

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

DU 31 MARS 1994

L'an mille neuf cent quatre vingt quatorze et le 31 mars à 18 h30 se sont réunis en Assemblée Générale les copropriétaires de la Prédina 1 sur convocation individuelle distribuée par les membres du Conseil Syndical (ou en recommandés pour les non-résidents) à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°- Bilan d'activité 1993.
- 2°- Projet d'amélioration dans notre quartier.
- 3°- Rapport des commissaires aux comptes.
- 4°- Approbation des comptes 1993, budget prévisionnel 1994.
- 5°- Election des membres du Conseil Syndical.
- 6°- Projet d'étude de construction de garages.
- 7°- Régularisation des modifications et agrandissement de l'habitation.
- 8°- Régularisation des rétrocessions de parcelles de terrain ou demande de rétrocessions.

Election du bureau d'assemblée :

Président : Mr ROMANO
Secrétaire et Assesseurs : Mr CASTEL . Mr MAGGI
Bureau élu à l'unanimité.

Le bureau ainsi formé constate que l'Assemblée Générale a été légalement convoquée et que les :

- Présents ou représentés forment un total de	75740
- Absents	24257

La Présidente déclare la séance ouverte

1°- RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Dans l'ensemble la Prédina 1 est un quartier qui vit bien et l'intérêt apporté à notre lotissement par notre municipalité y a contribué pour beaucoup. Nous rappelions l'année dernière le budget investi de 1987 à 1993 de l'ordre de sept millions cinq cent mille francs dans la Prédina.

Afin d'améliorer le vécu quotidien de nos familles le Conseil Syndical a créé 4 commissions entendues par notre Conseiller Général, Mr BERNARDINI qui a su apporter les solutions à l'amélioration du bien être quotidien de notre copropriété.

Une rencontre a été organisée le 28 janvier dernier avec les collaborateurs techniques du S.A.N. Nous avons été les porteparoles des besoins exprimés par les habitants.

- Commission de circulation et sécurité :

Une étude est en cours sur les moyens à mettre en oeuvre pour limiter la vitesse et intensifier la sécurité (Avenue des Cardalines, Impasse des Grives, des Merles, intersection Tarnagas, Tourdres...etc)

Dans l'ensemble de la copropriété seront réalisés des ouvrages dissuasifs et implantation de points et panneaux signalitiques. L'étude de la création d'un rond-point en remplacement des feux tricolores a l'intersection Prépaou-Prédina semble impossible. Des bandes sonores pourront être envisagées.

Les questions :

Mme RICHARD : Possibilité d'un passage piétons Av. des Cardalines

Mme CASANO : Panneau de signalisation STOP face aux HLM rue des pétouses.

Pose d'un plan de la cité aux 2 entrées de la cité feront l'objet d'une demande auprès de la commission de circulation de notre municipalité.

Mme la Présidente invite les copropriétaires sensibilisés par les problèmes de sécurité à venir nous rejoindre au sein du Conseil Syndical et exprime ses remerciements aux membres actuels pour leur compétence pour ce travail bénévole.

- Commission d'Amélioration des parties communes :

a) Réfection de la voirie : Réhabilitation de la chaussée "Avenue des Cardalines", artère centrale et très fréquentée. Les travaux ont commencé le 22 mars 1994, coût de l'opération : 650 000 francs. La quasi totalité de la rénovation de la voirie s'achèvera après accord de notre municipalité par les trottoirs chemin des Salles et rue des Pétouses.

b) Rénovation des Candélabres : Vieillis, oxydés à la base, plusieurs d'entre eux sont tombés dernièrement occasionnant des troubles de sécurité. Mr BERNARDINI nous a confirmé le remplacement des lanternes et des poteaux endommagés. Le matériel est en commande et sera remplacé dès réception.

c) Espaces verts : Notre souci a été de donner une nouvelle image de l'artère principale des cardalines.

Mr BERNARDINI a donné son accord pour réaménager les ronds-points en espaces plus fleuris et plus verdoyants.

Des efforts ont été effectués pour intensifier l'entretien des espaces verts, chemin reliant les impasses et intensifier le balayage des rues.

En cas d'insatisfaction, nous vous invitons à prendre contact avec les membres du Conseil Syndical de votre secteur afin d'engager des dispositions complémentaires.

Des petits travaux d'entretien courant (revêtement des escaliers accès à l'école primaire, peinture, taille des branches gênantes...etc) sont en cours de réalisation.

d) Les abris containers : A chaque Assemblée Générale, réunions du Conseil Syndical est évoqué le problème des abris-containers et de la maintenance des containers. Nous déplorons a chaque fois le manque de sens civique de nombreux usagers.

La commission des parties communes a souhaité donner un petit coup de fraîcheur aux peintures des murettes des abris et revoir la conception des ouvrages au parking HLM et Chemin des Salles.

Notre rencontre du 28 janvier 1994 avec Mr JAURAS n'a abouti à aucune solution technique (hormis l'augmentation de containers). L'attitude négative de Mr JAURAS a provoqué un vif mécontentement de la part des familles présentes à l'Assemblée.

Questions diverses concernant les parties communes :

Mr CHRETIEN : demande s'il y aurait possibilité de déterminer un jour fixe pour le passage des monstres ? réponse à obtenir auprès de notre Mairie.

2° - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les comptes de l'exercice 1993 ont été approuvés par les commissaires aux comptes lors de la réunion du 24 janvier 1993.

3° - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1993

Lecture des comptes soumis au vote (Bilan 1993 joint à la convocation à l'assemblée Générale).

Vote a l'unanimité : quitus est donné au Conseil Syndical.

4° - BUDGET PREVISIONNEL 1994

Lecture du budget (annexe jointe), approbation a l'unanimité.

5° - ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL

Démissionnaire : Mr RICHARD

La Présidente rappelle les termes du règlement de notre copropriété (page 78). En cours d'exercice, tout membre doit respecter un préavis de trois mois.

Nouveaux Membres :

Mr ROMANO, Mr BARTHEZ, Mr VASSEUR, Mlle OUDELET, Mlle THEVENOT.

Anciens Membres :

Mme TROLLIET, Mme SEUZARET, Mme LODICO, Mme PERNETTE, Mme FLEURY
Mlle LALLO,

Mr OUDELET, Mr JENIN, Mr CERBELLA, Mr SARRAUTE, Mr ZAPPLANA,
Mr LEFONDEUR, Mr POUCHY, Mr MULLER, Mr BOUCHARD, Mr CANDIANIDES,
Mr DUQUESNOY, Mr RUGGI, Mr NICOLSI, Mr POIGNARD.

Liste de 25 membres approuvée à l'unanimité.

6° - ELECTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mme REYNOUARD, Mr VALDES, Mr CASTEL, Mr GUILLOTEAU.

Liste approuvée a l'unanimité.

7° - COMMISSION D'URBANISME : PROJET DE CONSTRUCTION DE GARAGES.

Madame la Présidente insiste sur le Terme "Projet" (en réponse au courrier recommandé de Mr GALERA).

Ce point consiste à proposer aux copropriétaires un ensemble de tous les détails nécessaires pour l'exécution de ce dessein.

En effet il est nécessaire :

- de définir les emplacements libres possibles à la construction (en aucun cas sur les terrains déjà annexés par certaines familles, ni même les zones vertes protégées).

- D'évaluer l'offre par rapport à la demande (exemple : si 5 constructions possible et 10 demandes, le projet ne pourra aboutir).

- De fixer les conditions de rétrocessions des parcelles de terrain.

- De réglementer la construction techniquement et financièrement.

- d'engager les démarches auprès de la D.D.E.

Avis favorable à l'unanimité est donné au projet par l'Assemblée Générale. Le nouveau Conseil Syndical a pour mission d'engager l'étude.

Nous invitons les copropriétaires intéressés par la construction de garages de bien vouloir se manifester par lettre manuscrite auprès de Madame la Présidente dans un délai de 2 MOIS à la signature du P.V d'Assemblée Générale (passé ce délai sauf cas de force majeure étudiée en Conseil Syndical , aucune demande ne sera plus étudiée).

8° - REGULARISATION DES MODIFICATIONS, AGRANDISSEMENTS, DE L'HABITATION.

Coordinateur : Mr OUDELET qui fait le compte rendu de sa mission.

La démarche du Conseil Syndical suscitée par l'affaire MELADO/DMETZ, (2 Familles en affaire judiciaire à cause de constructions non conformes au code civil et non conformes au règlement de la copropriété, aucune déclaration auprès du Conseil Syndical, ni accord des voisins, rapport d'un géomètre-expert).

Notre démarche consiste uniquement à vous permettre de régulariser les modifications de votre pavillon dans les formes légales prévues par l'Additif au règlement voté à l'Assemblée Générale du 18 juin 1985.

Il conviendra en conséquent de remplir l'imprimé "demande d'agrandissement suivant le règlement..." sur lequel sera rajouté le terme "modification" et complété par l'accord manuscrit des voisins.

La liste des noms des copropriétaires à l'annexe de la convocation n'est pas limitative. L'étude s'est faite par recensement (porte a porte) archives de la copropriété ou accord verbal.

Nous vous rappelons qu'aucun permis de construire n'est accordé par la D.D.E. La Zac de la Prédina ne peut être clôturée à cause des constructions anarchiques entreprises par les habitants de la Prédina 1.

Toutes les modifications sont conformes au Code de l'Urbanisme hormis quelques uns pour lesquels un courrier leur sera adressé par le futur Conseil Syndical.

Vous devez sans cesse avoir l'esprit que nous sommes Copropriétaires et qu'une copropriété est subordonnée à un règlement (exple : le conflit et rapport d'expertise MELADO/DMETZ)

Pour éviter des problèmes de justice dans le cas d'un litige avec vos voisins ou quelconque copropriétaire, nous vous conseillons de régulariser votre situations le plus tôt possible auprès du Conseil Syndical.

A titre d'information "techniques" renseignée par les Services de la D.D.E :

- En matière de construction de véranda :
jusqu'à 20 m²-----déclaration de Travaux.
plus de 20 m²-----demande d'extension pour bâtir.

En ce qui concerne les termes "Véranda Amovibles ou démontables" il faut savoir que la seule notion prise par la D.D.E est celle de contourner un pilier sans rencontrer d'obstacles.

Les copropriétaires qui n'ont pas complété et remis lors de l'Assemblée Générale, l'imprimé concernant les divers agrandissements ou modifications de leur pavillon sont priés de bien vouloir régulariser leur situation dans un délai de 2 mois à compter du P.V d'Assemblée Générale (passé ce délai, la copropriété se chargera entièrement d'éventuelles poursuites judiciaires)

9°- REGULARISATION DES RETROCESSIONS DE PARCELLES DE TERRAIN OU DEMANDES DE RETROCESSIONS

a) A l'unanimité, l'Assemblée Générale, donne son accord pour régulariser les rétrocessions de parcelles de terrain (soumises aux conditions de notre règlement) des familles suivantes :

- Chemin des Salles : CACCI/REVOL, LALLO, FERNANDEZ, ROMANO, BRUN, BOYER, LOPEZ,
- Rue des Pivettes : POCHE, THIVET, SEUZARET, MOREAU,
- Av. des Cardalines : DEMETZ,
- Impasse des Tourdres : AZZOPARDI, RAINA, FLEURY, LALLEMENT,
- Impasse des Roitelets : BOULARD.

Suite à l'étude du projet de construction de garages, la régularisation des parties annexées par les familles de l'impasse des Merles sera soumis au vote d'une prochaine Assemblée Générale.

b) A l'unanimité l'Assemblée Générale (soumises aux conditions de notre règlement) a donné son accord pour les demandes de parcelles de terrain des familles suivantes :

PERVIEUX, OUDELET, MAGGI

NOTA : Toute demande de terrain classée "zone verte protégée" sont refusées par l'Assemblée Générale.

10°- QUESTIONS DIVERSES

* Assurance collective : notre assureur, "Groupe Azur" a réglé 4 dégâts des eaux, et 1 incendie (coût total : 187 125 francs).

* Antenne collective : 10 interventions suite à des réclamations. RAPPEL : Possibilité de réception de la chaîne R.T.L (non codé à ce jour) sur le canal 41.

* Affaire BOISARD : Dossier transmis à Maître FERRANDINO à Martigues pour une seconde procédure d'impayés de charges.

* Vie collective : Penser à la taille de vos haies, au rafraîchissement des peintures de clôtures, volets, portes de garages et façades.

* Interventions des copropriétaires

- Mr PESKA : évoque le problème de la ligne haute tension Rue des Pivettes.

Un projet E.D.F est en cours d'étude pour une mise sous-terre mais aucune indication plus précise ne nous a été donnée (affaire à relancer auprès des services E.D.F).

- Mr OLIVE : demande la possibilité de mettre un panneau "Interdit de Stationner" rue des Pétouses. (a voir avec la commission de circulation).

- Mr HILAIRE : souhaite la possibilité de surélever les murs de clôtures mitoyennes (hauteur légale 80 cm).

La commission d'urbanisme travaille sur cette étude.

- Mr DI DOMENICO : demande la réglementation en matière de couleur de peinture des façades.

Elles doivent correspondre à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

L'ordre du jour étant épuisé,

La Présidente déclare la séance levée.

ANNEXE 1

BUDGET PREVISIONNEL 1994

FRAIS DE FONCTIONNEMENT	=	12 000 Frs
ASSURANCE	=	53 000 Frs
PROVISIONS	=	6 000 Frs

		71 000 Frs

APPEL DE CHARGES ESTIMATIF :

H 4 =	198.53
H 5 =	240.08
H 6 =	275.76
F 4 =	256.58
F 5 =	287.27
F 6 =	320.43