



Référence : 2013-004

Franconville, le 02 avril 2013

## PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 20 MARS 2013

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

Président :	Christian PIHOUEE
Vice président :	Emmanuel PATRIGNANI
Trésorière :	Hélène QUIVRIN-LUSSIGNY
Trésorière Adjointe :	Catherine LAPASSET
Secrétaire :	Jack BONTEMPS
Secrétaire Adjoint	Philibert LE DOZE
Responsable des parties communes :	Jean-Marc COCHAIN

### 1. Constitution de l'Assemblée

62 propriétaires sur 125 étaient présents ou représentés.

A partir de 20H30, 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 Jack BONTEMPS, secrétaire de l'ASL, est désigné comme secrétaire de séance.

### 3. Élection de deux scrutateurs

Monsieur Beaufrère P., 35 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

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

Monsieur Beaufrère P. est élu scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés

Madame Buisson C., 83 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

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

Madame Buisson est élue scrutatrice à l'unanimité des présents ou représentés

*Handwritten signatures and initials:*  
 EP  
 JB  
 CD  
 MC  
 CB  
 CB

#### 4. Présentation du phasage des travaux

Etaient présents pour la Mairie :

- Mr Melki (10<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, responsable des voiries, réseaux divers, réglementation, entretien et travaux neufs de voirie, conseils de quartiers),
- Mr Racine (Directeur Technique voirie),
- Mr Stalin, (Ingénieur voirie)

L'entreprise Filloux, retenue par la Mairie pour effectuer les travaux de rénovation, fera un état du lotissement courant mai 2013. Cette entreprise a pour mission d'optimiser avec chacun des propriétaires les parties à refaire.

Contrairement à ce que vous avait annoncé votre CA lors de notre dernière AG, suite à une négociation entre la Mairie et l'entreprise, l'option de mise en place d'un enrobé noir sur la totalité des surfaces est abandonnée, les surfaces seront traitées par bétonnage sur une épaisseur de 15 cm.

Un huissier fera un état des lieux avant et après travaux. En cas de dégât sur une propriété, il est de la responsabilité de chaque propriétaire de faire une déclaration auprès de son assureur personnel. L'assureur traitera alors le litige, directement avec l'entreprise Filloux.

Les travaux commenceront début juin pour une durée de 3 mois. Il est prévu que ces derniers se fassent par lots d'environ 10 maisons par semaine suivant le planning prévisionnel ci-après

- Lundi et mardi : démolition
- Mardi et mercredi : remise en état et/ou remplacement des bordures, mise en place des arrêts des bétons
- Jeudi et vendredi : coulage de béton (des aménagements pour la circulation piétonnière seront mis en place)

#### **A PARTIR DU VENDREDI JUSQU'AU SAMEDI DE LA SEMAINE SUIVANTE:**

##### **SECHAGE ET INTERDICTION DE STATIONNER.**

Les ouvriers de l'entreprise devraient arriver chaque jour dans le lotissement vers 7h30 et le quitter vers 16h00.

Durant cette période, il sera impératif de respecter les règles suivantes afin que les travaux se déroulent dans les meilleures conditions possibles pour tous :

- Ne pas gêner le passage des engins de chantier avec nos véhicules,
- Ne pas stationner sur la partie en travaux durant la semaine des travaux et la suivante,
- Faire preuve de tolérance entre nous en termes de stationnement durant la période de travaux,
- SI UN VEHICULE GENE LE BON DEROULEMENT DES TRAVAUX, SON PROPRIETAIRE SERA CONTACTE. S'IL N'EST PAS JOIGNABLE, LES SERVICES DE POLICE SUR DEMANDE DE LA MAIRIE PROCEDERONT A L'ENLEVEMENT DU VEHICULE ET SA MISE EN FOURRIERE.

NOTA : un aménagement du ramassage des ordures sera mis en place durant cette période, les modalités sont à définir.

**En complément et en accord avec les représentants de la Mairie, votre Conseil d'Administration doit être votre interlocuteur exclusif.**

*Handwritten signatures and initials:*  
JB  
CP  
90  
d.

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

### a) Etat financier au 31/12/2012

Présentation de l'état financier 2012 et lecture des différentes lignes comptables.

#### Recettes courantes:

25 960,00 € de règlements de charges ont été enregistrés en 2012 sur les 27500,00 € votés, 1540,00 € ayant été encaissés en 2011.  
Nous avons perçu 682,57€ d'intérêts.

#### Dépenses courantes :

Elles restent stables mais chaque année nous supportons l'augmentation de l'électricité et des assurances.

Les frais postaux restent stables aussi, 50% des PV d'AG sont envoyés en RAR. C'est le deuxième poste de dépense après l'assurance, ce poste pourrait être réduit de façon significative par un meilleur taux de présence.

Les 420€ budgétés pour la location d'un espace de stockage n'ont pas été utilisés cette année, le tri et la normalisation de nos archives ayant été un travail plus long et fastidieux que prévu.

Les dépenses s'élèvent à 1742,56€ soit 70% du budget voté de 2500,00€.

#### Recettes pour travaux :

Nous avons perçu la somme de 642,00€ correspondant à un remboursement de MMA suite au changement de l'ampli TV. Cette somme correspond au montant des travaux, franchise de 125,00€ déduite.

#### Dépenses pour travaux :

Travaux Luzarches Antennes (changement armoire TV, centrale TNT suite panne électrique, tête satellite et pose d'un onduteur): 3 402,79€

Travaux transformateur EDF : 53,15€

Travaux France Région Paysage (Abattage de 2 acacias) : 657,80€

Travaux boîtes aux lettres, solde : 8 673,42€

AGE DU 03/10/2012 (copies et frais postaux): 364,57€

L'ensemble des dépenses pour travaux s'élève donc à 13 151,73€ en 2012.

#### Etat financier :

56 494,92€ au 31/12/2011. Toutefois, compte tenu des sommes affectées aux fonds de roulement et de travaux, le solde réel disponible est de : 17 020,61 €.

### b) Compte de travaux

Solde du remplacement des boîtes aux lettres, réparations réseau TV, petits entretiens : détail ci-dessus.

En accord avec les résolutions adoptées lors de l'AG 2012, les travaux ont été réalisés et le budget a été tenu.

### c) Compte caisse

Un fonds de trésorerie a été constitué pour une valeur annuelle de 100,00€ conformément au vote de l'AG du 14/03/2012. Les dépenses 2012 s'élèvent à 61,66 €, dont 50% en frais de convivialité, ces montants restent stables par rapport à 2011. On peut remarquer que les dépenses en frais de convivialité lors des AG ou à l'occasion du nettoyage des espaces verts ne représentent qu'un dixième des frais engagés comparés aux frais de RAR.

En conclusion, mieux vaut être présent et « boire un coup » ensemble, cela revient dix fois moins cher à la copropriété !

### d) Etat de solde des copropriétaires

L'ensemble des propriétaires du lotissement a réglé ses charges. A noter que pour la troisième année consécutive, il n'y a aucun débiteur.

## 6. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012

Après lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable du 01/01/2012 au 31/12/2012, l'assemblée générale procède au vote du dit rapport tel qu'il lui a été présenté.

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

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

## 7. Quitus de gestion au Conseil d'Administration

L'assemblée générale procède au vote du quitus de gestion

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

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

## 8. Vote du budget de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013

Aucun ajustement n'est effectué par rapport à ce qui a été présenté lors de l'AG du 14/03/2012 et dans la convocation de cette AG. L'assemblée générale vote le budget proposé pour 2013.

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

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

## 9. Présentation et vote du budget prévisionnel 2014

Le budget prévisionnel 2014 est soumis au vote. Il est revu à la baisse par rapport à celui de 2012 et 2013. Le montant des charges courantes annuelles proposé est de 2500 €, le montant des charges pour travaux est de 10 000 €.

Par lot, cela représente **100,00 €** de charges avec une répartition de 20,00 € en charges courantes et 80,00 € en charges pour travaux.

Une précision est apportée afin d'expliquer qu'une augmentation du montant des charges courantes est à prévoir à cause du changement d'assurance.

**Cette somme sera éligible au 1<sup>er</sup> janvier 2014.**

Aucun ajustement n'est effectué, l'assemblée générale vote le budget prévisionnel proposé pour 2014.

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

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

**CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS**

*Handwritten signatures and initials:*  
JB, cp, PB, etc.

**10. Présentation et vote « La fibre optique, signature d'une convention avec le fournisseur Orange »** cf. Le journal de Franconville n°185 décembre 2012 et 187, février 2013

Cette convention a pour but d'autoriser à un fournisseur l'implantation de la fibre dans notre lotissement, permettre l'accès de Orange sur la copropriété pour les études, la réalisation, la maintenance, les autres opérateurs, encadrer le niveau de responsabilité entre Orange et la copropriété, qu'Orange utilise les infrastructures existantes, et qu'en cas de besoin d'adaptation, de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires, assurer la responsabilité d'Orange dans le cadre de dommages matériels, figer la durée de la convention et sa période de renouvellement

Le CA précise, que cette convention laisse libre chacun des propriétaires de choisir son fournisseur d'accès.

Après présentation, l'assemblée vote pour la délégation au Conseil d'Administration de la signature d'une convention avec le fournisseur Orange

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	Noms : M. CAYLAT 131 rue de Gascogne
--	---	--------	---	---	---

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

**11. Informations diverses**

**a) Bilan objectifs CA 2012, l'activité de votre CA sur l'année 2012**

Le conseil d'administration présente les diverses activités :

- réalisées ou en cours, leurs états d'avancement. Sur 5 actions majeures définies lors de la dernière AG, 4 sont soldées, 1 en cours à 75% (trottoirs), 1 non réalisée (en raison de la charge du suivi du dossier des trottoirs).
- effectuées en sus, la création d'une documentation technique destiné à garder les bonnes pratiques de fonctionnement de l'ASL.

Cette présentation est donnée pour information et par conséquent, n'est pas soumise au vote de l'assemblée.

**b) Nos objectifs pour 2013**

- Finaliser notre documentation ;
- Finaliser les travaux des trottoirs, la rétrocession ;
- Mettre en place un moyen de gestion de notre comptabilité ;
- Mettre à jour notre Cahier des Charges ;
- Signer une convention pour la fibre Optique.

Cette présentation est donnée pour information et par conséquent, n'est pas soumise au vote de l'assemblée.

**c) Réfection des trottoirs**

Cette présentation est donnée pour information et par conséquent, n'est pas soumise au vote de l'assemblée, Il est rappelé que votre Conseil d'Administration doit être votre interlocuteur exclusif vers la Mairie pour ce sujet.

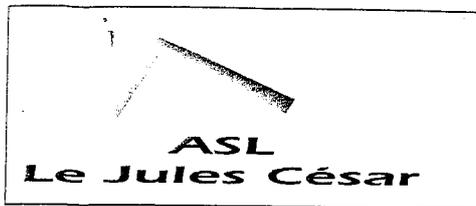
**d) Gestion du site Web par un « responsable communication »**

Le conseil d'Administration propose que la gestion et la mise à jour de notre site WEB soit gérée par un membre du CA dont la mission spécifique serait « responsable de la communication ».  
Monsieur Dominique LE BOMIN a proposé sa candidature à ce poste. Son élection est soumise au point 12 de cette AG.

**e) Nos adresses électronique**

Rappel, notre site WEB : <http://www.lejulescesar.fr>, notre mail : [asl@lejulescesar.fr](mailto:asl@lejulescesar.fr)

Cette présentation est donnée pour information et par conséquent, n'est pas soumise au vote de l'assemblée.



**f) Notre assurance**

Notre assureur, MMA (depuis 1983), nous a signifié par courrier en date du 17/01/13 la résiliation du contrat couvrant les biens de l'ASL.  
 Votre Conseil d'Administration, recherche un nouvel assureur ou courtier en assurances avec pour objectif, d'avoir une couverture des risques à minima identique, au sein d'une même police (bien/civil) pour un coût proche du montant de la cotisation actuelle. Il est indiqué qu'en raison de l'ancienneté de ce contrat il semble difficile d'atteindre ce dernier objectif.  
 A ce jour le CA n'a pas retenu de nouvel assureur, le travail de comparaison entre la couverture initiale MMA et les propositions des nouveaux fournisseurs n'étant pas terminé.  
 Cette présentation est donnée pour information et par conséquent, n'est pas soumise au vote de l'assemblée.

**12. Élection de nouveaux membres**

Se présente comme candidat :

Mr Dominique LE BOMIN, 22 rue de Gascogne

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

Monsieur Dominique LE BOMIN est élu à la majorité des présents ou représentés

**13. Renouvellement de mandat des membres actuels**

Mr Philibert Le Doze (Secrétaire Adjoint) est démissionnaire.  
 Les autres membres du CA se présentent pour poursuivre leurs activités au sein du CA jusqu'à la prochaine AG. Pour autant, certains annoncent leur départ prévu dans un an ou deux.  
 Un renouvellement complet de bureau est une situation qui ne peut qu'être préjudiciable à notre copropriété.  
 Un renouvellement par tiers serait préférable afin de pérenniser ce qui a été mis en place ces dernières années et éviter aussi les frais d'un syndic professionnel.

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 22h55.

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".

<u>Le président de séance</u>	<u>Secrétaire de séance</u>	<u>1er Scrutateur de séance</u>	<u>2ème Scrutateur de séance</u>
C. P. Houée	J. BONTEMPS	PH. BEAUFRÈRE	E. BUISSON

<u>Membre du bureau</u>				
H. QUINRI	M. COCHAIN	PH. LE DOZE	PATRIGNANIE	