

SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 06 FEVRIER 2006

Le 06 février 2006 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 2005
3. Rapport de la commission de contrôle des comptes
4. Approbation des comptes 2005 – Budget prévisionnel 2006
5. Décisions de l'AG : Frais de mutation des lots – pénalités pour retard de paiement – Expéditions des convocations et comptes-rendus d'AG
6. Candidatures pour renforcer le Conseil Syndical
7. Suivi du dossier TNT
8. Questions diverses

1 - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président: Mme MUHLEBACH -Assesseur: Mr APARICIO Jean Claude- Secrétaire: 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 de l'assemblée que les :
Présents ou représentés forment un total de : **50943 millièmes soit 147 copropriétaires.**

Les absents : 49057 millièmes soit 147 copropriétaires (liste en annexe)

Invités : **Mr MICHEL CAILLAT Maire d'Istres**
Mr FERNANDEZ Services Techniques Municipaux.

Mme FLEURY Présidente du Syndicat Coopératif déclare la séance ouverte.

2 - BILAN D'ACTIVITES 2005. PRESENTATION D'UN DIAPORAMA

Intervention de Michel CAILLAT - En raison d'un emploi du temps chargé Mr le Maire est passé un court instant à notre AG. Cela a été pour lui l'occasion de rappeler sa volonté d'aller régulièrement dans les quartiers afin d'y rencontrer les habitants. Mr le Maire a pu constater la satisfaction des copropriétaires présents : la quasi-totalité des travaux demandés lors de la visite du 5 Mars 2005 ont été réalisés, les quelques travaux en suspens seront exécutés prochainement.

- ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical : tenue de 6 réunions

Notaires : 15 ventes et cessions en 2005

Assurance : suivi des sinistres

Contrat antenne : 28 interventions par Delta Sertec

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

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

Travaux demandés par le Conseil Syndical et réalisés par la Municipalité : Commentaires Mme FLEURY

- ⇒ Suppression îlot en galets et réfection lampadaire rue des Pétouses
- ⇒ Pose d'arceaux
- ⇒ Traçage de parkings
- ⇒ Pose d'une rampe escalier Tourdres Cardalines
- ⇒ Déplacement lampadaire Roitelets
- ⇒ Réfection de plaques d'égouts
- ⇒ Enlèvement d'arbres gênants
- ⇒ Entretien pinède
- ⇒ Enlèvement des vieux cyprès autour des abris containers
- ⇒ Nettoyage de l'ensemble des avaloirs
- ⇒ Reprise du rond point Cardalines
- ⇒ Création d'un passage piétonnier et réseau eaux pluviales Merles
- ⇒ Création de points d'apports volontaires
- ⇒ Création espace vert devant les commerces
- ⇒ Création de 9 avaloirs supplémentaires rue des Pétouses
- ⇒ Travaux pour évacuation des eaux aux Roitelets
- ⇒ Création d'un exutoire dans la pinède Roitelets

Travaux demandés à notre Municipalité en cours de programmation : commentaires Mme FLEURY

- ⇒ Sécurisation des entrées écoles de La Prédina
- ⇒ Réaménagement de l'espace devant les commerces de la Prédina
- ⇒ Création réseau eaux pluviales Grives, Pivettes, Salles
- ⇒ Réaménagement des abris conteneurs parking Cardalines et création d'accès.
- ⇒ Aire de jeux Chemin des Salles : étude en cours de la consultation auprès des riverains pour la faisabilité.

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.
2 logements sont très mal entretenus. Une procédure va être engagée contre cet état d'insalubrité.

- COMMISSION COMMUNICATION :

Editions de 4 bulletins d'information. Le journal de la Copropriété est un outil d'information, d'échange et de communication. Il est à la disposition des copropriétaires. 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

3 - RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES

Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres :
Mrs. MOIGNOT – VALDES – ANSELMINO (excusé), suite à la réunion du 21/01/06.

4 - APPROBATION DES COMPTES 2005 - BUDGET PREVISIONNEL 2006.

Bilan 2005 et Prévisionnel 2006 (document joint à la convocation).

Commentaires **M. Daniel GREGOIRE**

Bilan 2005

Les appels charges 2005 ont été intégralement recouverts.

Prévisionnel 2006

Le budget prévisionnel 2006 présente une augmentation globale de 2.54 % par rapport à 2005. Montant du millième 0,252 €

Budget 2005 et prévisionnel 2006 votés à l'unanimité. Quitus est donné au Conseil Syndical
Mme FLEURY précise que le poste de dépense '*assurance collective*' est le plus important. La prospection pour la mise en concurrence auprès d'autres compagnies d'assurances est restée infructueuse à ce jour (devis plus élevés que notre contrat actuel ou sans réponse). La présidente a demandé aux copropriétaires présents de ne pas hésiter à lui communiquer les coordonnées d'assureurs pouvant être intéressés.

5 - DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

- 1- Frais de mutation des lots : à l'unanimité des présents et représentés, la possibilité est donnée au Syndic de percevoir des frais de mutation.
L'assemblée générale décide à l'unanimité que ces frais seront d'un montant forfaitaire par lot de 45 €
- 2- Pénalités de retard de paiement des appels de charge : à l'unanimité des présents et représentés, la possibilité est donnée au Syndic d'appliquer des pénalités pour retard de paiement des charges. L'assemblée générale décide à l'unanimité les dispositions suivantes :
 - 1^{ère} lettre de rappel : pas de frais,
 - 2^{ème} lettre de rappel : 3,50 € de frais,
 - 3^{ème} lettre de rappel : frais de l'envoi en recommandé (tarif postal en vigueur) + 10% du montant dû.
- 3- Expédition des convocations et PV de l'Assemblée Générale : l'assemblée générale décide de conserver la distribution par le représentant d'ilot et le recommandé avec AR pour les non résidents, les copropriétaires absents lors de la période de distribution des documents et tout copropriétaire n'assurant pas un accueil normal du représentant du Conseil Syndical.

Pour la procuration au Syndic, l'envoi avec signature authentifiée en mairie, l'envoi par mail, le conseil syndical engage une étude pour confirmer la légalité de ces modes expéditions.

6 - CANDIDATURES :

Membres de la commission du contrôle des comptes : Mme FERNANDEZ - Mrs MOIGNOT - HENNE.
Nouveaux membres du Conseil Syndical : Mrs LOPEZ Francis et Mr MANENCQ Jean Marc
Aucune démission des membres actuels : Mmes FLEURY – DOURGIAN- DEMETZ -
Mrs GREGOIRE-CERBELLA-MESSAOUDI-TRICONNET- GLEDEL- OLIVE-CASTELL-
MAJCHRZAK-BOUCHARD-DOURGIAN-APARICIO-FOSSATI-SARTHOU.

Le conseil syndical 2006 est constitué de 18 membres.

Liste approuvée à l'unanimité des présents et représentés.

7 – TNT

Dans son courrier du 2 Février dernier Delta Sertec nous propose un devis d'un montant de 1267,76 €TTC pour la réfection de la station de tête hertzienne pour permettre la réception des nouvelles chaînes de la TvNT.

Elle émet toutefois des réserves quant à la réception des canaux 59 et 62. Ce n'est qu'une fois les modifications exécutées que le contrôle pourra être effectué pour confirmer une bonne réception.

Engagement des travaux sur l'antenne collective, voté à l'unanimité moins 1, Mr SALING

Question de M. AUBERT : en cas de non réception de la TvNT pourra on récupérer les frais d'investissement ?

Mme FLEURY précise qu'une négociation commerciale sera alors engagée avec l'entreprise.

Question de Mr CHRETIEN : comment seront nous prévenu de la mise en place de laTvNT ?

Réponse : par note à tous les copropriétaires.

QUESTIONS DIVERSES :

Mr MOIGNOT : 1- remarque que la réhabilitation de l'espace vert face au centre commercial n'a pas intégré l'accès aux handicapés.

Réponse : M. le Maire et le représentant des Services techniques confirment cet oubli et engagent une étude pour y remédier.

2 – soulève le problème de stationnement anarchique à la maison de retraite, générant de l'insécurité pour les piétons.

Réponse : La municipalité travaille sur un projet de création de parking en 2006 sur le terrain en face de la maison de retraite.

Mme LATIER demande la réfection de la plaque d'égout au 30 Rue des Pétouses.

Réponse : M. FERNANDEZ informe que la rénovation des plaques restantes devrait être réalisée avant la fin du premier semestre 2006.

Mr ALARCON souhaite le nettoyage du parking impasse des Merles.

Réponse : Mme FLEURY relancera le Service Municipal concerné.

Mr ZAPLANA communique une pétition des copropriétaires de l'Impasse des Tourdres concernant le stationnement anarchique à l'heure des entrées et sorties des écoles.

Réponse : Mme FLEURY confirme l'incivisme des parents d'élèves et la montée de l'agressivité. Elle propose d'organiser une réunion de concertation avec les copropriétaires, l'association des parents d'élèves, les enseignants, les services techniques de la Mairie et la Police Municipale afin de trouver les solutions possibles pour enrayer cet état de fait inacceptable.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme FLEURY, Présidente du Syndic déclare la séance levée à 20h 15 et invite l'assemblée à partager un apéritif.

Le Président d'Assemblée
Mme MUHLEBACH

Le Secrétaire/Assesseur
Mme DOURGIAN

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.