

LETRES Le, 10/12/1978

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU
30/11/1978

L'an mille neuf cent soixante dix huit et le Jeudi 30 Novembre se sont réunis en Assemblée Générale, les copropriétaires de la Predina Ière tranche sur convocations distribuées par le Conseil Syndical à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

- 1°/ Quitus à la SAGI pour les comptes du 01/10/1976 au 30/09/1977
du 01/10/1977 au 21/02/1978
- 2°/ Rapport d'activité du Conseil Syndical
- 3°/ Quitus au Conseil Syndical pour les compte du 22/02/78 au
31/12/1978
- 4°/ Election du Conseil Syndical
- 5°/ Approbation du budget prévisionnel du 01/01/1979 au 31/12/1979
- 6°/ Marche à suivre pour poursuivre les non-payeurs
- 7°/ Prise en charge des parties communes
- 8°/ Modification d'architecture de l'ensemble immobilier

L'assemblée élit son bureau comme suit :

- Président.....Monsieur ALLANDIT
- Vice PrésidentMadame BASSET
- 1er AccesseurMadame MANGANI
- 2ème Accesseur.....Monsieur GALINDO
- SecrétaireMadame HALAIN

Ce bureau constate que les présents forment un total de ...33851/100000è
que les Bons pour pouvoir représentent ..23591/100000è
soit un total.....57442/100000è

et que l'Assemblée à été légalement convoquée.

Le Président de séance étant momentanément absent, Madame BASSET, Vice-Présidente déclare la séance ouverte.

APPROBATION DES COMPTES ET QUITUS A LA SAGI.

1°/ Pour la Période du 01/10/1976 au 30/09/1977 :

La SAGI nous à remis un Compte-Rendu de Gestion sur cette période. Le budget de cette période se trouve en page 2 de ce livret bleu. Madame BASSET explique ce budget et les justificatifs que la commission des Comptes à vu à Marseille la journée de vérification du 03/10/1978 avec Mme MANGANI et M. BARBIER.

Pour l'eau, Mme BASSET signale que nous avons facturé les consommations exactes des copropriétaires vu que nous avons les justificatifs en main. La facture de la pièce 901 "tirage des Compte-rendus de gestion" (2ème livre bleu) au 30/09/1977 d'un coût de 5056,80 Frs à été payée par le Syndicat Coopératif sur son budget donc est à retirer de ce budget 76/77

Le différent avec la SAGI se situe à la pièce 1201 "Vacations" coût : 1705,20 Frs TTC. Mme BASSET énonce la position du Conseil Syndical sur ces vacations. Elle ne conteste pas la présence de M. MORITZ aux dates

précisées par la SAGI mais regrette l'absence de justificatifs, puis passe la parole à M. D'AMALRIC.

Le représentant de la SAGI rappelle, les services du syndic en général, l'importance du travail donné par une copropriété comme la notre, le rabaiss important consenti à notre copropriété par rapport à l'Arrêté préfectoral fixant les honoraires des syndics des immeubles en copropriété, et qu'en définitif il n'est pas besoin d'un justificatif signé par un membre du Conseil Syndical pour facturer Honoraires et Vacations. Seul le cahier des Procès Verbaux d'Assemblée Générale et des Conseil Syndicaux fit fois. Monsieur D'AMALRIC croyait que nous étions en possession de ce cahier que nous n'avons jamais eu. Il nous assure que des recherches vont être faites dans ces services pour retrouver cette pièce.

Madame BASSET pose la question à Monsieur GRASSINI sur le problème des vacations.

Monsieur GRASSINI rappelle que les honoraires ont été fixés en Assemblée Générale. Pour les vacations il en a peut être été question verbalement au cours de Conseil syndicaux, mais il en a pas souvenir.

Devant cet état de fait Monsieur ALLANDIT revenu entre temps propose que l'on donne quitus à la SAGI pour les comptes rectifiés

VOTE : POUR L'APPROBATION DES COMPTES RECTIFIES DE LA SAGI DU 1/10/76 AU 30/09/1977.

..... L'unanimité soit 57442/100000 ème

2°/ Pour la Période du 01/10/1977 au 21/02/1978 :

Madame BASSET rappelle que le seul différent avec les comptes proposés par la SAGI est une fois encore "Les Vacances" d'un montant de 588 Frs TTC.

Nous passons donc au vote.

VOTE : POUR L'APPROBATION DES COMPTES RECTIFIES DE LA SAGI DU 01/10/77 AU 21/02/1978.

..... L'unanimité soit 57442/100000ème

Monsieur SIFFRE Maire d'ISTRES arrive sous les applaudissements de l'Assemblée.

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL.

1°/ Démarche pour la prise en charge de notre lotissement

2°/ Prise de contact avec la SCIC malheureusement sans succès.

3°/ Démarche pour sortir les compteurs individuels d'eau hors des parties privatives.

Il est rappelé que - Le SCA fait 2 relevés annuels des index des compteurs généraux et il envoie ses factures au Conseil Syndical avec 6 mois de décalage. - La société des compteurs DOAT fait les relevés des index des compteurs individuels et envoie la liste de ces relevés au Conseil Syndical qui facture aux copropriétaires.

La sortie des compteurs simplifierait le travail du Conseil Syndical car chaque copropriétaire recevrait sa facture d'eau, du SCA comme il reçoit sa facture d'électricité des services EDF.

Le coût de l'opération des sorties des compteurs serait reparti entre la SCIC, le SCA, le copropriétaire.

4°/ Suite des modifications d'architecture de l'ensemble immobilier faites par Monsieur CHRISTOL.

.../...

5°/ Signature d'un complément d'Assurance, Madame SCHNEIDER, présente à notre Assemblée, souligne l'utilité de la signature de cet avenant. Il couvre le coût éventuel des recherches de fuites d'eau sur notre réseau. Vu l'importance des fuites enregistrées nous ne pouvons que nous féliciter d'avoir signé un tel avenant pour toutes fuites postérieures à la date de la signature de cet avenant.

6°/ Monsieur ZAZZI demande des explications sur les taxes de raccordement au réseau d'eau. Monsieur BERNADINI prend la parole et nous dit qu'il existe à ce sujet un différent entre la SCIC et le SCA.

7°/ Mise sur pied d'une Association "Defense des Copropriétaires" avec l'appui de la Confédération Nationale du Logement. Cette association doit résoudre les problèmes des malfaçons par tous les moyens légaux en son pouvoir.

Pour les malfaçons privatives chaque copropriétaires est libre de souscrire ou non son adhésion auprès d'un membre de ce bureau. Pour les malfaçons collectives c'est le Syndicat Coopératif qui s'en occupera au nom de tous les copropriétaires après avoir été mandaté par l'Assemblée Générale.

Ceci n'étant pas à l'ordre du jour de cette Assemblée, ce mandat sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale.

Ne voulant pas abuser du temps de Monsieur SIFFRE Le 7 ème point de l'ordre du jour va être traité de suite.

PRISE EN CHARGE DES PARTIES COMMUNES.

=====

Monsieur GRASSINI demande à Monsieur SIFFRE pourquoi le SCA diffère la prise en charge de nos parties communes car, le SCA représente un moyen de pression plus important que le Conseil Syndical.

Monsieur SIFFRE dit qu'avec la SCIC, la municipalité si elle obtient quelque satisfaction ne fait pas la pluie et le beau temps. Ces satisfactions ont été obtenus entre autre en repoussant la construction de la dernière tranche du lotissement des quatre-vents.

Une prise en charge officielle est enterrinée par la Préfecture et qu'il y a obligation de la conformité pour la réception de tous les réseaux du lotissement à prendre en charge, sinon la Préfecture renvoie le dossier à la municipalité.

Madame BASSET demande à M. SIFFRE pourquoi, étant Président de la SACEMI il manque la Délibération de la SACEMI cédant à la commune l'assiette des voiries et au SCA l'emprise des espaces libres et équipements publics.

M. SIFFRE répond en nous disant qu'un Président n'est pas tout dans un bureau et qu'il faut inscrire ce point à un ordre du jour de réunion de La SACEMI suite à une demande écrite du Conseil Syndical. Le désir final de la municipalité est la prise en charge officielle de tous les lotissements dans les limites géographiques de la municipalité. En attendant cette date, la municipalité fait des prises en charges officieuses ; telle que l'entretien des voies et du réseau EDF .

.../...

M. ALLANDIT Remerci M. SIFFRE pour l'obtention des parcs à containers, mais notre président déplore l'état dans lequel sont certains de ces enclos. Si l'entretien de ces parcs revient au SCA, les copropriétaires pourraient veiller à maintenir ces enclos decemment et ne pas les reduire à l'état de porcherie.

Il est malheureusement constater que de jeunes enfants sont envoyés par leurs parents copropriétaires pour déposer les ordures dans les dits-containers. Ces enfants étant trop petits pour pouvoir ouvrir les couvercles les ordures sont alors déposées à terre, elles n'ont pas à être ramassées par les services du SCA.

Si le nombre des containers est insuffisant dans certains parcs, le signaler à un membre du nouveau conseil syndical. M. SIFFRE peut nous en octroyer d'autres.

Les gravas peuvent être déposés à certains endroits pour l'aménagement des rives de l'étang de l'olivier.

Les monstres (vieux matelas, sommiers, appareil ménagers) peuvent être déposés au dépôt d'ordure de la Base.

=====
QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL POUR LES COMPTES DU 22/02/1978 AU 31/12/1978
=====

Mme BASSET explique les comptes pour cette période dont les factures ont été vues et vérifiées par Mme MANGANI et Mme RIOTTE, et signées par Mme MANGANI

- 6 Frais de fonctionnement : Secrétariat et diverses fournitures
 - Contrôle acoustique 1977 subventionné en partie par l'INC , l'autre partie par le Syndicat Coopératif.
 - Frais Assemblée Générale du 22/02/1978 : Divers envoi en recommandés
 - Facture du Compte-Rendu de Gestion SAGI (2ème livre bleu)
 - Frais envoi : divers courrier en recommandes avec SCIC ou autre services.
 - Frais relevé +entretien compteurs d'eau DOAT. compteurs individuels.
- Monsieur ALLANDIT rappelle que nous sommes liés jusqu'en 1980 à cette société. Si nos compteurs d'eau sont sortis avant cette date il se posera sans doute le problème du rachat de notre contrat.
- Frais relevé + entretien compteurs généraux appartenant au SCA
 - Nettoyage de la pinède fait par la SPEL. C'est la pinède qui est entre les Pivettes les Salles et les Pétouses. Cette pinède est à nouveau sale ceci est bien dommage.
 - Association Syndicale : pour une très large part, coût de l'antenne collective de télévision(consommation enrgie pour antenne et achat amplifiée chaine couleur Paiement facture pour l'entretien jardins à la Société DARIUS°
 - complement d'assurance à été déjà enoncé (chapitre II art 5)
 - Frais Assemblée Générale Novembre 1978 surtout fourniture de papier enveloppes et Stencils et envoies en recommandés
 - Frais divers jusqu'an 31/12/1978

Mme BASSET souligne que le budget devait s'arrêter au 30/09/78 mais comme il nous restait de l'argent en caisse nous avons décidé en Conseil Syndical que le terme de ce budget serait repoussé jusqu'an 31/12/1978 Ainsi les prochains exercices correspondront aux limites des année civiles

Des copropriétaires ont demandé ou était les 30000 Frs de fonds de réserve. Ce compte n'ayant jamais été bloqué officiellement, la SAGI devant payer nos factures c'est servie de ce fond de reseve et nous a redonné une facture d'eau impayée d'un montant de 40000 Frs dont nous ne paierons que 29260 Frs , le reste correspondant aux fuites d'eau qui reste à la charge de la SCIC.

.../...

La régularisation des comptes des copropriétaires permettra de reconstituer le fond de réserve voter à l'Assemblée Générale du 31/05/1977 et de payer la facture d'eau précitée ; d'où l'urgence des paiements des sommes dues par les copropriétaires.

VOTE : DU QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL POUR LES COMPTES DU 22/02/1978 AU 31/12/1978.

Contre :Mme RIOTTE..... soit 1179/100000ème

AbstentionMme DIDOMENICO. soit 277/100000ème

Pour :55986/100000ème

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL.

Monsieur ALLANDIT Président du Conseil Syndical sortant fait appel aux volontaires parmi les personnes présentes à l'Assemblée nous notons les candidatures de
Monsieur LOMBARD - Monsieur JENIN - Madame CHRISTOL - Monsieur CHRISTOL
Monsieur GALINDO - Monsieur ALLANDIT - Madame MANGANI - Monsieur LEGUEVFL
Monsieur CANDIANIDES - Monsieur PRADET - Monsieur LAGORCE - Monsieur TINEL - Madame SATTI - Monsieur HALAIN - Madame HALAIN -

VOTE : Contre cette équipe Néant

==== Abstention Néant

Pour Unanimité soit 57442/100000ème

APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'ANNEE 1979.

Ce budget d'un montant global de 68500 Frs est inférieur de 6500 Frs à celui que l'on vous a présenté en Février 1978 malgré l'augmentation du cout de l'assurance et la signature de l'avenant pour les recherches des fuites d'eau : Cout pour l'année 1979..20000 Frs
- Le budget de fonctionnement qui était de 10000 FRs passe à .. 7000 Frs
- L'Association Syndicale qui étaient de 30000 Frs passe à 8000 Frs
- Le fond de roulement qui était de 10000 Frs passe à 5000 Frs
- Relevé et entretien compteurs individuels DOAT12000 Frs
- Relevé et entretien compteurs généraux appartenant au SCA ... 1500 Frs
Le seul point nouveau : engagement poursuites
- Pour malfaçons collectives10000 Frs
- Avances pour poursuivre les non-payeurs 5000 Frs

Total de ce budget prévisionnel :68500 Frs

Pour le dernier point, il est bien précisé que ce n'est qu'une avance qui permettra d'entamer les poursuites judiciaires contre les non-payeurs. Que ces sommes seront reversées aux budgets suivants.

VOTE : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 1979 .

====

Contre : Mme RIOTTE 1179/100000ème - Mme DURAND 304/100000ème
soit un total de 1483/100000ème

Abstention : Néant

Pour : Le reste de l'Assemblée soit 55959/100000ème

.../...

MARCHE A SUIVRE POUR POURSUIVRE LES NON-PAYEURS.
=====

Mme MANGANI expose à l'Assemblée les résultats de la visite faites chez Maître EYMARD Jussier de justice à Istres.

Pour les retardataires le Conseil syndical enverra

- Une lettre simple de rappel, puis sous huit jours
- Une lettre recommandée avec Accusé de réception aux frais du copropriétaire défaillant. Il est rappelé que cet envoi, réception acceptée ou non, fait foi en cas de recours en justice.
- Puis sous huit jours, si le versement des sommes dues n'est pas entre nos mains, nous transmettrons le dossier à Maître EYMARD qui usera de tous les moyens en son pouvoir pour recouvrer les sommes de

Monsieur ALLANDIT souligne que cela peut aller jusqu'à la saisie sur meubles ou sur salaire et l'hypothèque de la Maison.

VOTE : L'Assemblée donne pouvoir au Conseil Syndical de poursuivre en justice les non-payeurs.
=====

Contre : Néant

Abstention : .. Néant

Pour : L'unanimité de l'Assemblée soit 57442/100000ème

MODIFICATION D'ARCHITECTURE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.
=====

Exposé de M. CHRISTOL qui depuis un an a fait de nombreuses démarches pour obtenir les renseignements nécessaires pour la conformité des Constructions plus ou moins régulières que chacun d'entre nous a pu faire dans ses parties privatives.

- Volets et Portes d'entrée. Ces changements peuvent être fait sans permis de construire Mais avec l'accord de la copropriété, tout en restant dans le style actuel pour les volets (bois). Se reporter au Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 22/02/1978

- Barbecue fixe. Pas de permis de construire
Accord de la copropriété
Accord du voisin si le barbecue s'appuie sur un mur mitoyen.

- Cheminée intérieure . Pas de permis de construire Mais il faut demander l'accord de la SCIC pour la garantie decennale pour les maisons à étage.

Dans tous les cas il faut un accord notarié entre les voisins si la cheminée est sur un mur mitoyen.

- Remplacement des clôtures extérieures coté entrée. Il faut l'accord de la copropriété. Depuis le 01/01/1978 il est nécessaire d'avoir un permis de construire pour faire une clôture extérieure mais il s'agit là d'une modification. La D.D.E. ne fera aucune difficulté si ces modifications de clôtures se font dans le respect de l'architecture de l'ensemble immobilier.

- Auvent sur façade côté garage. Il faut l'accord de la copropriété, l'accord des voisins mitoyen si cet auvent prend appui sur le mur mitoyen. Les constructions type ondulines transparentes et Everites sont à retirées au plus vite. Pour couvrir seul les tuiles de type Redland sont autorisées.

.../...

Compte-Rendu du Conseil Syndical du 7 Décembre 1978

Etaiènt présents Messieurs : ALLANDIT - LEGUEVEL - PRADET - LOMBARD - JENIN -
CHRISTOL - CANDIANIDES -

Mesdames BASSET - HALAIN - MANGANI -

Etaiènt excusés : Monsieur GALINDO - Madame CHRISTOL - Madame SATTÀ -

Après lecture du Procès-Verbal d'Assemblée Générale faites par Madame HALAIN? ,
nous passons à l'élection du Conseil Syndical.

BUREAU :

- Présidente : Madame MANGANI - 59 X Impasse des Merles
- Vice-Président : Monsieur LEGUEVEL - 21 I Rue des Pivettes
- Trésoriers : Monsieur PRADET - 24 Avenue des Cardalines
Monsieur LOMBARD - 3 B Chemin des Salles
Monsieur HALAIN - 1 H Ronde des Pioutons
Monsieur JENIN - 1 A Rue des Pivettes
- Secrétaire : Madame HALAIN - 1 H Ronde des Pioutons

COMMISSIONS TECHNIQUES :

- Harmonie de l'ensemble immobilier : Monsieur et Madame CHRISTOL - 30 D Rue des Pétoüses
- Télévision : Monsieur CANDIANIDES - 1 F Rue des Pivettes
Monsieur TINEL - 30 Avenue des Cardalines
- EAU : Monsieur ALLANDIT - 7 B Chemin des Salles
- Membres actifs : Monsieur GALINDO - 1 E Chemin des Salles
Madame SATTÀ - 1 H Chemin des Salles
Monsieur LAGORCE - 22 Avenue des Cardalines

APPELS DE FOND POUR L'ANNEE 1979 :

Les APPELS DE FOND POUR L'ANNEE 1979 Sont : Credit Foncier Type 6 - 290 Frs pour l'année

	5 - 266 Frs	■	■
	4 - 240 Frs	■	■
: M.L.M.	Type 6 - 256 Frs	■	■
	5 - 228 Frs	■	■
	4 - 196 Frs	■	■

Vous pouvez payez : - En une seule fois pour l'année et ceci avant le 15 Janvier 1979.

- OU en Deux versements égaux à la moitié des sommes ci-dessus. Le 1er se faisant avant
le 15 Janvier 1979 et le 2ème pour le 15 Juin 1979

Etablir les chèques au nom du "SYNDICAT COOPERATIF - PREDINA 1 - " Et à remettre vos versements à un
des trésoriers avant le 15 JANVIER 1979 -

Si vous êtes CREDITEURS, déduisez vous même le crédit que vous avez de l'Appel de fond
demandé. Merci.

Le mot de la nouvelle Présidence.

A l'aube de cette nouvelle année, nous pensons le moment venu de faire un bilan pour notre copropriété.

Nous tenons à remercier publiquement, notre Président Monsieur ALLANDIT et notre Vice-Présidente Madame BASSET ainsi que son équipe pour le travail accompli depuis l'Assemblée Générale du 22 Février 1978.

L'objectif était hardi, mais les résultats obtenus démontrent qu'ils n'étaient utopiques.

Si son budget et par conséquent vos charges, ont paru trop élevé à certains copropriétaires, des prévisions trop strictes auraient mis le Syndicat Coopératif dans l'impossibilité de payer des factures restées en attente par la SAGI (tirage du 2ème Livre Bleu et celle des Jardins de DARIUS).

Aujourd'hui nous ne pouvons que féliciter Monsieur ALLANDIT et Madame BASSET qui avaient prévu cette éventualité, et s'étaient réservés une certaine marge d'action. De plus, les comptes, qui devaient être arrêtés au 30 Septembre de cette année ont pu être reportés jusqu'au 31 Décembre 1978 tout en laissant apparaître une avance de 1200 Frs qui viendra en déduction du budget 1979.

Un autre objectif fut celui de l'amélioration de quartier. Félicitations à tous ceux, qui, sans attendre et sous l'impulsion de Monsieur RICHARD prirent en charge, l'embellissement des terrains communs proches de leur pavillon. Cependant nous attendons toujours que des jardiniers soient employés par le SCA pour continuer cet entretien.

En nous tournant vers l'avenir, il ne nous reste plus qu'à souhaiter la prise de conscience de chacun. Nous espérons ne pas avoir à utiliser les 5000 Frs prévus sur le budget 1979 pour poursuivre les non-payeurs. Mais nous devons vous rappeler que les engagements que vous avez pris par vos votes au cours des Assemblées Générales précédentes doivent être respectés. En régularisant vos soldes débiteurs, vous apporterez la meilleure preuve de votre soutien à votre conseil syndical.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le travail bénévole réalisé par la dernière équipe. Au cours de la seule Assemblée du 30/II/1978 ont été rappelés les comptes de 3 exercices. C'est très vite dit. Il nous serait impossible de compter le nombre d'heures nécessaires aux calculs, à la mise en page de vos comptes personnels, au report pour l'ensemble de la Prédina I, à la mise sous enveloppes et à la distribution à domicile. De ce travail, nous ne nous en plaignons pas, nous l'avons fait avec plaisir et nous avons essayé de bien le faire. Pour cela nous vous remercions de le respecté.

Cette équipe présidée par Monsieur ALLANDIT a prouvé par son action que le Syndicat Coopératif de la Prédina I était crédible. A nous maintenant de poursuivre l'action entreprise par nos prédécesseurs. Le cap est le même.

La Présidente.

Madame MANGANI A.

Le Vice-Président.

Monsieur LEGUEVEL R.