

## SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 31 MARS 2008

Le 31 Mars 2008 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 2007
3. Rapport de la commission de contrôle des comptes
4. Approbation des comptes 2007 – Budget prévisionnel 2008
5. Remplacement des responsables d'îlots (Cardalines et Pioutons)
6. Présentation des contrats renégociés (assurance collective et antenne collective)
7. Questions diverses

### **I - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.**

Président : Mr MOIGNOT - Secrétaire: Mme SABAA

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 : **45 929 millièmes soit 133 copropriétaires.**

Les absents : 54 071 millièmes soit 161 copropriétaires

Mme FLEURY Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte.

### **II - BILAN D'ACTIVITES 2007 : PRESENTATION PAR DIAPORAMA**

#### **1 - ADMINISTRATION :**

Réunions du conseil syndical : trimestrielles

Notaires : 9 ventes, 2 cessions et 1 donation en 2007

Assurances : suivi des sinistres

Contrat antenne : suivi des interventions de Delta Sertec

Courriers : courriers administratifs (notaires, entreprises, administrations, non résidents, copropriétaires etc.).

Trésorerie : tenue des comptes

#### **2 - COMMISSION TRAVAUX PARTIES COMMUNES, ESPACES VERTS, DROITS ET OBLIGATIONS :**

Le compte rendu des 2 visites de la commission fait apparaître 4 axes de priorité et le Syndic se rapprochera de la nouvelle municipalité pour :

- Réfection des plaques d'égout et nettoyage des avaloirs et regards
- Réfection des lampadaires
- Entretien des parties communes (espaces verts, désherbage)
- Lavage, désinfection des conteneurs et abris conteneurs.

### **Droits et obligations :**

- **Urbanisme** : nous vous rappelons que **toutes constructions, modifications, extensions sont illégales dans la copropriété et sont sous l'entière responsabilité du copropriétaire concerné.**
- **Harmonie et aspect** : les copropriétaires doivent maintenir leurs parties privatives, les abords immédiats (taille, désherbage, nettoyage 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* comme beaucoup de copropriétaires savent le faire.

Question portée à délibération de l'Assemblée Générale concernant l'insalubrité du logement très mal entretenu, 6b rue des Pétouses.

L'Assemblée Générale donne à l'unanimité des présents son accord pour engager une procédure contentieuse, nos courriers étant restés sans réponse.

L'Assemblée Générale donne à l'unanimité son accord pour régler les frais avancés de la procédure sur le compte provisions/réserves.

### **3-TNT**

La loi 2007-309 prévoit la disparition de la télévision analogique entre le 31 Mars 2008 et le 30 Novembre 2011. Encore de la patience car, à ce jour, pas de signal TNT dans la copropriété.

Question de M. LEFEBVRE : qui demande si l'antenne collective est vraiment nécessaire au vue de l'évolution de la technologie.

Réponse de Mme FLEURY : un sondage a déjà été réalisé qui a confirmé que plus de 85% des copropriétaires utilisent l'antenne collective. Une modification du règlement pour suppression de l'antenne collective a été proposée à une Assemblée Générale. Cette modification n'a pu aboutir faute de quorum.

Un groupe de volontaires composé de Mmes SABAA, MUHLEBACH, Mrs MOIGNOT, MANENQ, s'est proposé pour réactualiser le sondage « utilisation de l'antenne collective »

### **4 - COMMISSION COMMUNICATION :**

Editions de 2 journaux. Pour des informations, des idées, des actions, des renseignements que vous désirez exprimer, n'hésitez pas à nous contacter au 04 42 56 59 80 ou par mail : [la.predina@laposte.net](mailto:la.predina@laposte.net)

### **III - PRESENTATION DES CONTRATS RENEGOCIES**

Contrat Delta Sertec : **réduction de 2 673 €** suite à négociations. Contrôle de la bonne qualité des prestations dues (dépannage, visite annuelle)

Contrat assurance : **réduction de 2 225 €**

Nouvelle Cie d'Assurance AXA

Patrick MIELLE, 20 Boulevard Dethez ISTRES - tel : 04 42 55 01 27

M. Mielle informe les copropriétaires qu'un tarif préférentiel pourra être proposé pour leur assurance maison individuelle

M. DUQUESNOY souhaite la copie du contrat d'assurance : il sera disponible sur le site internet de la copropriété : <http://perso.orange.fr/istres/lapredina1>

#### **IV - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES**

Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres :  
Mrs. MOIGNOT – VALDES – Mme ORTU, suite à la réunion du 12 /01/08

#### **V - APPROBATION DES COMPTES 2007 –BUDGET PREVISIONNEL 2008.**

Bilan 2007 et Prévisionnel 2008 joints à la convocation  
Commentaires M. Daniel GREGOIRE, trésorier.

Les négociations des contrats antenne-assurance ont permis de diminuer nos charges de 18%

**Budget 2007 et prévisionnel 2008 votés à l'unanimité Quitus est donné au Conseil Syndical**

#### **VI – REMPLACEMENT DES RESPONSABLES D'ÎLOTS CARDALINES ET PIOUTONS.**

Un grand merci à Mrs CERBELLA et MESSAOUDI pour les nombreuses années passées au service de la copropriété. Ils ont toujours été disponibles accomplissant leur mission bénévole avec sérieux et enthousiasme et ont fait même preuve de beaucoup de patience avec certains copropriétaires qui parfois ne leur réservaient pas un bon accueil. Leur bénévolat au sein d'un syndicat coopératif a contribué à améliorer notre patrimoine et permis une économie de nos charges.

Nouveau Membre M. TROLLIET

#### **VII – QUESTIONS DIVERSES**

Mme GIMENO demande la mise en place de plots pour éviter le stationnement sur son trottoir (dégradations peinture)

*Réponse : il conviendrait mieux de faire verbaliser les contrevenants*

Mr PEZE signale la présence de rats.

*Réponse : Le syndic se rapprochera de la municipalité pour connaître le planning de dératisation et de désinsectisation.*

Mr RICHARD demande la création de stockage de déchets végétaux.

*Réponse : les végétaux doivent être apportés à la déchetterie*

Mr FERNANDEZ débroussaillage élagage pinède

*Réponse : cette prestation a été exécutée jusqu'à présent gracieusement par le Service Environnement.*

*Lors de la dernière demande de notre commission travaux, Ouest Provence a confirmé par écrit que leurs services n'interviendront pas sur les parcelles privées appartenant à la Copropriété. Il semble donc, malheureusement, que ces travaux seront à l'avenir à notre charge.*

Mr COMPARINI : attire l'attention sur les mises aux normes en cas de vente, des aérations cuisine et de l'électricité

*Réponse : Les mises aux normes ne sont pas obligatoires. La norme est celle de l'année de construction. Les questionnaires de vente à compléter par le syndic ne concernent que les diagnostics amiante, plomb, légionnelle, termites et piscines.*

Le Président d'Assemblée  
Mr MOIGNOT

Le Secrétaire/Assesseur  
Mme SABAA

#### **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 décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.