

Le sept février 2000 à 18 h 30 se sont réunis en assemblée générale, les copropriétaires de la Prédina 1 sur convocations individuelles, distribuées par les membres du conseil syndical, et par lettre recommandées pour les non résidents, et les résidents absents après plusieurs passages; à l'effet de délibérer de l'ordre du jour suivant :

1°- Bilan d'activités 1999

2°- Rapport de la commission contrôle des comptes

3°- Approbation des comptes - Budget prévisionnel 2000 - Maintien du compte séparé (à l'article 24)

4°- Décision de maintien du fond de réserve par lot (à l'article 24)

5°- Election de nouveaux membres du conseil syndical (à l'art. 25) (le Conseil Syndical actuel est élu jusqu'en 2002)

6°- Demandes de mises à disposition de parties communes (Mers ZA PLANA et RAIMONDI (après distribution de la convocation à l'Assemblée Générale)

(à l'article 26)

7°- Questions diverses

Emargement des feuilles de présence .

Les feuilles de présence préalablement établies, auxquelles seront annexés les pouvoirs des copropriétaires qui n'assistent pas à la réunion, sont émargées par les copropriétaires présents ou par leurs mandataires, munis d'un pouvoir régulier.

Copropriétaires absents : 149, représentants 50.113 / 100.000ème, annexe en fin de compte-rendu

Election du bureau de séance : Président : **Mr MACHABERT** secrétaire et assesseur : **Mr CASTELL** Bureau élu à l'unanimité, Le Bureau de séance constate que 145 copropriétaires totalisant 49.884 tantièmes sont présents ou représentés (après vérification et calcul des retardataires.)

L'assemblée générale régulièrement constituée, n'ayant pas obtenu le quorum nécessaire pour délibérer à la majorité requise des articles 25 et 26 de la loi du 10/07/65 les questions N° 5 et 6 ne pourront être votées.

Le Président après avoir constaté la présence des pièces réglementaires, déclare la séance ouverte.

Bilan d'activités 1999

Commission maintenance et patrimoine : Présenté par l'animateur : **Mr RIO**

Cette commission composée de Mmes **SEUZARET**, **DEMETZ**, Mme **FLEURY**, et de Messieurs **CERBELLA**, **MESSAOUDI**, **DUBOIS**, ne se déplace que si le syndic a reçu une correspondance.

Droits et obligations des copropriétaires : Nombre d'interventions: 6

Elagage dans les parties privatives, d'arbres présentant un danger pour les autres copropriétaires.

Les copropriétaires possédant des arbres dans leurs parties privatives sont entièrement responsables des dégâts causés à autrui.

Troubles de voisinage: Les pétitions de copropriétaires pour aboiements de chiens, les bruits diurnes et nocturnes sont en augmentation. Il est bon de rappeler que nous vivons en collectivité et que le civisme de chacun est indispensable.

Se reporter au règlement de copropriété et au code de la santé publique.

Stationnement gênant sur plusieurs placettes, réglé soit à l'amiable avec la bonne volonté des copropriétaires, soit par un marquage au sol effectué par les Services Techniques de la ville devant un garage.

le stationnement gênant de tout véhicule est du ressort des Services de police; faites appel à leurs services.

Obligation d'entretenir les parties privatives visibles de l'extérieur; crépi , peinture des façades et volets.

Il est demandé à tous les copropriétaires , particulièrement à ceux donnant sur les rues et trottoirs, d'effectuer la taille de leurs arbustes et haies pouvant gêner le passage.

Le nettoyage des abords des villas doit être effectué par les copropriétaires. Un effort important a été fait, mais il reste quelques récalcitrants; pensez à l'image de marque de notre copropriété.

Maintenance : Urbanisme : Nombre d'intervention:11

7 demandes de modification ou construction.

La copropriété PREDINA 1 n'a jamais pu obtenir aucun permis de construire, que ce soit individuel ou collectif, des autorités compétentes.

Toutes constructions, modifications, extensions sont illégales et sous l'entière responsabilité du copropriétaire.

3 demandes de changements de volets ont été recevables conformément aux dispositions prises en Assemblée Générale (matériaux, couleur)

1 intervention Ronde des Pioutons pour récupérer une parcelle de terrain occupée par erreur par un résident du Hameau des Pignes. Un accord d'entretien de cette parcelle est donné au copropriétaire mitoyen.

Maintenance: Patrimoine:Parties communes, voirie, éclairage, espaces verts.

Société GAZELEC: travaux avenue des Cardalines entre le transformateur et le réseau TELECOM, tout en préservant les plantations.

Poste TELECOM place des Tourdres: plusieurs correspondances pour réfection de la peinture. Aucune intervention à ce jour de TELECOM.

Boitier TELECOM avenue des Cardalines: plusieurs correspondances pour fixation du boitier. Aucune intervention à ce jour.

Détérioration d'un lampadaire rue des Pétouses par une entreprise privée, correspondance à la Mairie, Aucune intervention à ce jour.

Espaces verts : La commission a effectué des visites les 17 et 21 juin, 17 et 18 septembre 1999 accompagnée de Mr BONNET responsable des espaces verts de la ville. Suite à ces visites et aux interventions de la commission , des travaux de débroussaillage ont été exécutés dans la pinède, des arbustes ont été plantés sur quelques placettes, des entretiens ont été effectués sur les passages entre villas, des branchages et des gravats ont été enlevés dans différents points de la copropriété. **Il est rappelé que des décharges contrôlées existent au Tubé et à l'entrée de Fos-sur-Mer.** Les services techniques de la ville ne sont pas chargés du ramassage, le déplacement d'une entreprise privée augmenterait considérablement les charges.

Suite à la tempête du mois d'octobre 1999, intervention des Services Techniques de la ville et pompiers dans la pinède, et exceptionnellement vu le danger de chutes de branches, dans les parties privatives aux Salles et aux Tarnagas.

Il est bon de signaler que notre copropriété est privilégiée par rapport à d'autres, pour les surfaces en espaces verts.

Travaux souhaitable pour 2000

En plus de l'entretien courant, il est demandé:

- la continuation de plantation de haies, d'arbustes sur les placettes,
- la plantation d'arbres autour des abris poubelles.
- le remplacement de réverbères fortement oxydés à la base.
- le marquage au sol des emplacements de parkings.
- la réfection des traverses reliant l'ensemble des placettes des Pivettes à la Pinède.
- le goudronnage de la zone comprise entre Les Salles et les H.L.M.

Voirie:

Suite à nos interventions, quelques travaux ont été effectués ;

- le goudronnage des plaques d'égout sur les trottoirs et chaussées.
- le goudronnage au pied des réverbères.
- le goudronnage d'un trou face au 3F des Cardalines, mal réalisé.Effectué à ce jour.
- le bétonnage d'une vanne d'arrosage hors service présentant un réel danger rue des Pétouses.
- le scellement d'un banc dans la pinède.
- de nombreux dépannages sur le réseau d'éclairage .

La commission tient à remercier les Services Techniques de la ville pour leur écoute et leur Participation.

Questions de l'assemblée : **Mme BLAUDY** souhaite l'amélioration du point propre (propreté-bruit - vidange) Peut-on les enlever?) Précise qu'à d'autres endroits de la ville on les aurait enlevés

- Il faut reconnaître que ce point propre est fortement utilisé.La Commission Patrimoine étudiera le positif mais aussi les nuisances occasionnées au voisinage (manque de propreté, bruit,...etc..)

Mr BERTAULT fait remarquer que : 1°) Les containers sont-ils remplacés lorsqu'ils sont cassés?

2°) Le passage souterrain Prédina- Prépaou est un wc publique.

- La commission contactera les services municipaux concernés pour résoudre ces problèmes.

Mr ZAPLANA soulève le problème du stationnement à l'impasse des Tourdres, dû aux employés des écoles.

- Le parking des écoles obtenu grâce au Conseil Syndical étant inutilisable à cause du plan vigipirates, le conseil syndical reprendra contact avec la police municipale pour trouver une solution à ce problème.La Présidente invite les copropriétaires de l'impasse à une commission de réflexion pour essayer d'agir sur le manque de civisme des parents et employés.

Mr CASTEL évoque le problème de stationnement de la placette rue des Pétouses , dû aux locataires des H.L.M.

- Le conseil syndical mènera une action auprès des responsables de la société H.L.M. , de l'amicale des locataires et renouvelle la demande faites au riverains de relever les N° d'immatriculation des véhicules gênants.

Commission communication : Présentée par l'animateur : **Mr DUBOIS**

Membres: mesdames **CIAMPA, LODICO, FLEURY;** Messieurs **SARRAUTE, HENNE**

.Création d'un journal; nom de baptême " Notre Copropriété"

Pourquoi la création de ce journal ?

Pour informer davantage les copropriétaires de la vie de notre copropriété, de leurs droits et obligations et surtout avoir des échanges, de la communication entre le Conseil Syndical et les copropriétaires

La diffusion : 1 Fois par trimestre.

Le premier journal a traité de la définition du mot "copropriété",a rappelé quelques règles de vie en collectivités et a fait un comparatif Syndic professionnel et Syndic bénévole.

Mr DUBOIS rappelle l'importance de conserver un syndic bénévole et que le conseil syndical apprécierait la compréhension de certains copropriétaires afin de nous aider dans nos tâches quotidiennes.

Question de l'Assemblée: Certains copropriétaires n'auraient pas reçu ce premeir journal ? Les représentants d'Ilots n'ont jamais oublié un pavillon. Le journal s'est peut-être dispersé au milieu des prospectus.

Le trésorier précise que le prix de revient estimatif est de 1.40 fr le feuillet par copropriétaire.

L'avis a été demandé à l'Assemblée quant à la continuation de ce journal.....Aucune objection.

Mr **DUBOIS** précise que toutes les questions, les idées de tous les copropriétaires seront les bienvenues et qu'ils peuvent pour cela le contacter au 7 E Chemin des Salles ou au Tel.04.42.56.16.98

Le prochain journal se prépare avec un sujet important mais aussi avec la découverte des "Artistes de notre copropriété"

Commission antenne : Animatrice Mme FLEURY, Membres : Mers BOUCHARD , GORNES , OLIVE , RIO , DUBOIS , CHRÉTIEN .

Historique: Assemblée du 19/03/1998 : Proposition d'amélioration par extension de chaînes, projet DELTA-SERTEC

Accord municipal non obtenu.

Assemblée du 25/05/1999 : modification du règlement de copropriété pour pose d'antenne parabolique, non votée par faute de quorum à l'article 26 de la loi de juillet 1965. Lors de ces deux assemblées la pose du câble a été rejetée.

Après un an de silence une rencontre a été organisée le 25/01/2000 par la mairie avec SUD-CÂBLE pour de nouvelles propositions. Celles-ci s'avèrent inacceptables et ont été repoussées par le conseil syndical, Nous tenons à la disposition des copropriétaires qui le désirent pour plus amples informations, le contrat proposé par la société SUD-CÂBLE.

Mr **TROLLIET** : Affirme que la Prédina sera le seul quartier à ne pas être raccordé au câble et s'inquiète du retard que prend celle-ci en matière audiovisuelle et craint d'être exclus des nouvelles techniques.

- Nous ne sommes pas le seul quartier à avoir refusé le raccordement. Le conseil syndical a inscrit deux fois la proposition de raccordement en assemblée générale qui en a refusé le principe. Nous ne pouvons accepter d'engager notre responsabilité en signant un contrat dont certaines clauses sont inacceptables et abusives.

Mr **CORNEVIN** : nous demande de faire le comparatif entre le câble et notre circuit actuel.

- Coût DELTA-SERTEC environ 12 francs/mois tout en restant propriétaire du réseau.
- Coût SUD-CÂBLE 9 francs /mois perte de notre réseau, mis gratuitement à la disposition de SUD-CÂBLE pour une durée de 5 ans sans garantie pour la suite.
- Depuis deux ans et demi que le conseil syndical mène des négociations avec SUD-CÂBLE, il n'a jamais obtenu de propositions précises et acceptables. Devant un tel comportement le plus sage est de conserver notre réseau en l'état.
- Mr **POUCHY** : Quelles sont les 7 chaînes proposées pour 9 francs? les 7 chaînes actuelles.

MR **BERTHAULT** : Prédina 2 et 3 ont des antennes individuelles.

- Malgré le côté inesthétique, en 1999 une tentative de modification de règlement pour pose de paraboles individuelles a échoué par manque de mobilisation des copropriétaires.

Mr **CASTEL** : Ne peut-on pas garder l'antenne en l'état ?

- Oui le plus sage, vu les conditions insatisfaisantes, est de conserver notre réseau en l'état actuel.

Approbation générale de l'assemblée par applaudissements.

Rapport de la commission contrôle des comptes.

Les comptes 1999 ont été vérifiés par la commission, et approuvés au cours d'une réunion tenue le 11/01/2000 Mr **GARCINI** membre de la commission confirme à l'assemblée "les comptes sincères et véritables"

Rappel : Chaque copropriétaire peut consulter la comptabilité sur rendez-vous auprès du trésorier
tél: 04 42 56 78 60

Approbation des comptes 1999.Budget prévisionnel 2000

Lecture des comptes de l'exercice 1999.

.Après explication des comptes par le trésorier, Mr HENNE , l'assemblée générale approuve les comptes de cet exercice à l'unanimité des présents et représentés.

Quitus est donné au conseil syndical.

Lecture du budget prévisionnel 2000

Concernant le budget prévisionnel 2000, joint à la convocation à l'Assemblée Générale, la Présidente précise que l'augmentation des charges est due principalement à la perte de la subvention municipale (arrêté d'état du 19/03/1999)

Elle rappelle également que la copropriété gérée par un syndicat coopératif doit obligatoirement posséder un compte bancaire séparé. Après les commentaires du trésorier , et sans question de l'assemblée le budget prévisionnel est voté à l'unanimité des présents et représentés.

Maintien du fonds de réserve par lot

La réserve de la copropriété est placée sur un compte livret. Il s'agit d'un fond de prévoyance, cette réserve est attribuée par lot et représente à aujourd'hui environ 165 francs par copropriétaire.

Voté à l'unanimité des présents et représentés.

Election de nouveaux membres au conseil syndical : Mot de la présidente Mme FLEURY

Je vous confirme que je ne me représente plus comme présidente/syndic; mais comme membre du conseil syndical principalement pour la passation de mes tâches actuelles.

Ce rôle que j'ai assuré pendant 10 ans a été une responsabilité peu facile : beaucoup de contraintes, travail, disponibilité pour très peu de considération. (trop de copropriétaires se croient propriétaires) Il y a eu heureusement du positif; la gestion du patrimoine m'a appris beaucoup (textes de lois , comptabilité, relationnel.... etc.....)

Juste quelques points forts de cette décennie écoulée :

On n'obtient rien dans un lotissement sans se battre, sans demander, et redemander. Aussi nous avons pu obtenir :

- *La réfection de la voirie de toute la copropriété*
- *La réfection de l'antenne collective avec participation municipale*
- *La baisse des charges en un premier temps, puis la stabilisation.*
- *La modernisation et l'informatisation de toute la gestion.*
- *Le développement du partenariat avec la municipalité.*

C'est l'occasion pour moi de remercier à nouveau la municipalité et le S.A.N. pour leur écoute, aide, engagement et contribution.

Je remercie tous les membres du conseil syndical actuels et anciens , pour la confiance qu'ils m'ont témoignée

Mon objectif durant toutes ces années a été de veiller à la préservation et l'amélioration de notre patrimoine; pour qu'ensemble nous soyons fiers de la Prédina 1

Le conseil syndical actuel est élu jusqu'en 2002 (voir la liste en annexe) Deux membres ont démissionnés pour cause de déménagement (Messieurs OUDELET,GILINOT) et deux autres pour raisons personnelles.(Messieurs MAGGI et SALMIERI) Pas de nouveaux membres, le quorum pour l'élection à la majorité de l'article 25 n'est pas atteint.

Mise à disposition de parties communes:

Ce point n'a pu être débattu et voté le quorum n'étant pas atteint. D'où la nécessité de venir nombreux aux Assemblée Générale.

Questions diverses

Mme **MAISONNEUVE** : S'inquiète de ne pas voir le remplacement des arbres abattus dans la pinède
C'est le Service Environnement de la ville qui s'occupe du reboisement. A voir par le Conseil Syndical

Mr **ZAPLANA** : demande à couper les branches dangereuses dans les parties privatives , et ce , à la charge du copropriétaire concerné.

- Un courrier doit être adressé au syndic pour étude.

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 20 h 10.

Le Président d'Assemblée

M. MACHABERT

Pa. M. Chretien - Président

Le Secrétaire/Assesseur

M. CASTELL

*Certifié Conforme
A. Steury*

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

Composition du Conseil Syndical 2000

Président Mr CHRETIEN
Vice-Président Mr DUBOIS
Trésorier Mr HENNE
Trésorier-adjoint Mme CIAMPA

Représentants d'ilots.

Pétouses, Roitelets Mme CIAMPA
 Mr SARRAUTE

Pivettes Mme LODICO

Cardalines Mr CERBELLA

Salles Mme DEMETZ

Imp. des Merles Mr MESSAOUDI

Réclamation antenne t.v.
 Mr BOUCHARD

Animateur commission maintenance et patrimoine, distribution du courrier interne
 Mr RIO

Commission communication

Membres MR DUBOIS
 Mme CIAMPA
 Mme LODICO
 Mme DEMETZ
 Mr SARRAUTE
 Mr HENNE

Commission aux comptes

Mr GARCINI
 Mr MULLER

Autres membres

Mme FLEURY, SEUZARET, Mrs OLIVE, GORNES,
MACHABERT