

SYNDICAT COOPERATIF – PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 05 MARS 2001

Le 5 mars 2001 à 18h30, se sont réunis en assemblée générale, les copropriétaires de la Prédina 1 sur convocations individuelles distribuées par les membres du conseil syndical et par lettres recommandées pour les non-résidents et les résidents absents après plusieurs passages à l'effet de délibérer de l'ordre du jour suivant :

- 1° Emargement des feuilles de présence.
- 2° Election du Président et du Secrétaire de l'assemblée générale.
- 3° Comptes de l'exercice 2000.
 - Compte-rendu sur la vérification des comptes
 - Approbation des comptes, quitus au conseil syndical (article 24)
- 4° Budget prévisionnel pour l'exercice 2001 (article 24)
- 5° Elections de nouveaux membres au conseil syndical (article 25)
- 6° Compte-rendu d'activité de l'année 2000.
- 7° Informations sur la détection de termites et capricornes (loi du 8/6/1999, décret d'application du 3 juillet 00)
- 8° Demande de mise à disposition de parcelle commune : M. RAIMONDI (article 26)
- 9° Questions diverses.

M. MESSAOUDI annonce à l'assemblée générale la démission de M. CHRETIEN Gilbert et de sa nomination de Président du Syndic, suite à l'élection des membres du conseil syndical en réunion du 22/02/2001.

I - ELECTION DU BUREAU D'ASSEMBLEE

Président : M. CASTELL – Secrétaire Assesseur : Mme DOURGIAN

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 d'assemblée et que :

Présents et représentés forment un total de : 178 soit 61201 millièmes
Absents " " " " : 116 soit 38799 millièmes (Liste jointe en annexe)

L'assemblée générale n'ayant pas obtenu le quorum nécessaire pour délibérer à la majorité de l'article 26, la question N°8 ne pourra être votée.

Mot de la vice-Présidente, Mme FLEURY, qui adresse de grands remerciements à M. MESSAOUDI, qui a pris la succession, suite à la démission du Président du Syndic, ce qui a impliqué une adaptation rapide à une vingtaine de jours avant l'assemblée générale. Il a fait preuve ainsi, d'un bel attachement et engagement pour notre copropriété. Il peut-être assuré et il l'a déjà vu pour la préparation de cette assemblée, de mon total soutien et celui de toute l'équipe ici présente. Je voudrais adresser un hommage et des remerciements aux membres du conseil syndical et cette année plus particulièrement aux plus anciens :

Plus de 13 ans de service à la copropriété pour M. CERBELLA, mais aussi M. SARRAUTE, BOUCHARD sans oublier Mme LODICO.

C'est grâce à leurs engagements au fil des années et celui de tous les membres bénévoles, qu'on a évité jusqu'à présent un syndic professionnel. Je suis ravie de vous voir toujours aussi nombreux à notre assemblée, ce qui prouve l'intérêt que vous portez à la gestion du quartier et à la confiance que vous témoignez à votre conseil syndical.

Je profite de l'occasion pour vous rappeler ce qu'est un syndicat coopératif :

C'est une équipe de membres élus par l'assemblée générale et où toutes les décisions sont prises collégialement en conseil syndical. Son but est de gérer nous même notre copropriété et échapper ainsi à un syndic professionnel afin de minimiser les charges et avoir la maîtrise totale de la copropriété.

Je terminerai en remerciant M. BERNARDINI, Directeur général du SAN de sa présence. Le SAN étant copropriétaire d'une villa, rue des Pivettes.

Le Président déclare la séance ouverte et il est passé à l'ordre du jour.

Le Président du Syndic propose à l'assemblée générale, en raison de la présence de M. BERNARDINI, interlocuteur privilégié, d'intervenir le point de l'ordre du jour N° 2 avec le N° 6 : bilan d'activité.

Ceci permettra aux copropriétaires qui le désirent poser des questions pratiques concernant notre copropriété.

Accord de l'assemblée générale – 1 seule objection : M. CHRETIEN

II – BILAN D'ACTIVITES 2000

Présenté par M.RIO :

1. Droits et obligations des copropriétaires.

Nombre d'interventions : 31

- a) Une visite de l'ensemble de la copropriété a eu lieu courant septembre 2000 : 27 lettres de rappel ont été adressées aux copropriétaires pour réfection de peintures (façades, volets, garages) et pour le nettoyage des abords des villas, particulièrement la taille des haies et arbustes.
Certains copropriétaires ont effectué les travaux demandés. Une prochaine visite de la copropriété sera programmée par le nouveau bureau syndical pour faire le point des travaux non exécutés.
- b) Le stationnement des véhicules devient critique sur certaines placettes et certains parkings. Il est rappelé que ce problème est du ressort des services de police.
- c) Les pétitions de copropriétaires pour les bruits diurnes et nocturnes sont en légère diminution. Les nuisances (chaîne hi-fi, mobylettes, chiens, enfants, etc....) apportent une gêne aux personnes, principalement aux malades, aux postés, etc....
Nous vous rappelons que nous vivons en collectivité et que le manque de civisme et de savoir-vivre d'une minorité de copropriétaires nuisent à l'image de marque de notre copropriété et perturbent la vie des autres.

1. Maintenance urbanisme

Nombre d'interventions : 15

- a) 5 demandes de changement de volets recevables conformément aux directives de l'Assemblée Générale du 10 mars 1998
- b) 5 demandes de constructions, modifications, extensions

Nous vous rappelons que toute construction, modification, extension sont illégales dans la copropriété et sous l'entière responsabilité du copropriétaire.

Autres interventions :

- a) courriers adressés à E.D.F., TELECOM, DELTA SERTEC pour la réfection des peintures de leurs infrastructures sur les parties communes
- b) Courriers adressés à la Mairie pour différents travaux dans la copropriété.

TRAVAUX REALISES

- remplacement des lampadaires dans les artères principales (Pioutons, Les Salles, Pétouses et Les Cardalines)
- changement d'emplacement d'un passage piétons en haut des Tarnagas, par les Services techniques de la ville suite à demande du Conseil Syndical
- enrobage des plaques d'égouts sur les Cardalines
- nettoyage d'une partie des bouches d'évacuation d'eaux pluviales.

TRAVAUX NON REALISES

- réfection du parking et du mur aux Grives
- réfection des trois passages piétonniers entre les Pivettes et la Pinède (entre le 11K et 21 K, 9L et 11F, 1G et 9E)
- réfection de l'espace entre les H.L.M. et le 5E des Salles, en parking : demande des copropriétaires par pétition du 27/02/2001
- marquage des emplacements de parking sur l'ensemble de la copropriété
- nettoyage des autres bouches d'évacuation d'eaux pluviales
- goudronnage du trottoir devant le 7H aux Salles et le 11M aux Pivettes, et au pied du lampadaire devant le 30Q aux Pétouses
- remplacement d'un lampadaire face au 30Y aux Pétouses (un danger subsiste sur les placettes, les lampadaires étant fortement oxydés à leur base)
- suite à l'intervention des gardes à cheval, il existe un problème de stationnement de véhicules dans la Pinède, côté maison de Retraite. Le Conseil Syndical se rapprochera de l'elu à la circulation
- goudronnage : Pivettes entre le 11 L et le 11K
Pioutons impasse entre le 59U et placette des merles
Tourdres, impasse entre le 1Q et le 1L, et protection électrique sur le lampadaire A/25
Pétouses, plaque égout face au 23 et goudronnage de la rue face au 30W

c) Espaces verts

TRAVAUX REALISES

- plantation de lauriers entrée des Tourdres
- Pinède: entretien suivi
- Espaces arborés : entretien satisfaisant

TRAVAUX NON REALISES

- Amélioration des plantations d'arbres autour des abris poubelles et du Point Vert.

Une relance pour les travaux non réalisés sera faite en 2001 par le nouveau conseil syndical auprès de notre municipalité.

QUESTIONS DE L'ASSEMBLEE

M. KUNESH : réclamation pour nuisances ; chats, arbres à tailler chez le voisinage.

Le nouveau Conseil Syndical reprendra l'affaire suivie par l'ancien Président et fera intervention pour veiller au règlement de notre copropriété.

Mmes ROUVIER – MAISONNEUVE : souhaitent le déplacement d'un lampadaire gênant le passage.

A voir par la prochaine Commission Maintenance.

Un copropriétaire : précise qu'un passage réservé aux handicapés a été créé à côté du 3 chemin des Salles, mais qu'il sert de stationnement.

A voir par la prochaine Commission Circulation

M. BOULARD et autres copropriétaires : abordent les sujets de la signalisation et circulation rue des Pétouses et chemin des Salles.

M. BERNARDINI répond que ces questions relèvent de l'Autorité Municipale, et d'autres du S.A.N.

La grande difficulté aujourd'hui des demandeurs est de savoir à quels services s'adresser.

M. BERNARDINI observe qu'il n'y a plus de problèmes majeurs dans notre quartier. Ils ont été réglés au fil des années en commun entre le conseil Syndical et ses services techniques et souhaite que notre partenariat continue comme par le passé.

La Prédina est un quartier serein où il fait bon vivre et précise qu'en cas de problèmes pouvant perdurer, il restera toujours à notre écoute.

M. CASANO : soulève le problème du stationnement rue des Pétouses par les locataires HLM

Mme FLEURY rappelle qu'un contact avait déjà été pris avec la Ste Nouveau Logis Provençal, mais qu'il nous manquait des éléments de la part des copropriétaires concernés pour essayer de régler le problème.

M. BERNARDINI préconise de nous rapprocher de la nouvelle amicale de locataires et de son Président pour régler à l'amiable de ce problème et voir en cas de difficultés l'ordre Public avec présence d'un élu ou un médiateur, si besoin.

Mme FLEURY s'engage à contacter M. CASANO dans une quinzaine de jours pour une réunion qui aura pour objet la préparation de notre intervention auprès des représentants des locataires.

M. BERTHAULT : précise des problèmes de stationnement dangereux rue des Pétouses et souhaite une intervention plus attentive de la Police Municipale.

M. BERNARDINI : Cela relève de l'ordre Public il faut donc s'adresser à la Mairie.

M. BERTHAULT, M. DUQUESNOY : signalent les égouts bouchés et nauséabonds.

D'après M. DUQUESNOY il s'agirait d'une malfaçon d'origine pour la rue des Pétouses.

Mme FLEURY : le problème est général dans la Prédina et préconise des nettoyages, débouchages plus fréquents. Une partie des égouts a été traitée sur demande du Conseil Syndical.

Une relance sera faite à la prochaine Municipalité.

Mme VILA : souhaite des bancs dans la pinède de la Prédina et au parc des Salles.

Mme FLEURY : rappelle que suite à une pétition de copropriétaires riverains, les bancs ont été retirés pour nuisances occasionnés. M. BERNARDINI précise qu'il est difficile de trouver un élément d'équilibre pour contenter tout le monde. Le Parc des Salles étant un lieu de bon temps, il ne verrait aucun inconvénient à y faire installer des bancs.

Mme GUENETTE : demande des jeux d'enfants dans la Prédina.

M. BERNARDINI : les aires de jeux qui paraissent légitimes sont abandonnés au fil des mois puisqu'ils génèrent de nombreuses plaintes des riverains.

La solution, là aussi est difficile à trouver pour contenter chacun.

Mme ROUVIER : s'inquiète de l'état de la Pinède : arbres tombés et non remplacés...

M. BERNARDINI : précise que le reboisement se fait en cas de catastrophe naturelle où si la pinède est fortement éclaircie.

Le prochain Conseil Syndical se rapprochera du Service Environnement du SAN pour juger de la nécessité du reboisement.

III - COMPTES DE L'EXERCICE 2000

1. COMPTE-RENDU SUR LA VERIFICATION DES COMPTES :

Lecture de M. OLIVE :

Les membres du conseil syndical, Mme CIAMPA trésorière adjoint, Mme FLEURY membre, Mr CHRETIEN président sortant, Mrs OLIVE et RIO membres, Mr ZAPLANA copropriétaire et Mlle ZAPLANA se sont réunis le mardi 13 février 2001 à 18H00 pour vérifier les comptes du Syndicat Coopératif Prédina1 présenté par Mr HENNE trésorier.

Après examen, nous certifions la réalité et la sincérité des comptes: courant, caisse et livret, arrêtés à la date du 31/12/2000.

BILAN DE GESTION 2000

Lecture des comptes exercice 2000 par M.HENNE Trésorier :

BILAN DE GESTION 2000 - SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Charges 2000 encaissées	109 387.57 F	Assurance collective	61 886.00 F
Frais recommandés récupérables (1999)	1 613.10 F	Contrat entretien antenne	44 955.04 F
Acompte 2000 EDF (Vrt du compte livret)	3 000.00 F	Renouvellement matériel informatique (2)	11 990.00 F
Crédits charges 2000 (Vrt du compte livret)	31 398.00 F	Frais de fonctionnement	19 405.50 F
Frais de mutation 2000 (1)	200.00 F	EDF	2 727.87 F
Remboursement par mairie EDF	306.60 F	Total A : Charges copropriété	140 964.41 F
Total 1	145 905.27 F	Remboursement des charges en crédit	155.90 F
Solde banque au 01/01/2000	14 728.19 F	Frais recommandés récupérables (2000)	1 481.50 F
Solde caisse au 01/01/2000	218.75 F	Total B : Dépenses hors charges	1 637.40 F
Total 2	14 946.94 F	Solde créditeur de l'exercice compte courant	18 035.47 F
		Solde créditeur de l'exercice compte caisse	214.93 F
		Total C : Solde créditeur	18 250.40 F
TOTAL GENERAL en Francs (Total 1 + Total 2)	160 852.21 F	TOTAL GENERAL en Francs (Total A + B + C)	160 852.21 F
TOTAL GENERAL en Euros (Total 1 + Total 2)	24 521.76€	TOTAL GENERAL en Euros (Total A + B + C)	24 521.76€

	En Francs	En Euros
Solde Compte Courant	18 035.47 F	2 749.49€
Solde Caisse	214.93 F	32.77€
TOTAL	18 250.40 F	2 782.26€
Solde Compte sur Livret (dont 30 000F d'acompte contrat antenne)	78 653.67 F	11 990.67€

COMMENTAIRES – Explications : M. HENNE Trésorier :

(1) Frais de mutations

Pour chaque vente, le notaire envoie au Président du conseil syndical une demande de renseignements ou figure une rubrique "Frais de mutations". Cette rubrique a été renseignée par le Président en indiquant un montant estimatif de 200,00 F qui sont des frais demandés au vendeur. L'appréciation de cette somme sera étudiée prochainement avec l'ensemble des membres du conseil syndical.

(2) Renouvellement matériel informatique

L'ancien micro (486DX33) de la copropriété, n'était plus adapté au fonctionnement des applications actuelles. L'option d'achat d'un ordinateur a été fixée vers un portable, pour son utilité principale du calcul des millièmes lors des assemblées générales.

Approbation des comptes 2000 :

Budget 2000 voté à l'unanimité, quitus est donné au Conseil Syndical à la majorité requise.

IV – BUDGET PREVISIONNEL 2001

Lecture des comptes exercice 2000 par M.HENNE Trésorier :

BUDGET PREVISIONNEL 2001

Catégories	Budget prévisionnel 2000	Dépenses 2000	Budget prévisionnel 2001
Indemnité forfaitaire allouée au C.S.	7 000.00 F	8 850.00 F	8 000.00 F
Frais de gestion	7 000.00 F	4 555.50 F	6 000.00 F
Forfait téléphone	2 500.00 F	2 500.00 F	2 500.00 F
Forfait déplacement	2 500.00 F	2 500.00 F	2 500.00 F
Forfait Electricité siège	1 000.00 F	1 000.00 F	1 000.00 F
TOTAL Frais de fonctionnement	20 000.00 F	19 405.50 F	20 000.00 F
Assurance collective (1)	61 000.00 F	61 886.00 F	65 000.00 F
Contrat entretien antenne (2)	52 000.00 F	44 955.04 F	45 500.00 F
Electricité	3 000.00 F	2 727.87 F	3 000.00 F
Renouvellement matériel informatique	0.00 F	11 990.00 F	0.00 F
Provision achat logiciel gestion copropriété (3)	0.00 F	0.00 F	7 500.00 F
TOTAL en Francs	136 000.00 F	140 964.41 F	141 000.00 F
<i>TOTAL en Euros</i>	<i>20 733.07€</i>	<i>21 489.89€</i>	<i>21 495.31€</i>
Millièmes	1.36	1.4096441	1.41

COMMENTAIRES de M. HENNE

(1) Assurance

Augmentation de 5% pour cette année. Une prospection concurrentielle a été lancée par le président sortant comme il se fait environ tous les 2 ans. Le résultat de cette prospection sera étudiée par les membres du conseil syndical.

(2) Contrat entretien antenne

A savoir que nous avons reçu dernièrement la facture de DELTA SERTEC d'un montant de 46 226,53 F TTC pour la période du 01/01/2001 au 01/01/2002, soit 13,10 F par mois et par copropriétaire. Ce contrat de 5 ans se termine le 1^{er} Janvier 2002.

Une consultation pourra être lancée en cours d'année par les nouveaux membres du conseil syndical.

(3) Logiciel

Une prospection est en cours pour l'acquisition d'un logiciel de gestion de copropriété, nous sommes en attente de propositions de la Sté E-Syndic (Paris), de la Sté CIEL et de la Sté EBP, un contact a également été pris avec M. OLIVE junior du magasin MICROVELLA à Istres, Melle ZAPLANA s'est également proposée pour la recherche d'un progiciel. Il faut savoir que le coût d'un logiciel pour + de 250 copropriétaires se situe aux alentours de 13 000,00 F (soit 44,00 F par copropriétaires).

L'utilité d'un tel logiciel permettra une grosse simplification de la gestion administrative et comptable de la copropriété.

Budget prévisionnel 2001 voté à l'unanimité de l'assemblée générale

V - ELECTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Membres restants : Mmes CIAMPA, LODICO, DEMETZ et FLEURY
Mrs BOUCHARD, CERBELLA, GORNES, HENNE, MESSAOUDI, OLIVE, RIO et SARRAUTE.

Démissionnaires : Mme SEUZARET, Mrs CHRETIEN, DUBOIS et MACHABERT

Nouveaux membres : Mme DOURGIAN, Mrs APPARICIO et CASTEL, élus à la majorité requise (art. 25) et approuvés à l'unanimité de l'AG.

VI - INFORMATION SUR LA DETECTION DES TERMITES ET CAPRICORNES

Lecture de M. RIO :

Etude faite par MM RIO, CERBELLA et DUBOIS

Aucun cas à ce jour n'a été signalé sur la copropriété. La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 est désormais applicable depuis le décret du 3 juillet 2000.

Cette loi oblige sous peine d'amende, les propriétaires, les occupants et les Syndicats de copropriétaires, à déclarer en Mairie la présence de termites et autres insectes Xylophages.

Un arrêté municipal ou préfectoral délimite les zones contaminées.

En cas de vente en ZONE CONTAMINEE, le propriétaire est tenu de joindre au contrat de vente, un état parasitaire de moins de 3 mois établi par un expert.

Le diagnostic est OBLIGATOIREMENT FAIT PAR UN EXPERT

Les traitements éventuels sont effectués par des entreprises spécialisées. Celles-ci ne sont pas agréées pour effectuer des diagnostics.

Les membres du Conseil Syndical concernés se tiennent à votre disposition pour de plus amples renseignements.

VII - MISE A DISPOSITION DE PARCELLES COMMUNES

M. RAIMONDI

Demandes reçues après la convocation à l'Assemblée Générale :

- M. GALERA
- M.ZAPLANA

Ce point de l'ordre du jour n'a pu être débattu. Le quorum nécessaire à l'article 26 n'ayant pas été obtenu.

VIII - DIVERS

Réception de 2 chaînes supplémentaires sur notre réseau de télédistribution :

- Euronews canal 44 (Standard PAL)
- TV5 canal 21 (Standard PAL)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45

Le Président d'assemblée

M. CASTELL

Le Secrétaire/Assesseur

Mme DOURGIAN

Article 42 – alinéa 2 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.