

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « Le Jules César »

Bureau :

| | | |
|----------------|---------------------|-------------------------------|
| -M MUNOS | 127 rue de Gascogne | Président |
| -Mme VALENTA | 7 rue de Gascogne | Trésorière |
| -M LE DOZE | 121 rue de Gascogne | Trésorier Adjoint |
| -M GARRAIO | 117 rue de Gascogne | Responsable des espaces verts |
| -Mme SOUILLART | 8 rue de Picardie | Secrétaire du bureau |
| -Mme DUHAUT | 7 rue de Picardie | Secrétaire Adjointe |
| -M FOLLIOU | 47 rue de Gascogne | Membre du bureau |

L'assemblée générale extraordinaire de la copropriété « les cottages de Franconville » s'est tenue le 15 juin 2007 dans les locaux du centre socio-culturel de l'Epine Guyon à Franconville. Elle a débuté à 20h45.

39 propriétaires étaient présents (et 31 pouvoirs).

Les membres du bureau présents étaient :

Madame DUHAUT, Messieurs GARRAIO, LE DOZE, FOLLIOU.

Les membres du bureau excusés étaient : Mesdames SOUILLART et VALENTA, Monsieur MUNOS.

L'ordre du jour mentionné dans l'avis de convocation a été dans la mesure du possible respecté. Les propriétaires présents ont débattu sur les points suivants :

1. Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2006 au 31/03/2007
2. Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2007/2008
3. Dossier « TELEVISION »
4. Réfection des trottoirs
5. Espaces verts
6. Recouvrement des Impayés
7. Points divers
8. Renouvellement du bureau

1. Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2006 au 31/03/2007

Comptes 2006/2007

Dépenses 2006/2007

| | Réelles | Prévues | Observations |
|---|-----------------|-----------------|--|
| Electricité antenne | 192.40 | 200.00 | |
| Assurances + Adhésion à l'Association Nationale des Copropriétaires | 853.00 | 250.00 | Nous avons eu deux cotisations sur l'exercice 2006/2007 ayant pris l'adhésion en cours d'année |
| Fournitures (frais de poste, photocopies) | 150.38 | 50.00 | Nous avons eu malheureusement des frais pour le recouvrement des impayés |
| Espaces verts | 1 474.98 | 2 500.00 | |
| Travaux TV | 694.00 | 2 500.00 | |
| Financement travaux de réfection des trottoirs | 0.00 | 4 000.00 | |
| Total | 3 364.76 | 9 500.00 | |

Recettes 2006/2007

| | | | |
|---|------------------|----------------------|--|
| Charges encaissées (sur compte courant) | 12 025.43 | 9 500.00 5 892.11 | Charges 2006 Charges antérieures à 2006 |
| (Intérêts reçus) | 246.93 | | Sur compte épargne |
| Total | 12 272.36 | 15 392.11 | |

COMPTE EPARGNE

Au 28/03/2007

| | | |
|-----------|------------------|---|
| 8 717.11 | 19 964.04 | solde créditeur 2006 versement du compte courant intérêts reçus |
| 11 000.00 | | |
| 246.93 | | |

COMPTE COURANT

Au 28/03/2007

5 214.12

Soit un total Compte Epargne + Compte Courant de

25 178.16

Les comptes sont approuvés à l'unanimité moins 1 voix.
Le propriétaire du 101 rue de Gascogne qui est nouvellement arrivé s'abstient.

2. Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2007/2008 :

Les projets proposés pour l'année 2007 sont :

- Réfection d'une première tranche de trottoirs du n° 79 au n° 87. le coût de cette réfection est pris sur le paiement des charges de l'année 2006.
- Continuer l'entretien des espaces verts avec l'aide des copropriétaires comme cela a déjà été réalisé dernièrement. Le Bureau de l'ASL tient à remercier toutes les personnes qui ont donné de leur temps pour la taille des arbres et l'entretien de la placette à l'entrée de la résidence.
- Réfection d'une deuxième tranche de trottoirs.
- Continuer le recouvrement des impayés pour mener à bien les projets.

Le budget de 12 500,00 € prévu pour les projets 2007 se répartit ainsi :

- 1 550,00 € pour les charges de fonctionnement dont vous trouverez le détail dans le tableau ci-dessous (soit 12,40 € par copropriétaire).
- 10 950,00 € pour le financement des travaux de réfection des bordures et trottoirs de la résidence (soit 87,60 € par copropriétaire).

Budget 2007

Dépenses Prévisionnelles

| | |
|---|--------------------|
| Electricité antenne | 200,00 € |
| Assurances + ANCC | 350,00 € |
| Frais de recouvrement (frais postaux, photocopies, huissier...) | 500,00 € |
| Espaces verts | 500,00 € |
| Sous total frais de fonctionnement | 1 550,00 € |
| Projets 2007 réfection des trottoirs 2^{ème} tranche | 10 950,00 € |
| Total Général | 12 500,00 € |

Soit montant des charges par copropriétaire : 100,00 €

La cotisation 2007 devrait être fixée à 100,00 € / pavillon

Les dépenses prévisionnelles 2007 sont approuvées à l'unanimité moins 1 voix.
Le propriétaire du 131 rue de Gascogne s'abstient.

**Il est demandé à tous les copropriétaires de régler leur cotisation 2007
de 100 € pour le 30 septembre 2007**

3. Dossier « TELEVISION » :

Il est joint au compte-rendu un document s'intitulant : SUIVI DOSSIER « TELEVISION » qui reprend divers points évoqués au cours de l'assemblée générale extraordinaire.

Comme il est indiqué à la fin de ce document, les co-proprétaires désirants accéder à une réception de meilleure qualité sont autorisés à installer une antenne privative dans le respect de l'esthétique et de l'harmonie de la résidence.

4. Réfection des trottoirs :

Les travaux qui avaient été votés au budget de 2006 vont enfin débiter dans une quinzaine de jour. Ils se situent devant les numéros 79 au 87 s'élèvent à 13 163,42 euros.

La parcelle de la voirie bétonnée située face aux N° 42 au 48 et qui est en mauvais état va faire l'objet d'une demande de travaux en mairie.

5. Espaces verts :

Du matériel (gants, serpettes à soie, coupe-bordure thermique, brancheur) sera acheté afin de continuer à entretenir les parties communes.

Plusieurs personnes ont prêté leur concours au nettoyage et entretien des espaces verts à la fin de l'hiver.

Des appels au nettoyage seront effectués en cours d'année. Vous trouverez une affichette au niveau des boîtes aux lettres pour vous informer du jour et heure du rendez-vous. Il est dans l'intérêt de tous que chacun participe à l'entretien de la résidence. Notre cadre de vie n'en sera qu'amélioré.

6. Recouvrement des Impayés :

Des démarches ont été effectuées afin de récupérer les charges impayées.

Une Déclaration au Greffe a été déposée au tribunal d'Instance de Montmorency pour trois propriétaires n'ayant pas réglés leurs charges depuis de nombreuses années.

Un propriétaire est venu s'acquitter du montant total de ses charges, mais il reste néanmoins deux dossiers d'impayés :

- M. EAM VANTHA au 48 rue de Gascogne pour un montant de 844.78 euros
- M. FISHER au 58 rue de Gascogne pour un montant de 327.00 euros

Après l'audience du 1^{er} juin, en l'absence des débiteurs, et le jugement rendu le 15 juin 2007, le Tribunal d'Instance de Montmorency a validé le bien fondé de la totalité de nos demandes. Nous disposons de six mois pour appliquer la décision du tribunal.

Pour les quelques autres propriétaires qui ont des retards allant de 1 à 2 ans, il leur est demandé de s'acquitter rapidement de leur dette avant que des poursuites ne soient engagées.

Les frais de procédure sont pris sur le budget de fonctionnement de l'ASL, donc c'est de notre argent qu'il s'agit, sans compter le temps passé par les membres du bureau.

7. Points divers :

Il est rappelé que les poubelles doivent être devant les pavillons uniquement les jours de ramassage.

L'attention est attirée sur la vitesse excessive de certaines voitures. Des enfants jouent dans le lotissement : pensez-y.

Faites preuve également de civilité au niveau du stationnement des voitures.

Le plot en béton qui est cassé au niveau du 67 rue de Gascogne ne sera pas remplacé par le destructeur.

8. Renouvellement du bureau

Un appel à candidature a été lancé afin de renouveler les membres du bureau.

Madame Corinne Souillart quitte le bureau.

Il est dans l'intérêt de chacun de participer, à un moment ou à un autre, à la gestion de la co-propriété afin de ne pas recourir à un syndic privé.

Aucune personne ne s'est manifestée le jour de l'assemblée mais sachez que vous pouvez faire acte de candidature à tout moment auprès des membres du bureau.

L'assemblée générale extraordinaire de la co-propriété « les cottages de Franconville » est levée à 22h15.

Merci de votre participation.

Le bureau.

SUIVI DOSSIER « TELEVISION »

1\ Contrat entre JLC et ASL

Rappel des faits :

Passage d'un contrat entre la résidence « les cottages de Franconville » ASL et la société Antennes JLC suite a un appel d'offre sur réseau de télédistribution.

Objet du contrat :

Remise en état du réseau de télédistribution concernant 125 pavillons

Inclus dans le contrat :

Remplacement des amplificateurs de distribution, dérivateurs, répartiteurs avec la connectique afin de rééquilibrer les niveaux.

Changement de l'électronique en tête de station.

Vérification et remplacement si besoin de l'aérien.

Préconisation de mise en place d'un ensemble de matériel permettant la distribution de la polarisation verticale de Canal Satellite et Canal+ en qualité numérique.

Charge à chaque résident de souscrire un abonnement auprès de l'opérateur.

Raccordements privatifs conservés dans l'état, à charge des copropriétaires de faire vérifier leur installation interne.

Afin de recevoir le satellite, nécessité de procéder au remplacement de la prise TV par une prise TV / SAT (opération offerte par JLC si souscription d'un abonnement Canal Sat auprès de JLC sinon facturation 60€ TTC)

2\ Intervention COSAEL

Rappel des faits :

Malgré les différents appels auprès de la société JLC le réseau de télédistribution ne fonctionne pas pour l'ensemble des 125 pavillons dans des conditions optimales.

De nombreux résidents se plaignent d'une réception de mauvaise qualité voire inexistante et de la perte de nombreuses chaînes sur l'opérateur Canal Satellite.

Objet de l'intervention :

Demande de diagnostic sur l'ensemble du réseau de télédistribution avec fourniture du cahier des charges de la société JLC.

3\Analyse du rapport COSAEL

L'analyse du rapport de COSAEL montre de nombreuses non conformités par rapport a la norme UTE C 90-125 et arrêté du 27 Mars 1993

Non conformités sécurité :

- Absence de dispositif différentiel 30 Ma sur les prises alimentant le matériel actif
- Présence de contacts directs 220 Volts en tête de réseau

Non conformités Qualitative :

- Etanchéité non réalisée sur la fiche F de la tête de parabole ainsi que sur les sorties non utilisées
- Etanchéité non réalisée pour le passage des câbles en pénétration au sol
- Montage des fiches F à revoir sur la tête de parabole (connexions non pérennes)

En tête de réseau :

- Matériels et câbles non fixés
- Rapport signal / bruit inférieurs aux valeurs fixées par la norme
- Equilibrage des réseaux non conformes
- Présence de fiches 9mm en plastique non-conformes
- Câbles de courants fort et faible en contact dans l'armoire

Partie distribution :

- Equilibrage des canaux non-conforme
- Matériels non fixés dans les coffrets
- Niveau des programmes satellite faibles en sortie commutateurs
- Qualité des images des programmes satellite non-conforme à la valeur fixée par la norme (BER)
- Niveaux supérieurs à 74 dB μ V aux sorties Borne de Raccordement Usagers
- Niveaux inférieurs à 57 dB μ V aux sorties Borne de Raccordement Usagers
- Niveaux **très supérieurs à 110 dB μ V** en sortie d'amplificateurs (58 rue de Gascogne, 18/20 rue de Gascogne, 5 rue de Gascogne)
- Qualité des câbles de distribution pour la zone des 51 et 7/15 rue de Gascogne => pertes importantes sur la longueur
- Réglage de pente des amplificateurs à revoir (bande VHF très forte et bande Satellite faible)
- Répartiteurs utilisés au lieu de dérivateurs pour le raccordement de certains usagers (chambre 123 rue de Gascogne et 3 rue de Gascogne)
- Utilisateurs raccordés sur les sorties de passage de dérivateurs (8, 18/20 et 34 rue de Gascogne)
- Matériels non étanches installés dans les chambres de tirages (forte humidité) (123 rue de Gascogne)
- Connexions des fiches F et E sur câbles mal serties ou non adaptées

Résumé d'expertise :

L'analyse du COSAEL montre que l'installation n'a pas été effectuée selon les normes en vigueur.

De graves défauts (qualitatif et sécuritaire) ont été reportés.

La technologie utilisée ne permet pas la réception de l'ensemble du bouquet Canal Satellite, car une seule polarité du satellite est distribuée (vertical Bas).

Par rapport à l'offre proposée par la société JLC, l'installation est à revoir.

4) Demande d'explication à la société JLC.

Rappel des faits :

Suite au rapport du COSAEL, le bureau de ASL décide par lettre avec AR de demander une explication et une remise aux normes de l'installation à la société JLC.

Il est convenu d'un RDV durant lequel la société JLC devra s'expliquer.

Lors de ce RDV le responsable de JLC ne daigne pas se déplacer et se fait représenter par une personne qui selon ses dires « est son conseiller technique » (personne ayant présenté le projet aux copropriétaires).

Le bureau de l'ASL demande à cette personne de justifier sa capacité à prendre une décision en mandat de la société JLC, il lui est répondu qu'elle en est incapable.

5\ Demande de recours juridique

Ne pouvant reprendre contact, malgré de nombreux coups de téléphone avec le représentant de la société JLC, le bureau de l'ASL demande à un conseiller juridique les moyens pouvant être mis en œuvre contre la société JLC.

6\ Demande de réglage et de mise en conformité de l'installation existante

Le bureau de l'ASL décide de faire intervenir une entreprise de façon à procéder à la remise en ordre de l'installation du réseau de télédistribution.

Plusieurs demandes de devis sont demandées (avec fourniture de l'analyse du COSAEL)

A ce jour aucun retour par écrit ne nous a été retourné.

Plusieurs relances téléphoniques font part d'un refus d'intervention sur un dossier « difficile ».

Des sommes de plus de 9000€ nous ont été annoncées sans garanties de « qualité », une reprise complète de l'architecture serait plus judicieuse.

7\ Possibilités

A ce jour plusieurs solutions sont envisageables :

1. Poursuite de la société JLC devant les tribunaux de façon à obtenir une compensation financière ou la remise en état du réseau.

Cette solution risque d'être très longue et onéreuse (frais de justice).

Même si le dossier du COSAEL plaide en notre faveur, la structure juridique de la société JLC lui permet une cessation d'activité très rapide de façon à éviter une mise en œuvre d'une décision de justice qui lui serait défavorable (artisan sans ouvrier).

2. Remise en état du réseau de télédistribution par appel de fond

Cette solution nous forcerait à une refonte complète du réseau avec un appel de fond substantiel (changement d'une grande partie de l'appareillage et du câblage)

La technologie ayant été employée étant maintenant obsolète * pour la réception de l'ensemble du bouquet Cana Satellite (quid des autres opérateurs....) d'autres technologies permettant de recevoir une offre télévision.

3. Autorisation faite aux copropriétaires d'utiliser une antenne privative

Cette solution (qui a été mise en œuvre depuis quelques temps) autorise aux copropriétaires l'installation d'une antenne privative (droit à l'information).

Le réseau de télédistribution serait conservé en l'état sans qu'il soit effectué des travaux de rénovation.

Les copropriétaires désirants accéder à une réception de meilleure qualité seraient autorisés à installer une antenne privative (dans le respect de l'esthétique de la résidence).