

Référence : 2015-003

Franconville, le 18/03/2015

## PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 18 MARS 2015

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

Président :	Christian PIHOUEE
Vice-président :	Michel HEBRAS
Trésorière :	Hélène QUIVRIN-LUSSIGNY
Trésorière Adjointe :	Catherine LAPASSET
Responsable communication	Dominique LE BOMIN
Responsable des parties communes :	Jack BONTEMPS

Mr MUNOS, nommé secrétaire, suivant note 2014-020, a présenté sa démission en cours d'exercice.

### 1. Constitution de l'Assemblée

66 propriétaires sur 125 étaient présents ou représentés.

A partir de 20H36, 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 Dominique LE BOMIN, responsable communication de l'ASL, est désigné comme secrétaire de séance.

### 3. Élection de deux scrutateurs

Monsieur PATRIGNANI Emmanuel, 12 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

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

Monsieur PATRIGNANI Emmanuel est élu scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés

Monsieur BEAUFRERE Philippe, 35 rue de Gascogne se présente pour être scrutateur

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

Monsieur BEAUFRERE Philippe est élu scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés

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

##### a) Etat financier au 31/12/2014

Présentation de l'état financier 2014 et lecture des différentes lignes comptables.

##### Recettes courantes:

12 840.00 € de règlements de charges ont été encaissés en 2014 pour 12 500.00 € prévus. La différence s'explique par les - 500.00 € réglés d'avance en 2013 pour 2014, les + 440.00 € non réglés en 2013 et payés en 2014 et les + 400.00 € réglés d'avance en 2014 pour 2015.

Une nouvelle ligne comptable « Frais de mutation » apparaît dans les recettes comme nous vous l'avons précisé par courrier à la suite de notre AG de 2014. Son montant est de 50,00€, et est demandé par votre CA pour chaque vente, afin de compenser les frais liés à cette activité. Cette somme est prélevée par le notaire au propriétaire vendeur. Les syndics professionnels appliquent ce principe pour environ **500.00 €** !

Le montant des intérêts perçus sur le compte livret s'élève à 693.45 €.

Conformément au budget prévisionnel, 100.00€ ont été transférés sur la caisse.

##### Charges courantes :

**Sur un budget prévisionnel de 5000.00 €, 2912.31 € ont été dépensés.**

Notre prestataire de service, France Région Paysage nous ayant remis ces factures après la fin de l'exercice 2014, 648.00€ qui auraient dû apparaître dans les charges courantes de 2014 seront reportés sur les comptes de 2015.

**Les frais postaux ont augmenté de 242.00€ soit 42%** par rapport à 2013 pour deux raisons.

1. Le nombre d'envois en recommandé en augmentation à cause des personnes qui :

- ✓ refusent de nous ouvrir leur porte lors de la distribution des convocations d'AG ;
- ✓ désertent l'Assemblée Générale sans donner leur pouvoir, faisant ainsi subir une dépense supplémentaire à tous.

2. Le surcoût engendré pour l'envoi des courriers en recommandé par voie électronique.

La Poste ne nous accepte plus en tant que particulier pour un envoi massif de recommandés à ses guichets ce qui nous oblige désormais à le faire sur internet avec un coût plus élevé.

##### Charges pour travaux :

Le montant des charges pour travaux est faible en 2014 pour différentes raisons :

- ✓ Les 20 000.00 € budgétés depuis l'AGE du 10.10.2012 n'ont toujours pas été versés à la Mairie pour le financement des travaux de trottoirs.
- ✓ Le solde des travaux de trottoirs n'a toujours pas été réglé à l'entreprise Filloux ; quelques points sont encore en discussion.
- ✓ Les travaux d'antenne n'ont été facturés qu'en 2015 par le nouveau prestataire. Une facture de Luzarches Antennes n'a pas été réglée pour cause de litige.

##### Etat financier :

**99 939,75 € au 31/12/2014.** Toutefois, compte tenu des sommes affectées aux fonds de roulement et de travaux, le solde réel disponible est de **15 512,00 €**.

### b) Compte de travaux

8140.00 € ont été encaissés en 2014 au titre de charges dont 400.00 € de régularisation de 2013 et 240.00 € d'avance de 2015. Les dépenses ont déjà été commentées en page 2.

### c) Compte caisse

Les dépenses 2014 s'élèvent à 103,28 €, dont 65% en achat d'alimentation et de boissons pour l'AG. Le reste correspond principalement à des frais de recommandés.

Comme chaque année, les dépenses de convivialité ne représentent qu'un dixième des frais engagés pour l'envoi de recommandés.

Etre présent ou représenté à l'AG revient dix fois moins cher à la copropriété !

### d) Etat de solde des copropriétaires

Deux copropriétaires n'avaient pas réglé leurs charges pour l'année 2013 ce qui a été soldé en 2014. La totalité des copropriétaires a réglé les charges de 2014. Pour information, fin août 2014, 5 personnes n'étaient toujours pas en règle. C'est notre persévérance qui a permis un état à zéro fin novembre !

4 copropriétaires ont payé les charges de 2015 en 2014 ; l'état présente donc un solde positif de 400.00 € au 31/12/2014.

## 5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014

Après lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable du 01/01/2014 au 31/12/2014, l'assemblée générale procède au vote dudit 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

## 6. 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

## 7. Vote du budget de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015

Aucun ajustement n'est effectué par rapport à ce qui a été présenté lors de l'AG du 19/03/2014 et dans la convocation de cette AG. L'assemblée générale vote le budget proposé pour 2015.

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	2	DOUGNAC 56 Picardie KAJDAN 29 rue de Gascogne
--	---	--------	---	---	--

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

## 8. Présentation et vote du budget prévisionnel 2016

Le budget prévisionnel 2016 est soumis au vote. Il est **divisé par 2** par rapport au budget 2015. Le montant des charges courantes annuelles proposé reste à 5000.00 € alors que le montant des charges pour travaux passe à 1 250.00 €.

Par lot, cela représente **50,00 €** de charges avec une répartition de 40,00 € en charges courantes et 10,00 € en charges pour fonds de travaux.

**Cette somme sera éligible au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Aucun ajustement n'est effectué ; l'assemblée générale vote le budget prévisionnel 2016.

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	DOUGNAC 56 Picardie
--	---	--------	---	---	------------------------

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

Mme PENNEC (50 rue de Gascogne) quitte la séance à 21h40.

## CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS

### 9. Points sur les travaux

#### a) Les travaux de réfection des trottoirs

Les derniers travaux de remises en état des surfaces goudronnées sont achevés. Il reste quelques finitions d'ordre général, pour lequel l'ASL suit toujours le dossier avec les services techniques de la Mairie.

#### b) La fibre optique

Suite à la réception d'un courrier du fournisseur d'accès Orange en octobre 2014, la fibre optique est disponible dans notre lotissement. Charge à chaque copropriétaire de choisir un fournisseur d'accès pour le raccordement. La société Orange, responsable de l'implantation de la fibre optique se réserve un délai d'exclusivité de 3 mois

#### c) Le réseau TV

- ✓ En résumé des nombreuses communications effectuées tout au long de cette année,
- ✓ Nous avons rompu les contacts que nous avons avec notre fournisseur habituel Luzarches antenne,
- ✓ La totalité du réseau est identifié, et un document a été établi,
- ✓ Une nouvelle prestation est en place,
- ✓ Une proposition de simplification de notre réseau nous a été présentée par notre nouveau prestataire A ce jour, celle-ci n'est pas complète et ne permet pas de se positionner. Le CA précise qu'aucun frais ne sera engagé sans l'assurance de l'obtention d'un résultat de la part du prestataire.
- ✓ Votre CA, demande à chacun, de ne pas intervenir individuellement sur le réseau, et que dans le cas contraire, une plainte pour détérioration sera déposée auprès des services de police.
- ✓ Proposition est faite d'effectuer un sondage afin de connaître le nombre de copropriétaires qui utilisent encore l'antenne collective avant d'engager de nouveaux frais.

Mr FLE (131 rue de Gascogne) quitte la séance à 22h47.

#### **d) La rétrocession des parties communes**

Ce dossier est en cours avec les services techniques de la Mairie de Franconville, notre réunion en date du 02 mars nous a permis de définir avec les services techniques de la Mairie un Macro planning.

- ✓ Etablissement par la Mairie d'un nouveau plan cadastral de notre lotissement prenant en compte les évolutions suite à la réfection des trottoirs. Pour ce faire un géomètre délégué par la Mairie fera ce travail dans notre lotissement. Nous avons demandé à être prévenu de son intervention. Cette personne sera là pour faire un relevé et ne sera en aucun cas décisionnaire sur un éventuel partage des surfaces en rétrocession.
- ✓ Fourniture de cette définition à l'ASL pour qu'en parallèle avec la Mairie nous établissions un plan de découpage suivant ce principe : les surfaces situées devant les portes/allées des pavillons, de garage reste dans le périmètre de l'ASL en raison du caractère privatif de ces zones.
- ✓ Réunion avec la Mairie pour un affinage des surfaces à rétrocéder.

#### **e) Bilan activités CA 2014**

- ✓ Mise en place d'un contrat d'entretien de nos espaces vert en accord avec l'AG 2013. Ce contrat a été amendé cette année, afin d'optimiser au mieux les interventions de ce prestataire sur notre site ;
- ✓ 90% des surfaces goudronnées sont conformes, en partenariat avec les Services Techniques de la Mairie ;
- ✓ Notre moyen de gestion de la comptabilité est en place et la présentation des comptes qui a été faite lors de cette assemblée en est issue ;
- ✓ Poursuite de la mise à jour de notre règlement de copropriété, afin de vous proposer son adoption lors d'une prochaine assemblée ;
- ✓ Le dossier fibre optique est soldé ;
- ✓ Votre Conseil d'administration a encore cette année, passé beaucoup de temps au recouvrement des charges, ce qui est au détriment des autres sujets. A ce jour, 28 copropriétaires ne sont pas à jour du règlement des charges 2015 ;
- ✓ Boîtes aux lettres : bien que maintes fois relancée par nos soins, aucune nouvelle des services de la Poste quant au changement des barillets,
- ✓ Mise à jour du site WEB, cette activité s'enrichit des dernières informations. Nous rappelons que vous pouvez y retrouver l'intégralité des comptes rendus d'AG, mais aussi notre Cahier des charges. Si vous n'avez pas vos codes d'accès, en faire la demande par courrier sur notre boîte mail [asl@lejulescesar.fr](mailto:asl@lejulescesar.fr)

#### **f) Les objectifs 2015**

- ✓ Finaliser la rétrocession ;
- ✓ Finaliser les travaux ;
- ✓ Finaliser notre documentation : dans le but de transmettre aux futurs CA, un support fiable de travail permettant une gestion conforme ;
- ✓ Poursuivre la mise à jour de notre règlement de copropriété.

#### **g) ASL/Syndic professionnel**

L'ASL fait un rappel sur les coûts que représenterait l'adoption d'un syndic professionnel. L'estimation a été réalisée à partir de données recueillies sur Internet. Le constat serait une augmentation de 375% de nos charges courantes (la tenue des comptes, l'AG, le recouvrement des charges) d'où la nécessité de l'engagement de certains d'entre nous, à rejoindre le Conseil d'Administration.



**12. Election de nouveaux membres**

Mme LAPASSET Catherine, trésorière adjointe et Mr Bontemps Jack, responsable des parties communes sont démissionnaires.

Se présentent comme candidats :

Mme Noëlle De RIGNE (143 rue de Gascogne) ; Mlle Angélique FOUCHEREAU (135 rue de Gascogne)

Votes contres présents, ou représentés	0	Noms :	Abstentions présentes ou représentées	1	BALLET 21 Picardie
--	---	--------	---	---	-----------------------

Mme Noëlle De RIGNE et Mlle Angélique FOUCHEREAU sont élues à la majorité des présents ou représentés

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

Les autres membres du CA se présentent pour poursuivre leurs activités au sein du CA. Pour autant, certains membres restant expriment le souhait de suspendre leur activité pour le prochain exercice.

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, une étude dans ce sens sera menée cette année en vue d'une proposition à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

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 23h25.

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

Membre du bureau

Membre du bureau

Membre du bureau

Membre du bureau

Form\_010