



COPROPRIETE « LES COTTAGES DE FRANCONVILLE »
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« LE JULES CESAR »
95130 FRANCONVILLE

Référence : 2016-004

Franconville, le 30/03/2016

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 30 MARS 2016

Etaient présents au bureau de l'assemblée, le Conseil d'Administration

Président : Christian PIHOUEE
Vice-président : Michel HEBRAS
Trésorière : Hélène QUIVRIN-LUSSIGNY
Trésorière Adjointe : Angélique FOUCHEREAU
Responsable communication : Dominique LE BOMIN
Secrétaire : Noëlle LOISON

1. Constitution de l'Assemblée

56 propriétaires sur 125 étaient présents ou représentés.

A partir de 20H43, l'assemblée, alors valablement constituée, a pu débattre de l'ordre du jour.

2. Désignation du président et du secrétaire

Monsieur Christian PIHOUEE, président de l'ASL, est désigné comme président de séance.

Monsieur Dominique LE BOMIN, responsable communication de l'ASL, est désigné comme secrétaire de séance.

3. Élection de deux scrutateurs

Monsieur BEAUFRERE Philippe, 35 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Mme Charon Chantal
--	---	--------	---	---	-----------------------

Monsieur BEAUFRERE Philippe est élu scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés

Madame VIOT Sylvie, 127 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Mme Charon Chantal
--	---	--------	---	---	-----------------------

Madame VIOT Sylvie est élue scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés

4. Rapport du Conseil d'Administration sur la répartition des dépenses

a) Etat financier au 31/12/2015

Présentation de l'état financier 2015 et lecture des différentes lignes comptables.

Recettes :

11 900.00 € (4 760.00 € + 7 140.00 €) de règlements de charges ont été encaissés en 2015 pour 12 500.00 € prévus. La différence de 600.00 € s'explique par les 400.00 € réglés d'avance en 2014 pour 2015 et les 200.00 € qui n'ont pas été réglés par deux copropriétaires (une régularisation sur les 2 est faite à ce jour).

Conformément au budget prévisionnel, 100.00 € ont été crédités en caisse.

150.00 € ont été crédités au titre de l'exécution de 3 dossiers de mutation. Ces frais sont prélevés au copropriétaire vendeur par le notaire qui nous les reverse.

Le montant des intérêts perçus sur le compte livret s'élève à 391.00 € contre 693.45 € l'année précédente.

Handwritten signatures and initials: AF, DMB, PAB, Form_010, NDR, and a circled 'D'.



**COPROPRIETE « LES COTTAGES DE FRANCONVILLE »
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« LE JULES CESAR »
95130 FRANCONVILLE**

Charges courantes :

Sur un budget prévisionnel de 5000.00 €, 4 873.10 € ont été dépensés.

Dépenses Box Plus Self Stockage : 901.14 €

Notre prestataire de service, a encaissé notre règlement de 450.57 € correspondant à sa prestation pour l'année 2016 fin décembre 2015. **Les dépenses de 2015 s'élèvent réellement à 450.57 €.**

France Région Paysage : 1 548.00 €

Notre prestataire de service nous ayant remis une partie de ses factures après la fin de l'exercice 2014, 648.00 € qui auraient du apparaître dans les charges courantes de 2014 apparaissent sur les comptes de 2015. **Les dépenses de 2015 s'élèvent réellement à 900.00 €.**

Frais postaux : 616.16 €

Ils restent stables par rapport à 2014. L'augmentation est de 36.00 €.

Divers : 115.81 €

Les frais de cette rubrique correspondent en 2015 au :

- Pot de l'assemblée générale de mars 2015 (56.29 €)
- Renouvellement du contrat de photocopies (59.52 €)

Charges pour travaux :

Le solde des travaux de trottoirs a été réglé à l'entreprise Filloux pour 3 610.49 €. Ce montant inclus l'enrobé de résine autour des arbres.

Les travaux d'antenne pour 5 947.50 € correspondent :

- aux factures réglées au prestataire qui est intervenu en 2014 pour 2 447.50 €.
- A l'acompte de 3 500.00 € versé au nouveau prestataire pour la réfection totale du réseau.

Etat financier :

Il est de 96 710,91 € au 31/12/2015. Toutefois, compte tenu des sommes affectées aux fonds de roulement et de travaux, le solde réel disponible est de **16 679,90 €.**

b) Compte de travaux

Il s'élève à 70 503.51€ au 31/12/2015.

Les dépenses actuellement prévues sont :

- le solde des travaux d'antenne, soit 8 176.02 €
- les frais de rétrocession des trottoirs à la Mairie de 20 000.00 €

Par lot, ces dépenses incluses, le montant du fonds de travaux est de 338.62 € par lot au 31/12/2015.

c) Compte caisse

Les dépenses 2015 s'élèvent à 162,67 € correspondant :

- aux achats d'alimentation et de boissons pour l'AG
- au frais de sondage pour l'antenne
- à des frais de recommandés.

d) Etat de solde des copropriétaires

Deux copropriétaires n'avaient pas réglé leurs charges pour l'année 2015 ce qui a été soldé en 2016 pour l'un des deux.

Vote du budget de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Lors de l'AG du 18/03/2015, les budgets présentés étaient répartis ainsi :

Budget de charges courantes : 5 000.00 €

Budget de charges pour travaux : 1250.00 €

Une nouvelle proposition est validée d'alimenter uniquement le budget de charges courantes de 6 250.00 €.

Le budget travaux peut continuer à être alimenté par un vote en AG de transfert de fonds d'une partie du solde disponible sur le fonds de travaux.

Le solde disponible étant de 16 679,90 €, l'AG décide de transférer 12 500.00 € du solde disponible sur le fonds de travaux.

Présentation et vote du budget prévisionnel 2017

Le budget prévisionnel 2017 est soumis au vote.

Le montant des charges courantes annuelles proposé est de 6 250.00 € soit **50,00 €** par lot comme en 2016.

5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015

Après lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable du 01/01/2015 au 31/12/2015, l'assemblée générale procède au vote dudit rapport tel qu'il lui a été présenté.

Votes contres présents, ou représentés	X	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Mme Charon Chantal
--	---	--------	---	---	-----------------------

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

6. Quitus de gestion au Conseil d'Administration

L'assemblée générale procède au vote du quitus de gestion

Votes contres présents, ou représentés	X	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Mme Charon Chantal
--	---	--------	---	---	-----------------------

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

7. Vote du budget de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Aucun ajustement n'est effectué par rapport à ce qui a été présenté lors de l'AG du 18/03/2015 et dans la convocation de cette AG. L'assemblée générale vote le budget proposé pour 2016.

Votes contres présents, ou représentés	X	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Mme Charon Chantal
--	---	--------	---	---	-----------------------

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

8. Présentation et vote du budget prévisionnel 2017

Le budget prévisionnel 2017 est soumis au vote. Il est identique au budget 2016. Le montant des charges courantes annuelles proposé est de 6 250.00 € alors que le montant des charges pour travaux passe à 0,00 €. Par lot, cela représente **50,00 €** de charges sans répartition en charges courantes

Cette somme sera éligible au 1^{er} janvier 2017.

Aucun ajustement n'est effectué ; l'assemblée générale vote le budget prévisionnel 2017.

Votes contres présents, ou représentés	X	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Mme Charon Chantal
--	---	--------	---	---	-----------------------

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

Mr FLE (137 rue de Gascogne) quitte la séance à 22h 45.

CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS

9. Informations diverses

a) La rétrocession des parties communes

Ce dossier est toujours en cours.

- ✓ Le géomètre expert a effectué les relevés topographiques de notre lotissement, et le plan nous a été remis par les services techniques de notre commune.
- ✓ A charge du Conseil d'Administration (CA) de travailler sur ce plan en vue de définir les parties pouvant être soumises à rétrocession en accord avec les points qui ont été présentés lors des précédentes assemblées générales.
- ✓ Une réunion de conciliation avec les services techniques devra ensuite être provoquée.

b) Trottoirs

Les derniers travaux sont soldés avec la mise en place de la résine autour des arbres.

c) Antenne : travaux et contrat de maintenance

- ✓ La simplification de notre réseau est en place, les matériels remplacés. En raison d'un « arrêt de travail » de notre prestataire, et de mauvaises conditions climatiques, le chantier a environ 3 semaines de retard. La réception de chantier n'est à ce jour pas effectuée.
- ✓ Notre réseau sera en accord avec la nouvelle norme Haute Définition.
- ✓ Une communication vers l'ensemble des copropriétaires sera faite après validation par votre bureau de l'état de fonctionnement, c'est-à-dire un signal conforme en sortie des boîtiers de répartition.
- ✓ En cas de dysfonctionnement de votre installation, après réception par nos soins, nous conseillons à chacun d'entre vous de prendre rendez-vous avec notre prestataire pour un diagnostic. Les coûts sont à la charge du copropriétaire.
- ✓ Le CA réfléchit à la mise en place d'un contrat de maintenance.
- ✓ Rappel : Le CA demande à chacun de ne pas intervenir individuellement sur le réseau. Dans le cas contraire, une plainte pour détérioration sera déposée auprès des services de police.

d) Règles de vie

- ✓ La vitesse : Après une période plus calme, nous constatons à nouveau une augmentation de la vitesse des véhicules.
- ✓ Stationnement : Le CA rappelle que seule la place située devant la porte de garage est à usage privatif, toutes les autres places sont d'intérêts communs, en conséquence nous demandons un stationnement correct du véhicule sur la partie privative, afin de pas pénaliser les surfaces d'intérêt commun.
- ✓ Le bruit : il est anormal que le CA ait des retours sur des copropriétaires indécents en termes de bruit pendant la période hivernale, quid de ces derniers en périodes estivales... Nous rappelons qu'en matière de bruit la réglementation nationale s'applique à notre lotissement.
- ✓ Ramassage des déchets : *les déchets doivent être présentés selon les modalités prévues par arrêté municipal qui fixe notamment, les jours et horaires des collectes, les horaires de dépôt des déchets en vue de leur ramassage, les conditions du dépôt des déchets, notamment les bacs ou conteneurs à utiliser.*

Attention : le dépôt des ordures en dehors des horaires vous expose au paiement d'une amende de 38 €. (Origine site Web Mairie de Franconville)

e) Eclairage

- ✓ Une action est en cours auprès des services techniques de notre commune sur deux axes : un renforcement de la qualité lumineuse de l'éclairage et la mise en place de nouveaux points si cela est possible dans les zones les plus sombres (boîtes aux lettres).

f) Bilan activités CA 2015

- ✓ Le Conseil d'administration a encore cette année, passé beaucoup de temps au recouvrement des charges, ce qui est au détriment des autres sujets. A ce jour, 15 copropriétaires ne sont pas à jour du règlement des charges 2016. Le CA précise qu'en cas de défaillance de paiement dans les délais, il a autorité pour recourir aux moyens judiciaires.
- ✓ Boîtes aux lettres : bien que maintes fois relancées par nos soins, aucune nouvelle des services de la Poste quant au changement des barillets. Il en est de même quant à nos remarques sur la distribution du courrier.
- ✓ La mise en place et le suivi des travaux de notre réseau de télévision a fortement mobilisé le CA qui n'a pu avancer sur d'autres dossiers.

g) Les objectifs 2015

- ✓ Poursuivre le dossier « rétrocession » ;
- ✓ Finaliser les travaux antenne, et mettre en place un contrat de maintenance ;
- ✓ Finaliser notre documentation : dans le but de transmettre aux futurs CA, un support fiable de travail permettant une gestion conforme ;
- ✓ Poursuivre la mise à jour de notre règlement de copropriété.

10. Election de nouveaux membres

Mme QUIVRIN-LUSSIGNY, trésorière et Mme Noëlle LOISON, secrétaire sont démissionnaires.

Se présentent comme candidats :

Mme VIOT Sylvie 127 rue de Gascogne et Mme BONNARDOT Morgane au 139 rue de Gascogne.

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	0	Noms
--	---	--------	---	---	------

Mme VIOT Sylvie 127 rue de Gascogne et Mme BONNARDOT Morgane au 139 rue de Gascogne sont élues à la majorité des présents ou représentés

11. Renouvellement de mandat des membres actuels

Les autres membres du CA se présentent pour poursuivre leurs activités au sein du CA. Pour autant, certains membres restants expriment le souhait de suspendre leur activité pour le prochain exercice.

Le CA précise qu'un renouvellement complet de bureau ne peut-être que préjudiciable à notre copropriété, un renouvellement par tiers serait préférable afin de pérenniser ce qui a été mis en place ces dernières années. Le manque de mobilisation pour mener cette activité conduira à confier la gestion à un syndic professionnel. En conséquence, une étude dans ce sens sera menée cette année en vue d'une proposition à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	0	Noms :
--	---	--------	---	---	--------

Les membres actuels sont reconduits à l'unanimité des présents ou représentés.

La séance est levée à 23h00.

La notification du procès-verbal est définie par l'article 42, alinéa 2, de la loi 65-557 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 deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux 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".

Le président de séance

Secrétaire de séance

1er Scrutateur de séance

2ème Scrutateur de séance





Membre du bureau




