

AG ANNULEE CAUSE CORONAVIRUS INTERDICTION GOUVERNEMENTALE
SYNDICAT COOPERATIF PREDINA 1
PROCES VERBAL DE CARENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE 06 Avril 2020
ORDONNANCE DU 21/05/2020

Le 06 avril 2020 une convocation 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, les absents après plusieurs passages au domicile et les copropriétaires réfractaires au passage des représentants d'îlots, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1- Election du Président et du Secrétaire et Assesseur d'Assemblée.
- 2- Suivi du dossier en cours Rétrocession des Parties Communes
- 3- Bilan d'activités 2019.
- 4- Rapport de la Commission Contrôle des Comptes.
- 5- Approbation des comptes 2019 et du budget prévisionnel 2020.
- 6- Election des membres de la Commission Contrôle des Comptes.
- 7- Questions diverses.

Les convocations ont été distribuées mais l'AG n'a pas pu se tenir, cause du Covid 19 et des consignes gouvernementales. Lettre information individuelle du 15/03/2020 à chaque Copropriétaire a été distribuée dans chaque boîte aux lettres par les Représentants d'îlots et voie postale pour les non-résidents. Le PV de Carence sera donné aux copropriétaires qui en feront la demande et aux Notaires pour les Ventes.

Les informations et décisions ont été réalisées par correspondance.

▶ 1 - ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

Pas élection. La Présidente/Syndic signera le PV de carence de cette Assemblée.

▶ 2 – SUIVI DU DOSSIER RETROCESSION PARTIES COMMUNES A LA COMMUNE. (Les Pinèdes ne sont pas concernées) :

La rétrocession concerne les parties communes (voirie, réseau eau, électricité, espaces verts, divers réseaux) sans aucun changement de la destination de l'immeuble. **Les Pinèdes ne sont pas concernées par la rétrocession**

RAPPEL DES FRAIS à engager et votés à l'Assemblée Générale du 25/03/2019 : NOTAIRE : Maître Toulouse 12 000 € (actes notariés) GEOMETRE : Micheletti 14 700 € (arpentage)

A DEDUIRE : Fond de réserve : - 10 000 € et 1000 € solde affaire insalubrité provision non utilisée.

A répartir par lot : 15700 €

Note individuelle du 29 juin 2020 et appel de charges exceptionnelles à chaque copropriétaire en boîtage et voie postale pour les non-résidents. Aucune objection reçue. L'unanimité des copropriétaires ont réglé les charges exceptionnelles.

▶ 3- BILAN D'ACTIVITES 2019 : Pour information et non présenté en présentiel

A) ADMINISTRATION :

Réunions du conseil syndical, **Courriers administratifs** (notaires, entreprises, administrations, non-résidents, copropriétaires, **Trésorerie** : tenue des comptes **Suivi des litiges** Copropriétaires. ▶ **Notaires** : **07 ventes (+2 en cours)** et **03 suivi** d'acte de partages anticipés, actes de succession et partage de communauté. La Présidente rappelle que l'acte de succession ou de liquidation d'indivision ou le partage de communauté en cas de divorce ou séparation sont obligatoire pour la mise à jour du listing des copropriétaires. Bienvenue aux nouveaux copropriétaires : Julien AUZOU et Anaïs PILATO- Magali LAVAL- Antoine PICHONET et Mélanie VIOCHE- Mohamed ABDI et Ouerdia AMGHAR- Emmanuelle JOUVE et Fabio DI MENNO DI BUCCHIANICO- Luc PARDAILLE et Fabienne MINATCHY- Alain MONNIOT-

Renouvellement annuel de l'**immatriculation de la Copropriété** : obligatoire et indispensable lors des ventes pour les notaires avec la fiche synthétique de la copropriété.

Mise en concurrence Contrat Assurance Collective : actuellement chez AXA. En cours d'étude chez Générali. Non retenu car plus cher.

B) COMMISSION COMMUNICATION : Animateur : **Patrick COTTA**

Edition de 2 journaux

Mail de la copropriété : syndicpredinal@sfr.fr

C) COMMISSION ANTENNE COLLECTIVE : Animatrice **JULIA DEMETZ**.

En cas de panne du réseau Antenne, **vous pouvez appeler au 09 86 27 37 96**. Réseau fiable. Aucune panne générale en 2019. Nous sommes éligibles à la Fibre dans notre Copropriété. Nous rappelons que le Syndic n'a pas compétence ni pour la mise en place individuelle de la fibre, ni l'entretien. Ceci incombe aux fournisseurs d'accès et aux copropriétaires concernés.

D) COMMISSION TRAVAUX PARTIES COMMUNES, ESPACES VERTS, DROITS ET OBLIGATIONS : Animateur **FABIEN FLORKOWSKI**.

4 visites effectuées dans la Copropriété et les actions des membres de la Commission en collaboration avec les services techniques de la Mairie ont porté sur :

Les Travaux demandés à la Mairie et réalisés :

Reprise caniveau devant l'école primaire. Réaménagement du Parking rue des Pétoises. Elagage de Branches d'arbres. Nettoyage des avaloirs. Accord pour enlèvement de Pins aux Grives et Pivettes. Débroussaillage des Pinèdes.

Les Travaux demandés à la Mairie en cours d'étude :

Jardinières Impasse des Merles. Remise en état placette et bordures trottoirs au 21 rue des Pivettes (estimé à 25 488 €). Rafraichissement des noms des rues de la Copropriété. Lampadaire à déplacer au 9 les Pivettes. Aménagement du parking côté local Lou Trélus pour accès PMR côté écoles. Reprise voirie dégradée par racines des pins rue des Pivettes. Elagage de pins obstruant l'éclairage public. Enlèvement des pins morts ou dangereux rue des Pivettes. Reprise évacuation eaux pluviales intersection Pivettes/Cardalines.

Les Travaux demandés Seerc- Enedis- France-Télécom non réalisés malgré de nombreuses lettres :

Coffrets local EDF Avenue des Cardalines changer mais pas la vitrerie. Les plaques cimentées Télécom abimées, plaques et affaissement des regards d'eau, tabourets siphoniques sans entretien de la Seerc.

E) DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES :

Entretien pour la plus-value de notre Copropriété : nous vous rappelons le règlement de copropriété pages 41 à 47 « Droits et obligations des copropriétaires » qui nous oblige : à l'entretien de nos parties communes...) Une cinquantaine de courriers ont été adressés aux Copropriétaires pour le rappel de l'entretien, la finition des travaux visibles de l'extérieur, l'enlèvement des divers dépôts côté pinèdes, le désherbage des abords des pavillons, l'interdiction de nourrir les pigeons et les chats, pour les aboiements répétitifs des chiens, la mécanique sur les parties communes et les évacuations anarchiques des piscines.

Urbanisme : nous vous rappelons que toutes constructions, modifications, extensions sont illégales dans la copropriété et sont sous l'entière responsabilité du copropriétaire concerné.

F) Renouvellement de la Convention Tri Sélectif dans la Copropriété : remerciements aux nombreux copropriétaires qui ont permis, par l'utilisation des conteneurs de tri dans notre quartier, le recyclage de 6 tonnes de verres et 10,5 tonnes d'emballage et de papier.

► 4) RAPPORT DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES :

Réunion des Commissaires annulée suite aux mesures sanitaires (reporté en 2021)

▶ 5) APPROBATION DU BILAN FINANCIER 2019 ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2020 :

Les documents ont été joints à la convocation de l'AG.

Note du 15 avril 2020 par distribution boîtes aux lettres pour les résidents et voie postale pour les non-résidents. Aucune objection reçue. Quitus est donné au Syndic et Conseil Syndical. La totalité des copropriétaires ont réglé les charges annuelles.


▶ 6) ELECTION DES MEMBRES DE LA COMMISSION CONTROLE DES COMPTES :

Membres renouvelés jusqu'à l'AG par correspondance de 2021 (ordonnance du 21/05/2020)

▶ 7) QUESTIONS DIVERSES :

Pas de questions AG non tenue

La Présidente /Syndic



Article 213 – Alinéa é de la loi Elan du 23/11/2018 « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. « Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois, mentionné au deuxième alinéa du présent article.