

Référence : 2020-020

Franconville, le 30/12/2020

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 DECEMBRE 2020

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

Président : Michel HEBRAS
Trésorière : Sylvie VIOT
Trésorière adjointe : Charlotte VANDENBERG
Secrétaire : Christine TROLONGE
Secrétaire Adjointe : Catherine LAPASSET

1. Préambule

Cette réunion a eu lieu en visioconférence et le nombre de postes connectés est monté jusqu'à 32. Plusieurs personnes étaient présentes derrière certains écrans il est donc impossible de connaître le nombre exact de participants. Nous nous baserons donc sur le nombre de votants pour connaître la participation à cette assemblée ordinaire. Soit par bulletins de vote saisis par le président sur le site **Google Forms** soit directement sur le site.

2. Constitution de l'Assemblée

A partir de 20 H 15, l'assemblée, alors valablement constituée, a pu débattre de l'ordre du jour.

38 propriétaires présents ou représentés sur 125 ont voté.

Dont les 6 votes donnés par pouvoirs ou/et par bulletins déposés dans la boîte à lettres de l'ASL qui ont été saisis et pris en compte.

3. Désignation du président et du secrétaire

Monsieur Michel HEBRAS, président de l'ASL, est désigné comme président de séance.

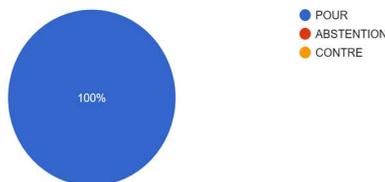
Madame Sylvie VIOT trésorière et Madame Christine TROLONGE, secrétaire de l'ASL, sont désignées comme secrétaires de séance.

4. Élection de deux scrutateurs

Madame Hélène QUIVRIN-LUSSIGNY, 40 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur.

Madame Hélène QUIVRIN-LUSSIGNY est élue scrutatrice à l'unanimité des présents ou représentés.

ELECTION 1ER SCRUTATEUR
38 réponses



Monsieur Christian PIHOUE, 33 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur.

Monsieur Christian PIHOUE est élu scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés.

ELECTION 2EME SCRUTATEUR
38 réponses



Sylvie VIOT
ASL

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

En préambule, la présentation des comptes est conforme à la convocation et ne sera donc pas annexée à ce procès-verbal. Il est précisé que les 14,40€ de charge pour travaux ne seront pas appelés et imputés directement sur notre fond de travaux si besoin.

Etat financier au 31/12/2019

Présentation de l'état financier 2019 et lecture des différentes lignes comptables.

Notre état des comptes au 1^{er} Janvier 2019, était constitué de :

9 527,50€ de fond de roulement
566,65€ sur notre compte courant
89 987,24€ sur notre livret
Et un fond de caisse de 66,73€,
Soit un total de 90 620,62€

Recettes :

260€ de charges pour 2018
7470€ de charges pour 2019
300€ pour des frais de mutation
89,99€ d'intérêt sur livret.
Total = 8119,99€ pour un total des avoirs à 98740,61€

Charges courantes :

Sur un budget prévisionnel de 7500€ hors frais de mutation, 5645.76€ et 0€ de frais de mutation soit 5645.76€ ont été dépensés.

Assurance ANCC 0 frais décalés sur janvier 2020

Assurance LIGA 957.97 contre (939,89 en 2018 en augmentation de 18,11€ (1,93%))

Espace vert Fourniture 0€ depuis trois ans

Location stockage archive, et salle AG 1116,89 contre (690,23€) en 2018 en augmentation de 426,60€ payé en 2019 deux location salle pour AGO et AGE 2020 payées en 2019 et 16,60€ du stockage (3,42%) 485,23-501,83

Entretien espace vert 2 745,34 € contre 3696.80€ en 2018 moins 951,46€ travaux d'élagage en moins mais petit travail d'entretien de l'antenne collective en plus,

Frais postaux 76,49 contre 272.71 en 2018 diminution de 196,22€ il y a eu beaucoup de porte à porte et beaucoup plus d'échanges par mail d'où l'importance de donner un mail à l'ASL pour vous contacter,

Frais acte 0€ contre (0€) en 2018 pas de changement

EDF 252,81 contre 251.51€ en 2018 pas de changement,

Gandi 72€, pour notre site WEB idem 2018

Fourniture, 380,74€ contre 141.04€ en 2018 (239,70€) de plus (renouvellement des abonnements en copie chez office dépôt. 191€ en juillet 2019)

Les frais divers charge pour les dépenses de la collation AGE 43,78€ contre 48.95€ en 2018 (-5€)

Les frais honoraires pour les mutations pour un montant de 0€

Le total de dépenses courantes est de 5645,76€

Charges pour travaux :

0€ de travaux en 2019.

Etat financier :

Total des avoirs 98740,61€ comme vu précédemment et total des dépenses 5645,76€

Ce qui fait ressortir un bilan positif de 93094,85 € au 31/12/2019 bilan supérieur à celui de 2018 qui était de 90620,62€ au 31/12/2018.

Il s'explique par moins de dépenses pour travaux et charges courantes,

Compte de travaux

Il s'élève à 63712,96 € au 31/12/2019.

Il n'y a pas de dépenses prévues à ce jour, hors la provision pour les frais de rétrocession des trottoirs à la Mairie pour un montant de 20 000 €.

Les frais d'élagage seront imputés sur le compte travaux si le surplus des charges courantes global ne suffit à combler ces frais.

Pour information, le solde à ce jour, transférable lors de la vente de votre bien, reste de 349,70€ identique à 2018.

El MCT, M. W. S. V. O. U. ASL P

Compte caisse

Les dépenses 2019 s'élèvent à 183,31€ divisées en frais postaux / achats d'alimentation et de boissons pour l'AG / fourniture de bureaux

Les recettes de la caisse se composent exclusivement en règlement de charges pour 280€

Etat de solde des copropriétaires

Pour 2020, le jour de la réunion : Il restait encore 15 colotis retardataires dont trois cumuls avec 2017 et 2018 et 2019. Ceci n'est pas acceptable et nous relançons une dernière fois par courrier nominatif avec ce PV de réunion avant d'entreprendre des poursuites judiciaires. Il est rappelé que les charges sont dues dès le 1^{er} janvier de l'année en cours.

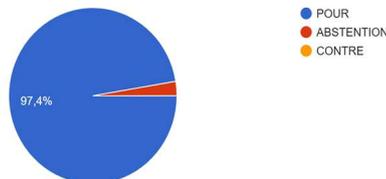
6. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Après lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable du 01/01/2019 au 31/12/2019, l'assemblée générale est invitée à voter sur ledit rapport tel qu'il lui a été présenté.

0 vote contre et 1 abstention des votes sur le site Google Forms après saisie des pouvoirs et bulletins de vote.

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

APPROBATION DES COMPTES 2019
38 réponses



7. Quitus de gestion au Conseil d'Administration

L'assemblée générale procède au vote du quitus de gestion

0 vote contre et 0 abstention des votes sur le site Google Forms après saisie des pouvoirs et bulletins de vote.

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

QUITUS DE GESTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
38 réponses



8. Vote du budget de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Lors de l'AG du 3 avril 2019, les budgets présentés étaient répartis ainsi :

Budget de charges courantes : 7500.00 €

Budget de charges pour travaux : 00.00 €

Nous n'avons rien changé à ce budget,

Budget de charges courantes : 7500.00 €

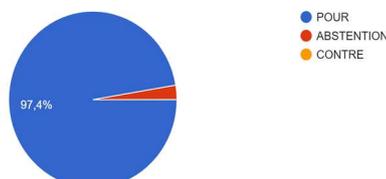
Budget de charges pour travaux : 0

Les charges restent donc inchangées pour 2020.

0 vote contre et 1 abstention des votes sur le site Google Forms après saisie des pouvoirs et bulletins de vote.

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

APPROBATION DU BUDGET 2020
38 réponses



Signature manuscrite

9. Présentation et vote du budget prévisionnel 2021

Le montant des charges courantes annuelles proposé pour 2021 est de 7500.00 €.

Pas d'augmentation

Par lot, cela représente 60,00 € de charge courante, et 0 € de charges pour travaux.

Les frais de travaux seront supportés par notre fond de travaux.

Cette somme devra être réglée au 1^{er} janvier 2021.

Ce PV d'AGO faisant office d'appel de fonds comme l'autorise nos statuts.

Aucun autre document ne sera émis pour cette démarche.

En cas de retard de paiement nous vous reviendrions vers vous par mails ou autres moyens.

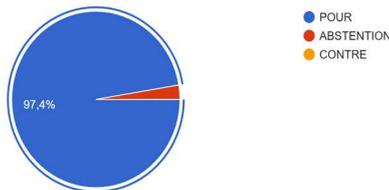
Par lot, cela représente 60.00 € de charges.

Cette somme est EXIGIBLE au 1^{er} janvier 2021.

L'assemblée générale vote le budget prévisionnel 2021.

0 vote contre et 1 abstention des votes sur le site Google Forms après saisie des pouvoirs et bulletins de vote.
Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2021
38 réponses



CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS

10. ALIENATION

Nous vous informons que suite à l'adoption de notre nouveau cahier des charges lors de notre AGE du 4 mars 2020 le dossier a pu avancer et il est entre les mains de Maître Verger à Eaubonne pour être finalisé.

Nous attendons le retour du notaire d'Eaubonne.

11. INFORMATIONS DIVERSES

Adresse mail ASL : asl@lejulescesar.fr

Adresse du site ASL : www.lejulescesar.fr

Demandez-nous votre identifiant et votre mot de passe par mail pour l'accès au site.

a) La rétrocession des Trottoirs

Ce sujet reste au point mort car il est très difficile de pouvoir rencontrer le maire sur ce sujet précis étant donné les problèmes actuels de pandémie qui sont prioritaires dans sa gestion de la ville,

b) Règles de vie :

Rappel des coordonnées de l'antenniste :

Stéphane CARAMADRE, 20 avenue Champrenault,

95250 BEAUCHAMP, Tel : 01.34.13.24.93 OU 06.08.77.08.25.

SV M.B
EL ON TCT
HQL P

* **Rappel**, notre cahier des charges est présent sur le site internet de l'ASL, et il est rappelé que nous devons nous y conformer. Il est rappelé que le PLU est prioritaire sur notre cahier des charges. Tous travaux extérieurs aux habitations doivent faire l'objet d'une demande en Mairie ainsi qu'à l'ASL.

* **Information**, il n'est pas tolérable que les membres bénévoles du conseil d'administration soient pris à partie de façon insultante et méprisante lors de distribution de convocation ou autre PV d'assemblée lorsqu'ils rappellent, à juste titre, le règlement des charges en retard.

* **La vitesse**

Nous constatons à nouveau une augmentation de la vitesse des véhicules. Nos rues ont été classées en zone 30 par la mairie, nous demandons à tous de s'y conformer.

Il est aussi nécessaire de prévenir vos invités pour qu'ils respectent eux aussi cette contrainte.

* **Le stationnement**

Nous rappelons que l'ASL n'a pas vocation à s'occuper des problèmes de stationnement, mais si vous le demandez, concernant les stationnements de longue durée, seul le Président du conseil d'administration de l'ASL est habilité à faire la demande d'enlèvement du véhicule auprès des services de police.

Nous rappelons que les places de stationnement appartiennent aux parties communes et ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme des places « personnelles ».

Si toutefois, vous avez besoin de laisser votre véhicule devant le domicile d'un de vos voisins, nous vous invitons, dans un souci de respect du bon voisinage, à lui demander si ça ne le gêne pas.

* **Le bruit**

Il est anormal que le CA ait des retours sur des copropriétaires indécents en termes de nuisances sonores. Nous rappelons qu'en matière de bruit la réglementation ci-dessous s'applique dans le lotissement : « extrait du site de la mairie de Franconville ».

« **Lutte anti-bruit**

Conformément aux dispositions de :

- l'arrêté préfectoral 2009-297, en date du 28 avril 2009, notamment son article 24,
- l'arrêté municipal n°14-201, en date du 30/06/2014, (lien de téléchargement de l'arrêté)

Les travaux momentanés de rénovation, de bricolage ou de jardinage, réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de porter atteinte à la tranquillité du voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que les tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses, bétonnières, scies mécaniques ou tout autre matériel sonore, ne peuvent être effectués que :

Les jours ouvrables : de 8H30 à 12H et de 14H30 à 19H30

Les samedis : de 9H à 12H et de 16H à 19H

Ils sont interdits les dimanches et jours fériés.

En cas de manquement à ces dispositions, des amendes forfaitaires de 3^{ème} classe pourront être dressées aux contrevenants, conformément au Décret n° 2012-343 du 9 mars 2012 modifiant l'article R. 48-1 du code de procédure pénale. »

Soit une amende de 68€ minorée à 45€ majorée 180€.

Les problèmes de voisinage ont été abordés lors de notre RDV avec le Maire de Franconville et la police municipale devait faire un rappel à l'ordre à certains colotis qui troublent notre tranquillité ou sont trop irrespectueux de l'ordre public.

Nous avons eu les coordonnées de la directrice du cabinet du Maire afin de pouvoir la joindre si la police municipale ne répondait pas à nos attentes.

M. H. T. C. T. O. N. 
P. S. V. H. G. L.

× **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).

La mairie et les membres du conseil de quartier nous ont alertés car nos poubelles restent trop souvent devant nos pavillons, à la vue de tous, et rendent notre lotissement dangereux en termes d'hygiène. (sans compter l'image de notre lotissement qui se dégrade et fait baisser la valeur de nos biens).

Nous vous demandons de faire le nécessaire, soit en masquant vos poubelles derrière une haies ou plus simplement en les rentrant dans vos jardins ou garages.

Nous rappelons que le remplacement des poubelles n'est pas du ressort de l'ASL.

× **Entretien des façades**

L'entretien des façades de nos maisons est règlementé par notre cahier des charges il n'est pas admissible que notre lotissement soit dévalorisé par certaines personnes qui laissent carrément à l'abandon leur patrimoine (qui est aussi le nôtre). Le président rappelle que l'ASL peut faire réaliser les travaux nécessaires aux frais des colotis contrevenants. Il serait vraiment très regrettable et très gênant pour le conseil d'administration d'en arriver à ces extrémités. Nos biens ne peuvent pas risquer de perdre de leur valeur par la faute de personnes négligentes.

Points 5 de l'Article 8 – tout propriétaire sera tenu de maintenir les constructions en bon état extérieur; d'en assurer l'entretien et de procéder, lorsqu'il sera nécessaire, au ravalement, à la réfection des peintures ou des impressions diverses des menuiseries extérieures, fenêtres, portes-fenêtres, portes des garages, portes d'entrées, volets, lisses de bois dans les mêmes tons que ceux imposés par le permis de construire.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale Libre assurera elle-même, après mise en demeure, cette obligation en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

c) Cédez le passage devient Stop à l'entrée du lotissement :

A l'origine, nous avons demandé à la mairie à faire installer un panneau « stop » à l'entrée de notre lotissement. Dans un premier temps, c'est un panneau « cédez le passage » qui a été mis en place par la mairie. Vous avez été nombreux à nous demander de faire remplacer ce panneau par un Stop face à l'insécurité de notre sortie de résidence.

Le panneau Stop est maintenant en place mais nous attirons votre attention sur le fait que cette signalisation est régulièrement occultée par les automobilistes circulant sur la Chaussée Jules César.

Donc nous vous demandons la plus grande prudence malgré la mise en place de cette signalisation,

11. Retour sur l'AGE pour le nouveau cahier des charges

Lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est déroulée le 4 mars dernier (avant le confinement) nous nous sommes mis d'accord pour valider notre nouveau cahier des charges pour le lotissement.

Nous avons, depuis, sollicité l'étude Maître Lavedan notaire à Franconville pour son enregistrement et la réponse a été que notre nouveau cahier des charges était de fait exécutoire car approuvé par notre AGE et déjà existant à la création du lotissement.

Nous rappelons que tous les PV d'AG sont accessibles sur notre site internet. Ainsi que le nouveau cahier des charges.

Nous nous renseignons auprès d'une autre source pour en savoir plus (ANCC)

SV M. H. T. C. O. N. E. L. H. G. L. P.

12. Rappel sur les frais de mutations

Les frais de mutations que nous avons votés lors de notre AGO du 2 mai 2018 sont depuis maintenus à 60€.

Ces frais sont actuellement plafonnés par le décret du 21 février 2020 qui est entré en vigueur le 1er juin 2020 à 380€. Nous restons donc très raisonnables.

Ces frais sont dus par le vendeur lors de la signature chez le notaire qui traite la cession du bien.

Dernièrement, certains colotis ont cru bon de s'affranchir de ces frais de mutations avec des notaires peu scrupuleux, Il a fallu se débattre pour obtenir gain de cause jusqu'à menacer de faire casser la vente et nous avons enfin réussi à ce que tout rentre dans l'ordre.

Ceci est une perte de temps et d'énergie totalement inutile et non constructive qui détériore les relations entre les membres du bureau du conseil d'administration et les colotis,

13. Mise en place de caméras de surveillance

Suite à de nombreux problèmes rencontrés sur les véhicules en stationnement à l'entrée du lotissement et en général dans le lotissement, comme des rayures sur la carrosserie des tentatives de vols et même des vols, il a été envisagé de faire installer des caméras de surveillance par la mairie.

Un représentant de la mairie est passé dans notre lotissement.

Il a conclu que la mise en place de caméras n'était pas facile à réaliser et qu'il était possible pour la mairie d'en installer une seule sur la chaussée Jules César qui serait orientée sur la sortie de notre lotissement,

Si la pose d'une caméra peut être dissuasive il serait bien de profiter de l'aide de la mairie.

Sur ce sujet, certains d'entre nous ont déjà installé des caméras de surveillance (réelles ou fictives) qui sont orientés sur les façades des pavillons.

ATTENTION toutefois à ce que la caméra ne filme pas vos voisins ou l'espace public (la rue...).

La pose d'une caméra est très réglementée et peut coûter très cher à celui ou celle qui ne respecte pas ces règles.

L'article 9 du code civil stipule que chacun a droit au respect de sa vie privée. En cas de transgression à cette règle, le détenteur de caméras peut ainsi se voir infliger une amende de 45 000 euros et même écoper d'un an d'emprisonnement s'il est avéré que son installation a permis d'intenter à l'intimité d'un voisin ou d'un proche.

Les problèmes pouvant être liés à la pose de ce type de télésurveillance ne sont pas du ressort de l'ASL.

C'est pour cela que nous en alertons ici, pour information et uniquement pour initier sur les risques encourus par les colotis qui souhaiteraient utiliser ce mode de surveillance pour leurs maisons et véhicules.

14. Election de nouveaux membres

Comme tous les ans nous appelons à candidatures en vue de prendre part à l'activité de votre Conseil d'administration de notre copropriété, nous avons intégrés Catherine LAPASSET l'an dernier et elle est toujours présente aujourd'hui.

Pour information ce soir il y a deux démissionnaires Sylvie Viot notre trésorière et Christine Trolonge notre secrétaire,

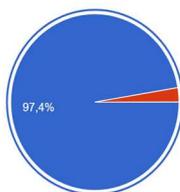
Nous ne restons donc que 3 membres au bureau du Conseil d'Administration de l'ASL

Se présentent comme candidats :

Mme	QUIVRIN-LUSSIGNY	Hélène	40	Rue de Gascogne
M.	DEVANNEAUX	Laurent	62	Rue de Gascogne

0 vote contre et 1 abstention des votes sur le site Google Forms après saisie des pouvoirs et bulletins de vote.

ELECTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU BUREAU
 38 reponses



● POUR
 ● ABSTENTION
 ● CONTRE

HQL P
 SV M. H. T. O. U. E.

Les deux candidats sont élus à la majorité des présents ou représentés.

15. Renouvellement de mandat des membres actuels

Les membres du CA, soit
Mesdames Catherine LAPASSET et Charlotte VANDENBERG,
Monsieur Michel HEBRAS

Renouvellent leurs candidatures pour un an.

0 vote contre et 0 abstention des votes sur le site Google Forms après saisie des pouvoirs et bulletins de vote.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES ACTIFS
38 réponses



● POUR
● ABSTENTION
● CONTRE

Les membres actuels sont reconduits à la majorité des présents ou représentés.
La séance est levée à 21h30.

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".

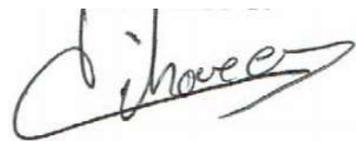
Président de séance
M. HEBRAS M.



Secrétaires de séance
Mme VIOT S. et Mme TROLONGE C.



1er Scrutateur de séance
M. PIHOUEE



2ème Scrutatrice de séance
Mme. QUIVRIN-LUSSIGNY



Trésorière Adjointe
Mme VANDENBERG C



Secrétaire adjointe
Mme LAPASSET C.

