurs avis formulés par certains copropriétaires, il est apporté une modification à ce texte qui devient :

" Même texte permis de construire déposés et que le dossier comporte l'accord des voisins mitoyens ."

<u>VOTE</u> :	Contre	Monsieur BLAUDY	304°/°°°
		Monsieur MOHR	341°/°°°
		Monsieur VAUTIER	341°/°°°
		Monsieur DIACONO	309°/°°° (Bon pour pouvoir)
		Monsieur GRAFFEO	260°/°°° (Bon pour pouvoir)

TOTAL : 1555°/°°°

Abstention :	Monsieur RICHARD	379°/°°°
	Monsieur DOMENECH	379°/°°° (Bon pour pouvoir)
	Monsieur NICOLAS	465°/°°°
	Monsieur GRASSINI	408°/°°°
	Monsieur HERMOUET	450°/°°°
	Monsieur RUBI	394°/°°°
	Monsieur IEDRA	438°/°°° (Bon pour pouvoir)

TOTAL : 2913 °/°°°

Pour : le reste soit 49 383 °/°°°

La majorité étant à 26 926 °/°°°, le texte est approuvé.

.../...

g) Avenir de la copropriété : Monsieur CHRISTOL fait un rapide historique de la copropriété et fait constater le chemin parcouru depuis bientôt 7 ans. A l'heure actuelle, la copropriété n'a à sa charge que l'assurance collective des immeubles et l'association syndicale qui gère l'antenne TV. Tous les autres points ont disparu, tels que :

- gestion des VRD,
- gestion des espaces verts,
- gestion de la pinède,
- location des compteurs DOAT,

et surtout le point le plus important pour le conseil syndical :

- la facturation de l'eau.

Au cours de la discussion engagée, nous constatons que la majorité de la copropriété souhaite ne plus avoir de charges en commun afin de supprimer la nécessité d'un syndicat coopératif et de ce fait, ne plus avoir de charges à payer.

Puis, de nouveaux acquéreurs nous informent que personne, ni les anciens copropriétaires, ni le notaire n'ont communiqué le règlement de copropriété aux nouveaux venus.

Monsieur CHRISTOL précise qu'il prendra contact avec le Notaire afin de lui demander de suppléer à cette lacune, et que soit envoyé aux nouveaux copropriétaires le règlement de copropriété.

2) Rapport des commissaires aux comptes : Monsieur CHRISTOL fait lecture du rapport établi par les commissaires aux comptes, le 4 Février 1982.

Ces personnes : Madame HALLAIN,
Messieurs MELLET, TROLLIET, GALINDO,
avaient été élues au cours de l'AG du 13 Avril 1981.

3) Approbation des comptes du 1/1/81 au 31/12/81 et quitus au Conseil Syndical.

Monsieur CHRISTOL fait lecture des comptes pour cette période dont l'ensemble des factures a été vérifié par les commissaires aux comptes.

Vote du bilan de l'exercice du 1/1/81 au 31/12/81 : Contre : 0
Abst. : 0
Pour : Unanimité.

Quitus est donné au Conseil Syndical.

4) Election du Conseil Syndical : Monsieur CHRISTOL fait appel à de nouvelles personnes du fait que l'ancien Conseil Syndical est démissionnaire. Après un moment d'hésitation, 5 personnes posent leur candidature pour la première fois/

Il s'agit de : Madame DUBOIS, 18K, avenue des cardalines
Madame MACHABERT, 18 I, avenue des cardalines
Madame HERNANDEZ, 36 avenue des cardalines
Monsieur VALDES, 1M rondes des pioutons
Monsieur TROLLIET, 20E, avenue des cardalines.

.../...
suivi de 4 personnes ayant déjà fait partie d'un précédent conseil
Syndical :

Il s'agit : Monsieur GISLAIN,
Monsieur BARBIER
Monsieur GRASSINI,
Monsieur HERMOUET,

viennent ensuite, les candidatures des membres du Conseil Syndical
démissionnaires :

Il s'agit de : Madame MANGANI,
Madame CHRISTOL,
Monsieur RICHARD,
Monsieur CANDIANIDES,
Monsieur JENIN,
Monsieur LEGUEVEL,
Monsieur SERGUIER,
Monsieur CHRISTOL,
Monsieur COCO.

Au total, 17 candidatures sont soumises au vote :

Contre : 0
Abst : 0
Pour : Unanimité.

5) Budget prévisionnel : Devant la prise de conscience de l'Assemblée pour reconduire le Syndicat coopératif, se traduisant par l'arrivée au sein du Conseil Syndical de nouvelles personnes, il n'est pas tenu compte du budget prévisionnel version Syndic professionnel.

Monsieur CHRISTOL fait lecture du budget prévisionnel élaboré par le conseil syndical :

Vote de ce budget prévisionnel :

Contre : 0
Abst : 0
Pour : Unanimité.

6) Election des commissaires aux comptes : Madame MANGANI comme chaque année renouvelle son souhait d'avoir au moins un commissaire aux comptes par rue.

Cinq candidats se présentent :

Madame SEUZARET, 11 Chemin des salles
Monsieur NICOL OSI, 40 rue des pétouses,
Monsieur GIUSTI, 11 J rue des pivettes,
Monsieur ALARCON, 59 Q ronde des pioutons,
Monsieur MAJCHAZAK, 2 avenue des cardalines.

.../...

.../...

Vote : Contre : 0
Abst : 0
Pour : Unanimité.

Nous rappelons que ces personnes seront convoquées au début de l'exercice 83 afin de vérifier les comptes de l'exercice du 1/1/82 au 31/12/82.

7) QUESTIONS DIVERSES :

1) Garages utilisés à des fins professionnelles, Madame DI DOMENICO et Madame SANGUINETTI, demandent une interdiction de cette utilisation.

Nous rappelons à chacun que ce genre d'interdiction figure dans le contrat de copropriété au Chapitre 3 : "Droits et obligations des copropriétaires" et que chacun est tenu de le respecter.

2) On nous signale que des habitants des collectifs garent leur véhicule sur les placettes de la copropriété déjà trop petites pour les habitants du quartier (en particulier au 30 rue des pétouses). Une notification sera faite au gérant des collectifs.

3) Problème de la charpente chez Monsieur OLIVA.

Monsieur OLIVA ayant fait expertiser la charpente de son pavillon par la Sté STIC de Cornillon, il a été décelée une atteinte du bois par des capricornes. Cette personne ayant pris contact avec la SCIC, il nous a été délivré par Maître BANON une copie de trois contrats d'assurance "Maître d'ouvrage" contractés par la SCIC en 1975, un contrat pour les pavillons du Crédit foncier, deux contrats pour les pavillons HLM.

Nous avons contacté la Sté STIC, qui se propose de nous faire une expertise des pavillons, à raison de 150 F TTC par pavillon, avec délivrance d'une facture et d'un rapport d'expertise. Il est précisé que cette somme serait payée par chacun des copropriétaires ayant fait la demande.

Dans le cas où d'autres charpentes seraient atteintes, ces différents rapports pourraient être regroupés afin d'en aviser la SCIC collectivement.

Il est donc demandé aux personnes désireuses de faire visiter la charpente de leur pavillon de remplir le papillon détachable ci-joint et de le retourner dans les plus brefs délais à :

Madame MANGANI pour les pioutons,
Madame DUBOIS pour les cardalines
Monsieur LEGUEVEL pour les pivettes
Monsieur RICHARD pour les salles
Monsieur CHRISTOL pour les pétouses.

.../...

.../...

4) Demande de plans de la Prédina aux différentes entrées.
Madame MANGANI signale que ces plans viennent d'être posés.

5) Aménagement du carrefour de l'avenue des cardalines et de la rue des Pivettes.

6) Aménagement du carrefour de l'avenue des cardalines et de la traverse des tarnagas (passage piétons).

7) Limitation de vitesse dans la Prédina. Comment limiter effectivement la vitesse ?

Ces quatre derniers points feront l'objet d'un courrier et d'une entrevue avec Monsieur le Maire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 Heures.

.../...

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1 :

Réunion du 16 Avril 1982 .

Etaient Présents : Mesdames HERNANDEZ, MANGANI, CHRISTOL, DUBOIS,
MACHABERT.

Messieurs COCO, VALDES, SERGUIER, HERMOUET,
LEGUEVEL, TROLLIET, CANDIANIDES, CHRISTOL.

Etaient Excusés : Messieurs RICHARD, GISLAIN, BARBIER.

ORDRE DU JOUR :

- Election du bureau.

Sont élus : PRESIDENT : Monsieur CHRISTOL

VICE PRESIDENTE : Madame MANGANI

TRESORIER : Monsieur LEGUEVEL

1er TRESORIER ADJOINT : Monsieur JENIN

2ème TRESORIER ADJOINT : Madame HERNANDEZ

SECRETAIRE : Madame CHRISTOL

SECRETAIRE ADJOINT : Madame MACHABERT.

MEMBRES ACTIFS : Messieurs COCO, VALDES, SERGUIER,
HERMOUET, TROLLIET, GRASSINI, BARBIER, RICHARD, GISLAIN, SATTI, CANDIANIDES,
qui lui est détaché auprès de l'Association Syndicale.