

Référence : 2013-004

Franconville, le 19/03/2014

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 19 MARS 2014

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
Responsable communication	Dominique LE BOMIN
Responsable des parties communes :	Jean-Marc COCHAIN

1. Constitution de l'Assemblée

64 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 BEAUFRERE P., 35 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

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

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

Handwritten signatures and initials:
 DUB SMC EP
 D.P. CB
 EP JB PB

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

a) Etat financier au 31/12/2013

Présentation de l'état financier 2013 et lecture des différentes lignes comptables.

Recettes courantes:

27560,00 € de règlements de charges ont été enregistrés en 2013 sur les 27500,00 € votés, 5 copropriétaires ont réglé leurs charges 2014 en 2013, ce qui explique le solde positif malgré deux copropriétaires débiteurs.

Dépenses courantes :

Augmentation du montant de la prime d'assurance par suite de la résiliation du contrat (MMA) et souscription d'un autre contrat (LIGAP). Les primes annuelles vont doubler.
Les autres dépenses restent stables mais chaque année nous supportons l'augmentation de l'électricité.

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 dépenses s'élèvent à 2 269,07 €.

Dépenses pour travaux :

Travaux Luzarches Antennes (Remplacement de l'antenne et connecteurs) : 382,72€ + 233,37€
Travaux France Région Paysage : (Abattage d'un accacia et élagage d'une haie au 4 G) : 314,55€
Entreprise Filloux (Acompte travaux trottoirs) : 2 053,00€
L'ensemble des dépenses pour travaux s'élève donc à 2 938,74€ en 2013.

Etat financier :

91 627,69€ au 31/12/2013. Toutefois, compte tenu des sommes affectées aux fonds de roulement et de travaux, le solde réel disponible est de : 12 646,50€.

b) Compte de travaux

Peu de dépenses en 2013 contrairement aux prévisions. Le solde des travaux de réfection des trottoirs pris en charge par la copropriété n'a pas encore été réglé à l'entreprise Filloux, faute de facture et de levée des réserves.

Les 20 000 € budgétés en AGE n'ont pas encore été versés à la mairie.

Le règlement s'effectuera au moment de la rétrocession et les sommes non réglées en 2013, devraient l'être en 2014.

c) Compte caisse

Dépenses diverses habituelles auxquelles s'ajoute l'achat d'un câble VGA

Les dépenses 2013 s'élèvent à 72,21€, dont 50% en frais de convivialité, ces montants restent stables par rapport à 2012. On peut remarquer que les dépenses en frais de convivialité lors des AG 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

Deux copropriétaires du lotissement n'ont pas réglé leurs charges en 2013.

L'un d'entre eux à son pavillon en vente depuis 2013 et le solde se règlera lors de la mutation. Pour le second toujours aucun règlement, malgré des discussions, 2 relances simples et une mise en demeure. Pour ce dernier nous devons statuer sur les suites à donner, la voie judiciaire pour ce cas semble inévitable.

5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013

Après lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable du 01/01/2013 au 31/12/2013, l'assemblée générale procède au vote dudit rapport tel qu'il lui a été présenté.

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

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

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

7. Vote du budget de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014

Le budget proposé l'an dernier pour 2014 ne pouvant être tenu, une nouvelle répartition entre charges courantes et charges de travaux est nécessaire. Plusieurs raisons :

- Le montant de la prime d'assurance a doublé (430 à 840) et continuera d'augmenter ;
- Les frais EDF augmentent : 35% en 6 ans (195€ en 2008 et 264€ en 2013) ;
- Nous allons probablement avoir des frais liés aux impayés ;
- Nous proposons la mise en place d'un contrat d'entretien annuel pour les espaces verts pour un coût d'environ 1000€.

Le montant des charges annuelles par copropriétaire reste donc à 100,00 € mais avec une répartition différente, à savoir 40,00 € de charges courantes et 60,00€ de fonds de travaux.

Cette somme était éligible au 01/12/2014.

L'assemblée générale vote le budget proposé pour 2014.

Votes présents, représentés	contres ou 0	Noms :	Abstentions présentes représentées	ou 1	Noms : MIGOTTO J.P 21G
-----------------------------------	-----------------	--------	--	------	---------------------------

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

8. Présentation et vote du budget prévisionnel 2015

Le budget prévisionnel 2015 est soumis au vote. Il est identique au budget 2014. 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 40,00 € en charges courantes et 60,00 € en charges pour fonds de travaux.

Ce Procès Verbal vaut appel de fonds

Cette somme sera éligible au 1^{er} janvier 2015.

Aucun ajustement n'est effectué, l'assemblée générale vote le budget prévisionnel proposé pour 2015.

Votes présents, représentés	contres ou 0	Noms :	Abstentions présentes représentées	ou 1	Noms : MIGOTTO J.P 21G
-----------------------------------	-----------------	--------	--	------	---------------------------

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

Handwritten signatures and initials:
MIGOTTO J.P. 21G
C3
Form_010
JB CB

9. Points sur les travaux

a) Les travaux de réfection des trottoirs

Le cout total de cette opération suite à communication des services techniques de la mairie est de

434 498,00€ (hors part ASL)

En rappel, le cout initial, à partir du devis reçu en 2011 était d'environ 315 000,00€ soit une charge par copropriétaire d'environ 2500,00€,

L'économie sur ce chantier est donc, de 3500,00€ par copropriétaire.

L'évolution de ce montant, s'explique par :

- l'augmentation du coût de la vie
- mais surtout, par le nombre d'améliorations, qui ont été prises en compte par la Mairie sur demande de votre ASL, (remplacement de près de 100% des bordures, au lieu de réparation, pour les bordures les moins abimées, création des places de stationnement y compris leurs aménagements....)

Le suivi de ce chantier à été très éprouvant pour l'ensemble des membres du conseil d'administration qui, en vu de répondre au mieux à chacun d'entre vous, est resté disponible, en assurant :

- une permanence pendant la période estivale,
 - le suivi des non conformités constatées par nos soins ou dénoncées par certains d'entre vous.
- Pour information cela représente 164 items, parfois multiples, dont 35 uniquement pour les détériorations des crépis, et 42 pour les parties communes. A ce jour, plus de 90% de ces remarques sont soldées.

La levée des réserves des travaux n'est, à ce jour, pas prononcée, une relance vers les services techniques sera engagée, après les élections municipales.

Pour information : L'étude, le suivi ainsi que la gestion administrative et financière de ce chantier par un syndic professionnel aurait coûté 6,5% du coût total des travaux, à savoir : 28437,37€, soit 227,50€ par copropriétaire.

Cette somme a été économisée grâce à l'investissement de bénévoles.

b) La fibre optique

Suite à une remarque de votre CA sur ce sujet lors d'une réunion en mairie où nous étions conviés, nous avons reçu la convention signée de l'opérateur ORANGE en date du 10 mars 2014.

Un boitier de distribution doit être installé à l'intersection des rues du Marais et de la libération, aucune autre information n'est pour l'instant disponible sur le développement du réseau dans notre lotissement.

c) Bilan objectifs activités CA 2013

- Remise en place d'un poteau indicateur à l'angle du 47G, cette opération à été gracieusement réalisée par l'équipe en charge de la réfection des trottoirs.
- Finaliser les travaux des trottoirs, l'avancement cité ci-avant montre que ce dossier est en voie de clôture.
- Mettre en place un moyen de gestion de notre comptabilité. L'application comptable est en cours de test.
- Mettre à jour notre Cahier des Charges, cette action est restée à son état initial, votre CA ayant choisi d'orienter son action vers la remise en état des trottoirs.
- Signer une convention pour la fibre Optique, soldé.

d) Les objectifs 2014

- Finaliser la rétrocession
- Impayés : établir un dossier complet afin de se présenter devant le tribunal avec le maximum de chance d'obtenir le recouvrement des sommes dues.
- Finaliser notre moyen comptable, en vue d'obtenir un outil simple, permettant d'assurer la gestion au quotidien mais aussi notre bilan annuel tel qu'il vous a été présenté en début de cette assemblée.
- Finaliser notre documentation : dans le but de transmettre aux futurs CA, un support fiable de travail permettant une gestion conforme.
- Mettre à jour notre cahier des charges.

10. Vote à l'unanimité de la rétrocession des parties communes

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

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

11. Vote d'un prestataire de service pour l'entretien des espaces verts

Consultation de 5 prestataires, une seule réponse à ce jour, celle de notre prestataire habituel, Nous choisirons le prestataire présentant le meilleur rapport qualité/prix.

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	3	Noms DUBUT 16G MIGOTTO 21G KADJAN 29G
--	---	--------	---	---	--

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

12. Election de nouveaux membres

Se présentent comme candidats :

M. MUNOS ; M. HEBRAS (candidature présentée par courrier)

Votes contres présents, ou représentés	1	Noms : E. GAUTIER 3G	Abstentions présentes ou représentées	0	Noms
--	---	-------------------------	---	---	------

Messieurs Daniel MUNOS et Michel HEBRAS sont élus à la majorité des présents ou représentés

13. Renouvellement de mandat des membres actuels

M. Emmanuel PATRIGNANI (Vice-Président) et M. Jean Marc COCHAIN (Responsable des parties communes) sont démissionnaires.

Les autres membres du CA se présentent pour poursuivre leurs activités au sein du CA. Pour autant, les membres restant expriment le souhait de suspendre leur activité à l'issu de la prochaine AG.

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, si aucun volontaire ne se manifeste dans les mois à venir pour assurer le remplacement des membres du CA, une étude sera menée en vue d'une proposition à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Pour mémoire, nous vous rappelons que nos charges courantes seront multipliées au minimum par 6 avec un syndic et que des bénévoles devront quand même assumer le rôle de conseil syndical afin de vérifier la gestion du syndic.

Il y va de l'intérêt économique de tous, que chacun donne un peu de son temps afin de maintenir nos charges à un prix décent.

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 22h30.

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".

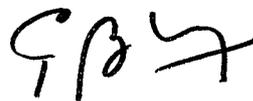
Le président de séance

Secrétaire de séance

1er Scrutateur de séance

2ème Scrutateur de séance






Membre du bureau





