

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
" LE JULES CESAR "

L'assemblée générale ordinaire de la copropriété "LES COTTAGES DE FRANCONVILLE " s'est tenue le 27 Mai 1992 à partir de 20 heures 30 dans les locaux du centre social culturel de l'EPINE GUYON .

Etaient présents au bureau de l'assemblée :

M. DAIGREMONT , président de l'A.S.L.,
M. PAPIILLON , vice président ,
M. CERISIER , trésorier ,
M. CABRERA , secrétaire .
M. SALLOT , secrétaire était excusé .

Le CABINET TURCAS , syndic de la copropriété n'était pas représenté.

I/ CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

78 copropriétaires sur 125 étaient présents ou s'étaient fait représenter . Le quorum requis par les statuts étant dépassé , l'assemblée a pu se trouver valablement constituée et débattre de l'ordre du jour suivant :

- Rapport d'activité du Conseil Syndical
- Approbation des comptes de l'exercice 1991
- Approbation du budget prévisionnel pour 1992
- Fin du mandat du syndic
- Installation des velux
- Installation de clôtures sur les parties communes
- Tenue de la résidence
- Problèmes relatifs aux charges impayées

Messieurs DESSANDES et BRUNETEAU ont été désignés comme scrutateurs afin de valider le présent procès verbal

MC 748

AD

MC

AD
AB

II RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

A/ACTIVITE DU SYNDIC

La mission essentielle qui avait été confiée au CABINET TURCAS, nommé pour une année lors de l'assemblée générale extraordinaire de FEVRIER 1991, était la constitution et la remise du dossier de rétrocession aux services techniques de la Mairie.

Cette mission a été remplie de façon satisfaisante. Néanmoins il est regrettable de constater par ailleurs que son rôle se soit borné à la gestion courante (paiement des factures) laissant de côté la relance des charges. Le conseil syndical déplore principalement un échange d'informations défailante qui l'a obligé à assurer une gestion parallèle afin de pouvoir rendre compte à chaque copropriétaire. Le fait de ne pas pouvoir disposer à ce jour des comptes relatifs à l'exercice de 1991 en constitue la meilleure illustration.

B/LA RETROCESSION DE LA VOIRIE

Nous avons procédé à la demande officielle et fourni au syndic les plans complémentaires concernant principalement les réseaux afin qu'il les transmette aux services techniques de la Mairie.

Le 20 Février 1992, le Conseil Municipal a voté la rétrocession des voiries et réseaux divers de la résidence au domaine public. Un commissaire enquêteur sera nommé prochainement par le Préfet afin d'instruire le dossier relatif à l'utilité publique du classement des parties communes. Des négociations auront lieu à la rentrée entre le Conseil Syndical et les services techniques pour déterminer la nature et les limites de l'opération de rétrocession, notamment ce qui concerne le traitement des placettes.

D'après les services techniques de la ville, la rétrocession devrait être effective soit en fin d'année 1992, soit au cours du 1er semestre 1993. Selon la même source le coût notarial de l'acte de rétrocession devrait avoisiner 12000 Francs.

Il est important de préciser que la rétrocession est maintenant impérative. seules restent à préciser les surfaces que la Mairie prendra effectivement à sa charge. Toutes les V.R.D. (éclairage public, adduction d'eau, réseaux des eaux pluviales et des eaux usées) situées dans le sous sol de la résidence font partie des parties rétrocédées.

Les charges afférentes à l'entretien des parties ci-dessus décrites seront assurées par la copropriété jusqu'à la date de la rétrocession effective.

C/LES TRAVAUX DE L'AIRE DU TRANSFORMATEUR

Les devis de maçonnerie concernant le premier projet s'échelonnaient de 81600 à 68000 Francs TTC. Le Conseil Syndical a donc défini un nouveau projet, plus simple, comprenant les jardinières de l'entrée de la résidence qui n'étaient pas initialement prévues. Ces travaux, estimés à 47440 Francs TTC ont été exécutés pour le même montant.

HC
ID
MUC
JUS

AD
AB

Pour les plantations , dont vous trouverez le projet ci-joint , des devis se sont étagés entre 23800 et 17000 Francs TTC . Cette situation nous a conduit à faire d'autres recherches et a débouché sur une proposition à 7800 Francs pour des prestations sensiblement équivalentes . Il a donc fallu chiffrer un apport de terre végétale , non prévue par l'entrepreneur retenu , pour prévoir le coût de l'opération .

Ces plantations s'effectueront lors du prochain automne afin de garantir , d'une part , un enracinement optimal et d'éviter , d'autre part , une dégradation trop rapide du fait des jeux des enfants habitués à évoluer dans cet espace .

D/LA REFECTION DES GENDARMES COUCHES

Nous avons procédé à la réparation de ces ouvrages afin , d'une part , d'éviter les chutes fréquentes des enfants circulant à vélo , et , d'autre part , pour pouvoir présenter pour la rétrocession une voirie en parfait état . Ces travaux ont été financés en partie par l'avance pour travaux déjà versée et par le fonds de roulement qu'il importe de reconstituer .

E/ RELANCE DES CHARGES IMPAYEES

Devant l'inertie des personnes concernées et un bilan alarmant des impayés les membres du conseil syndical ont procédé en Février dernier à une " tournée " destinée à réclamer les charges de 1990 aux copropriétaires défaillants qui restaient au nombre de 35 .

Il reste à ce jour 12 propriétaires qui doivent de l'argent à la collectivité . Mais , compte tenu des ventes et du manque d'informations données par le syndic en la matière nous pouvons estimer à 3 les irréductibles .

L'activité du conseil syndical a également consisté à régler quelques petits problèmes dont le plus important a été de repeindre les murs de la résidence qui avaient été couverts de graffitis .

Nous rappelons que L'A.S.L. n'est en aucune façon une organisation chargée du maintien de l'ordre . Nous ne pouvons en aucun cas intervenir dans les affaires de voisinage . Celles ci , du reste , devraient pour être réglées faire appel à la courtoisie et au simple bon sens .

La vie en copropriété , tout comme pour la société , demande un certain civisme qui comporte à côté des droits des devoirs élémentaires . Le titre de propriétaire n'exonère pas des devoirs d'un citoyen .

III/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1991

Demander l'approbation de quelque chose qui n'existe pas est une véritable gageure . Mais que faire lorsque le syndic , dont c'est pourtant le rôle , n'a pas fait parvenir les comptes arrêtés au 31 Décembre le 27 MAI ?

Mc
FD
Luc

AS
AB

Devant cette carence , le conseil syndical vous a proposé de *voter sur un bilan estimé fondé sur l'historique , les devis et les budgets prévisionnels .

Il est donc utile de préciser ici que ces sont les sommes estimées qui font l'objet du vote . Les régularisations impliquées par la réception des comptes feront l'objet d'un vote lors de l'approbation des comptes pour 1992 .

En conséquence , tout appel de fonds en provenance du syndic devra être considéré comme nul et non avenu . La provision pour charges de 1991 sera réclamée par le conseil syndical et se monte à 180,11 francs par copropriétaire .

La proposition ci-dessus et les comptes estimés joints en annexe ont été approuvés à l'unanimité des participants .

IV/APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR 1992

Le budget prévisionnel présenté (voir pièce jointe) est approuvé à la majorité des voix .

POUR 71
CONTRE 0
ABSTENTIONS 3

V/ FIN DU MANDAT DU SYNDIC

Le CABINET TURCAS a mené à bien la principale mission qui lui avait été confiée en servant d'interface entre les copropriétaires et la Mairie pour la rétrocession des voiries dans le délai d'une année qui avait été convenu .

La fin du mandat du CABINET TURCAS en tant que syndic de la copropriété " LES COTTAGES DE FRANCONVILLE " est approuvée à l'unanimité .

La gestion est désormais de nouveau complètement à la charge du bureau du conseil syndical .

La fin de fonctions du syndic est effective à compter de la date anniversaire de son début d'activité .

VI/INSTALLATION DE VELUX

En préambule il est rappelé que toute installation de vélux doit impérativement être soumise à un accord des services de l'urbanisme de la Mairie .

Cette demande doit faire l'objet d'un formulaire de " DECLARATION DE TRAVAUX ET CLOTURE " qui est à retirer à la Mairie auprès des services techniques .

Toute déclaration de travaux doit être accompagnée impérativement d'une autorisation écrite du Conseil Syndical .

MC
FD
MC

JYS

rd

AD

Le Conseil Syndical a rencontré M. ROY, responsable* de l'instruction des permis de construire à la Mairie de FRANCONVILLE, afin d'établir une démarche claire susceptible de faciliter l'obtention des documents d'urbanisme nécessaires pour les travaux d'agrandissement et d'embellissement de nos maisons.

Il ressort de cette entrevue que la Mairie a le souci de satisfaire au mieux les franconvillois dans l'aménagement de leur cadre de vie. Cela nécessite cependant de respecter les règlements (POS) pour l'édification des abris de jardin, des vérandas et de l'aménagement des combles. Cela correspond également au souhait du Conseil Syndical de ne pas voir se multiplier de façon sauvage les tas de bois et autres appentis qui se révèlent aussi inesthétiques que dangereux.

Quelques règles simples de présentation et de calcul des surfaces peuvent faire passer un projet. C'est ainsi qu'un abri de jardin ne doit jamais excéder une largeur de 2 mètres et qu'une véranda ou "auvent de terrasse" ne doit pas dépasser 20 mètres carrés.

Monsieur PAPILLON, vice président du Conseil Syndical, est à votre disposition pour faciliter vos démarches auprès des services de l'urbanisme. Il peut vous aider à mettre au point votre projet en conformité avec les règlements communaux et ceux de la copropriété.

VII/INSTALLATION DE CLOTURES SUR LES PARTIES COMMUNES

Suite à une lettre de M. DESSANDES, il a été débattu de la possibilité d'augmenter la hauteur des murets au delà des 40 centimètres initialement autorisés.

Bien qu'une grande partie des propriétaires présents semble favorable à ce type d'aménagement la hauteur de 1,20 mètres est trop importante. Compte tenu de la rétrocession en cours, il est opportun de reporter une décision qui serait de nature à entraver l'opération.

De plus, ce délai permettra de voir avec les copropriétaires quels sont les types de clôtures envisagés et d'en définir les spécificités (hauteur, type de matériaux ...) afin de garantir l'harmonie de la résidence.

VIII/TENUE DE LA RESIDENCE

Le Conseil Syndical rappelle que :

- la circulation dans la résidence doit se faire lentement,
- les boîtes aux lettres sont à entretenir par les copropriétaires,
- les parties communes à usage privatif devant les maisons sont à entretenir et qu'à défaut l'entretien qui sera dévolu à une entreprise sera facturé au propriétaire défaillant.

Il en est de même pour les parties bétonnées exagérément souillées par des huiles ou autres déchets automobiles.

MC JMS
ED
MC

ND
PAB

Les horaires des tontes sont rappelés et il a été demandé par quelques copropriétaires d'envisager la taille des arbres de la résidence qui deviennent par trop envahissants comme les acacias .

Par une pétition adressée au Conseil Syndical quelques résidents ont attiré notre attention sur des problèmes relatifs à l'entretien du chemin de halage qui jouxte la copropriété et aux évènements qui s'y déroulent la nuit .

Malgré notre compréhension , il nous est impossible d'intervenir dans des questions d'ordre privé et plus encore lorsque cela se déroule hors de la résidence .

Cela est de la compétence des parents et en cas de désordres du ressort de la police ou de la Mairie .

IX/LES PROBLEMES DES CHARGES IMPAYEES

Devant l'ampleur des impayés le Conseil Syndical rappelle l'article 25 des statuts de l'A.S.L. qui l'autorisent à infliger aux mauvais payeurs une majoration de charges de 1% par mois .

Cette mesure sera effective prochainement à l'encontre des personnes qui depuis le début en négligeant de payer leur part vivent aux frais des autres affichant par là même leur mépris .

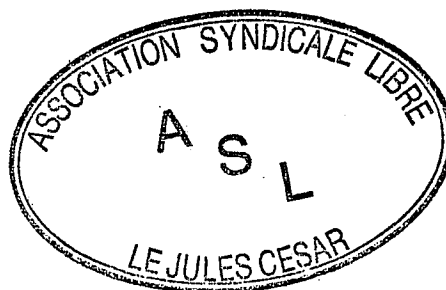
Tous les sujets portés à l'ordre du jour ayant été abordés la séance a été levée à 22 heures 45 .

LES MEMBRES DU CONSEIL

M. CABRERA
M. CERISIER
M. DAIGREMONT
M. PAPILLON
M. SALLOT

LES SCRUTATEURS

M. DESSANDES
M. BRUNETEAU



BILAN FINANCIER
EXERCICE 1991

ACTIF

FONDS DE ROULEMENT 62500
PROVISION TRAVAUX 50000
PROVISION SYNDIC 30000
IMPAYES AU 31/12 - 14300
IMPAYES A RECOURER 14300
CHARGES '91 22514

TOTAL 165014

PASSIF

FONDS DE ROULEMENT 62500
TRAVAUX TRANSFO 47440
SYNDIC 30000
TRAVAUX CHAUSSEE 10674
FONCTIONNEMENT 14400

TOTAL 165014

ETAT ESTIMATIF DES CHARGES
EXERCICE 1991

ASSURANCE	1000,00
ECLAIRAGE	9000,00
ANTENNE TV	1400,00
FRAIS BUREAU	3000,00
RECONSTITUTION FDR	8114,00
<hr/>	
TOTAL	22514,00

LA PART DE CHAQUE COPROPRIETAIRE SE MONTE A:
180,11 francs

BUDGET PREVISIONNEL POUR 1992

- ASSURANCE	1100,00
- ANTENNE	1500,00
- ECLAIRAGE	10000,00
- FOURNITURES ASL	2000,00
- ACHATS DIVERS	1500,00
- PLANTATIONS	10000,00
- FRAIS DE RETROCESSION	12000,00

- TOTAL	38100,00

SOIT PAR COPROPRIETAIRE 304,80 FRANCS

- DONT EXCEPTIONNEL 176,00 FRANCS

