

## SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 09 MARS 2004

Le 09 Mars 2004 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 2003
3. Rapport de la commission de contrôle des comptes
4. Approbation des comptes 2003 – Budget prévisionnel 2004
5. Election des membres pour renforcer le conseil syndical
6. Questions diverses.

### 1. ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Président : Mr. MOIGNOT

Secrétaire/Assesseur : Mme CERBELLA

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 : 58402 millièmes soit 170 copropriétaires.

Les absents : 41598 millièmes soit 124 copropriétaires

La séance est ouverte.

### 2. BILAN D'ACTIVITES 2003.      *PRESENTATION D'UN DIAPORAMA*

Points forts de l'année 2003 : L'investissement important de la commission espaces verts, parties communes, droits et obligations. L'écoute et l'intervention de la Municipalité dans notre quartier. L'adaptation à la gestion de la copropriété de notre nouveau trésorier. La modernisation de notre système informatique.

#### - ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical : tenue de 5 réunions par les 18 membres bénévoles.

Notaires : comptabilisation de 7 ventes en 2003. Bienvenue aux nouveaux copropriétaires depuis notre dernière Assemblée Générale à Février 2004, Mrs GIMENEZ - DELHOMME – YOUCEF – THOUNY – KUPIEC – HERNANDEZ – RODRIGUEZ-SARTHOX

Assurance : Règlement du sinistre antenne collective – 3 déclarations traitées.

Courriers : 40 courriers administratifs.

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

Invités : Mr CAILLAT Maire d'Istres – Mr CASADO adjoint au Maire –  
Mr FERNANDEZ Services Techniques Municipaux

***Travaux demandés par le Conseil Syndical et réalisés :***

- ⇒ Arrosage intégré et plantations espaces verts 5 chemin des Salles.
- ⇒ Murette et réhabilitation espaces verts impasse des Merles.
- ⇒ Pose rampe d'escalier accès école
- ⇒ Arrosage intégré et plantations Avenue des Cardalines
- ⇒ Travaux de prévention inondation impasse des Roitelets.
- ⇒ Travaux étanchéité toitures Ecoles de la Prédina.
- ⇒ Réfection trottoir 22 Avenue des Cardalines.
- ⇒ Jardinière bitumée Chemin des Salles.
- ⇒ Abattage d'un cyprès Impasse des Tourdres.
- ⇒ Abattage d'un pin masquant l'éclairage.
- ⇒ Elagage arbres autour des paraboles.

***Travaux demandés :***

- ⇒ Abattage d'arbres dangereux à proximité d'habitations.
- ⇒ Réfection escaliers et pose rampes Tourdres –Salles/Cardalines.
- ⇒ Réfection murette impasse des Grives.
- ⇒ Tracé des emplacements des parkings.
- ⇒ Réfection plaques d'égouts Pétouses et Cardalines.
- ⇒ Nuisances dues aux rongeurs.
- ⇒ Pose grille d'évacuation eaux pluviales entre 9<sup>D</sup> et 9<sup>E</sup> Rue des Pivettes.
- ⇒ Amélioration éclairage public impasse des Cardalines.
- ⇒ Création de passages piétons Rue des Pétouses et Av. des Cardalines.

Nous remercions pour leur participation, leurs commentaires, explications et programmation Mr CASADO Adjoint au Maire et Mr FERNANDEZ Responsable des Services techniques municipaux.

***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 :** En sus des travaux de proximité réalisés par notre municipalité pour l'amélioration de notre cadre de vie, les copropriétaires doivent maintenir leurs parties privatives et les abords immédiats en parfait état, non seulement pour respecter le règlement de copropriété, mais également pour assurer la plus-value de votre patrimoine.

### COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE :

Un sondage a été réalisé pour déterminer le nombre de familles utilisant l'antenne collective et faire ressortir les disfonctionnements éventuels pouvant être traités dans le cadre de notre contrat d'entretien TV.

Résultat du sondage : 237 copropriétaires interrogés sur 294

83% utilisent l'antenne – 13% Partiellement – 4% ne l'utilisent pas.

Mauvaise qualité de la réception de TMC pour la quasi-totalité des utilisateurs  
Il s'agit d'un problème d'émetteur.

Mauvaise réception des autres chaînes télévisées et plus particulièrement M6 pour une trentaine de copropriétaires dont la liste sera adressée à Delta Sertec pour intervention si nécessaire.

### 3 – RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES

Lecture du rapport par M. HENNE B. vérificateur.

Les comptes sont certifiés sincères et véritables par les membres :

Mrs.HENNE – MOIGNOT – ANSELMINO – VALDES – BENAVIDES.

### 4 – APPROBATION DES COMPTES 2003 –BUDGET PREVISIONNEL 2004.

#### BILAN DE GESTION 2003

RECETTES		DEPENSES	
Catégories	Montant	Catégories	Montant
Charges 2003 encaissées	22 254,07	Assurance collective	11 307,77
Frais recommandés récupérables (2002)	236,78	Contrat entretien antenne	7 412,98
Indemnisation AZUR réparation antenne	468,11	Réparation antenne collective (sinistre)	412,93
Remboursement frais bancaires	31,41	Frais bancaires	31,41
		Frais de fonctionnement	3 100,00
		EDF	533,98
Recommandés récupérables 2003	8,31	Frais recommandés récupérables (2003)	210,36
Frais de mutation 2003	213,43		
Solde banque au 01/01/2003	2 397,25	Solde compte courant au 31/12/2003	2 526,57
Solde caisse au 01/01/2003	26,64	Solde compte caisse au 31/12/2003	100,00
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>25 636,00</u></b>	<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>25 636,00</u></b>
-		-	

Solde compte courant.....2 526,57

Solde Caisse..... 100,00

TOTAL.....2 626.57

Solde compte livret.....12 876,83

Intérêts moyens 2,37%..... 305,47

TOTAL LIVRET..... 13 182,30

## BUDGET PREVISIONNEL 2004

Catégories	Budget prévisionnel 2003	Dépenses 2003	Budget prévisionnel 2004
Assurance collective	11 000,00	11 307,77	12 400,00
Frais de gestion et indemnité du CS	2 100,00	2 100,00	2 300,00
Forfait téléphone	400,00	400,00	400,00
Forfait déplacement	400,00	400,00	400,00
Forfait Electricité siège	200,00	200,00	200,00
Matériel informatique & maintenance	0,00	0,00	300,00
Contrat entretien antenne	7 420,00	7 412,98	7 420,00
Electricité	460,00	533,98	540,00
Maintenance et mise à jour logiciel copropriété	0,00	0,00	100,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 980,00</b>	<b>22 354,73</b>	<b>24 060,00</b>
<b>Millièmes</b>	<b>0,2198</b>	<b>0,2235473</b>	<b>0,2406</b>

### Présentation et commentaires du trésorier M. GREGOIRE D.

**Bilan 2003** : Les appels de charges ont été totalement recouverts.

Encaissement des frais de mutation 213,43 Euros pour 7 ventes.

Les dépenses 2003 affichent une augmentation de 1,70% par rapport au prévisionnel 2003

**Budget prévisionnel 2004** : augmentation probable du poste assurance de 9,65% due aux catastrophes naturelles et à la hausse de la valeur de l'immobilier.

Augmentation des frais de fonctionnement pour développer l'activité des commissions et la maintenance du matériel et logiciel informatique.

Le Budget prévisionnel présentera donc une augmentation de 7,62% par rapport aux dépenses réelles 2003.

**Budget 2003 et prévisionnel 2004 votés à l'unanimité Quidus est donné au Conseil Syndical**

### 5 – ELECTION DE MEMBRES POUR RENFORCER LE CONSEIL SYNDICAL

Mmes CIAMPA et LODICO quittent le Conseil Syndical après de nombreuses années de bénévolat au service de la copropriété. Nous les remercions pour leur efficacité et leur investissement.

Applaudissements de l'assemblée.

Nouveaux membres : Mrs. SARTOUX – GLEDEL (pour informatique)

Vérificateurs des comptes : Mrs HENNE – MOIGNOT

Membres élus à l'unanimité des présents de l'assemblée.

Rappel : Chaque copropriétaire peut consulter la comptabilité sur rendez vous auprès de notre trésorier

### 6 – QUESTIONS DIVERSES :

- Mme MAISONNEUVE : Problème d'inondation par les eaux pluviales impasse des Merles.

Pas de courrier récent reçu par le Syndic faisant état d'un problème d'inondation. Le Syndic souhaite une demande écrite pour analyse de ce problème.

-Mr CHRETIEN signale un arbre sec à enlever au 21 Rue des Pivettes

Vérification et intervention si nécessaire seront engagées par les Services techniques municipaux.

- Mr THALON souhaite le reboisement de la pinède.

Doléance déjà adressée au service environnement d'Ouest Provence. A relancer.

-Il a été soulevé le problème de ravinement dû au débroussaillage total qui fragiliserait les pins.

Ce fait sera signalé au Service environnement d'Ouest Provence par les services techniques municipaux.

*-Mr MARIN : Peut on poser des ralentisseurs de vitesse Av. des Cardalines. ?*

Mr CASADO Adjoint au Maire rappelle le respect des normes européennes et se rendra sur place pour en étudier l'éventuelle faisabilité.

*-Mme ROUVIER s'inquiète de la circulation de quads dans la Copropriété.*

Enquête et sollicitation de la Police Municipale.

*-Mme CACCI-REVOL soulève un problème de stationnement au 1 Chemin des Salles.*

Aucune autre plainte n'a été adressée au Syndic, cependant la prochaine commission se rendra sur place.

*-Mme RICHARD les Salles et Mr CHRETIEN les Pivettes ,signalent une défection des fermetures des portes des boîtiers télé.*

Demande d'intervention sera adressée à Delta Sertec.

*-Mr QUIJADA soulève le problème du stationnement gênant d'un camping car.*

Le Copropriétaire concerné sera contacté par le Syndic.

*-Mrs SARTHOUX et GLEDEL souhaitent connaître les garanties de notre assurance collective.*

Une note d'information leur sera communiquée.

*-Mme RIGAL souhaiterait modifier le règlement de copropriété en ce qui concerne les travaux hors permis de construire.*

Il s'agit d'une procédure difficile à mettre en œuvre compte tenu du nombre important de modifications déjà exécutées et non conformes à l'additif au règlement de 1985.

De plus il conviendrait d'obtenir la double majorité stricte de l'article 26. Ces conditions de majorité sont contraignantes et peu faciles à réunir.

La tentative de modification du règlement permettant la pose d'antenne télé individuelle tant désirée par de nombreux copropriétaires a échoué faute de mobilisation pour l'assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme FLEURY, Présidente du Syndic déclare la séance levée à 20h45 et invite l'assemblée à partager un apéritif.

Le Président d'Assemblée  
Mr MOIGNOT

Le Secrétaire/Assesseur  
Mme CERBELLA

**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.