

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2023

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

Président	M. Michel HEBRAS
Vice-président	M. Ruben FARIA
Trésorier	M. Laurent DEVANNEAUX
Trésorier Adjoint	M. Gwenaël TAILLEBOSQ
Secrétaire	Mme Hélène QUIVRIN-LUSSIGNY Absente excusée
Secrétaire adjointe	Mme Catherine LAPASSET Absente excusée

Préambule

Tous les membres du bureau du conseil d'administration de notre ASL remercient les colotis présents pour la réunion. Depuis notre dernière AGO le 20 avril 2022, nous avons eu 5 mutations avec de nouveaux arrivants qui deviennent maintenant, comme nous tous des membres à part entière de notre ASL. Il s'agit des colotis suivants :

67G Mme BAIOSCO

75G M et Mme HADID

91G M et Mme BRIZARD

17G M FARGEOT et Mme LE FUR

65G M PORTET et Mme LOMPECH

Et le 143 G Mme LOISON qui est maintenant la seule propriétaire du pavillon

1. Constitution de l'Assemblée

A partir de **20 h**, l'assemblée, alors valablement constituée, a pu débattre de l'ordre du jour.

44 propriétaires présents dont 13 représentés (1 pouvoir annulé non valable) sur 125 ont voté.

Les votes sur place et ceux donnés par pouvoirs qui ont été saisis pour l'élaboration des illustrations. Le pouvoir annulé est le 18 Picardie qui donne pouvoir au 18 Picardie (Une voix par lot).

2. Désignation du président et du secrétaire

Monsieur Michel HEBRAS, président de l'ASL, est désigné comme président de séance.

M. Gwenaël TAILLEBOSQ Trésorier adjoint de l'ASL, et M. Laurent DEVANNEAUX, trésorier de l'ASL comme secrétaires de séance.

3. Élection de deux scrutateurs

Christian PIHOUEE se présente pour être scrutateur.

Christian PIHOUEE est élu scrutateur à l'unanimité des présents ou représentés.

Charlotte VANDENBERG se présente pour être scrutatrice.

Charlotte VANDENBERG est élu scrutatrice à l'unanimité des présents ou représentés.

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

En préambule, la présentation du budget prévisionnel 2023/2024 n'est pas conforme à la convocation (compte travaux lire 400,40 € et non 400,00 €) et sera donc annexée à ce procès-verbal.

Etat financier au 31/12/2022

Notre état des comptes au 1^{er} Janvier 2022, était constitué de :

Fonds de roulement : 9 527,50 €

Compte livret CEIDF : 25 128,29 €

Compte courant CEIDF : 4 088,91 €

Soit un total de 29 217,20 € disponibles immédiatement

Placements actions CEIDF : 60 000,00 €

Caisse Espèces : 112,74 €
Total : 89 329,94 €

Recettes :

Revenus du **01/01/2022 au 31/12/2022**

Cotisation Charges de copropriétés N-1 : **0,00 €**

Cotisation Charges de copropriétés N : **7 380,00 €**

Cotisation Charges de copropriétés N+1 : **0,00 € règlement de charge anticipé sur 2023**

Cotisation Fond de travaux N-1 : **0,00 €**

Cotisation Fond de travaux N : **0,00 €**

Cotisation Fond de travaux N+1 : **0,00 €**

Caisse Espèces : **0,00 €**

Récupération de Frais Mutation : **360,00 €** en régularisation de 6 ventes.

Intérêts sur placement parts sociales CEIDF : **825,00 € contre 720,00 € annoncés sur l'année précédente.** Pour mémoire, il n'y avait eu que 45,08 € d'intérêts à la BNP la dernière année.

Intérêts pour le livret A de la CEIDF : **328,01 €** ; montant qui n'apparaît pas dans les comptes 2022 car ils ont été comptabilisés en janvier 2023.

Transfert Compte livret vers compte courant CEIDF : **2 000,00 €**

En cours d'année nous avons calculé que le transfert fond de travaux vers les charges courantes correspondait à **1645,72 €.**

Les dépenses pour les nombreux travaux entrepris risquaient de mettre notre compte courant dans le rouge, nous avons donc décidé ce transfert pour nous mettre à l'abri de possibles agios.

Depuis plusieurs années, il n'y a aucun appel de fonds pour alimenter notre compte travaux alors que des travaux sont réalisés. Ils sont réglés grâce aux économies réalisés sur les charges courantes.

En 2022, nous avons donc réajusté les fonds par cette écriture purement comptable.

Récupération de Frais Relances ou/et travaux 37,60 € sur les frais de signification de jugement par l'huissier sur les 80,00 € réglées en 2021.

Total des mouvements recettes : 12 248,32 €.

Charges courantes :

Sur un budget prévisionnel de 7500.00 €, 7193,75€ ont été dépensés.

1) ASSURANCES ANCC 430 € stable par rapport à 2021 Nous ne bénéficions plus grâce à l'ANCC d'un tarif préférentiel pour la location de cette salle puisqu'il n'existe plus de convention entre LIGAP et ANCC. Par ailleurs, à chaque consultation réalisée auprès de l'ANCC concernant nos problématiques rencontrées les retours n'étaient pas satisfaisants. Nous avons cessé notre contrat auprès de l'ANCC et avons pris une assurance complémentaire chez LIGAP de 92,00 € valable aussi sur le 1^{er} semestre 2023.

2) ASSURANCES LIGAP 1117,90 € Augmentation de 159,00 € par rapport à /2021 soit 9 € d'augmentation de la cotisation de base (957,97 en 2021), 92,00 € assurance complémentaire et 58,00 € d'assurance pour la location de la salle d'AGO que nous n'aurons plus en 2023 car compris dans les 92,00 €.

3) FOURNITURES ESPACES VERTS (Plantes, Matériels...) 17,98 € Eclairage sur BAL du Transformateur.

4) LOCATION Stockage archive Salle AG pour 714,92 € soit une augmentation de 126,81€ qui s'explique par la location de la salle pour l'AGO 2022 soit 211,00 € et l'économie de 84,19 € pour le changement de lieu de stockage soit environ 7 € par mois en moins sur la location HomePlus. (BoxPlus ne fait plus l'avantage du règlement anticipé et augmente ses tarifs drastiquement, nous avons négocié avec HomePlus pour que ces augmentations ne soient pas aussi fortes que chez BoxPlus mais il faut nous attendre à des augmentations dans les années à venir)

5) ENTRETIEN Prestataires Espaces vert/antenne/BAL 3571,00 € Augmentation de 938,92€ / 2021 s'expliquant par l'élagage en mars 2022 pour 1728,00 € et une diminution de la prestation d'entretien des espaces vers de janvier à septembre qui représentait en 2021 les 3 factures de FRP soit 789,08 € (environ 263€/ facture). Pour 2023 nous reviendrons sur une année normale avec une somme versée autour de 3580€ par an et l'élagage en travaux tous les deux ou trois ans suivant les besoins,

6) FRAIS POSTAUX, RAR, timbres, enveloppes 14,90 € Diminution de 234,75€ liée à la baisse de courrier papier au profit des envois électronique.

7)FRAIS Actes et contentieux 307,80 € Augmentation de 227,80€ intégrant la facture de 240,00€ au titre de la vérification de notre cahier des charges par le cabinet DLA, question au cadastre et SPF St Leu pour rechercher le propriétaire pour le 48G soit 67,80€ et 80€ en moins d'huissier pour la signification du jugement du tribunal au titre des impayés,

- 8) EDF Electricité antenne 281,63 € Sensiblement égal à 12,31€ près
- 9) GANDHI Nom de domaine, Site web, Boite mail 72,56 € diminution de 18,82€ liée espace de stockage en moins grâce à l'utilisation d'Outlook pour archiver les anciens messages
- 10) FOURNITURE de bureau, achat divers, logiciel 529,60 € Augmentation de 310,61€ lié à l'achat de matériel pour l'archivage, imprimante et consommables.
- 11) TRANSFERT Compte courant vers caisse/Livret 00,00 € Pas de Transferts à ce niveau cette année
- 12) TRANSFERT Compte Livret vers compte courant 2 000,00 € Transferts de Compte à compte sur livret A vers compte courant comme expliqué dans l'état des recettes ci-dessus.
- 13) DIVERS Frais (AG, CA) 52,66 € nous n'avions pas eu de frais pour ce poste les années précédentes car nos assemblées avaient lieu en visioconférence en 2020 et 2021 en 2022 nous avons acheté quelques petites choses pour grignoter en fin de réunion (tout comme cette année d'ailleurs)
- 14) Honoraire Président 360,00 €. Récupération des frais de mutation pour les 6 ventes de 2022.
- 15) Frais Bancaire, Agios, Impayé : 82,80 € frais bancaire Caisse d'épargne (6,90 €/mois) sur 12 mois. Lorsque nous étions à la BNP nous n'avions aucun frais de gestion de compte mais les placements nous rapportaient peu (45,08€ la dernière année). Au CEIDF, nous sommes débités de 6,90€ par mois de frais de gestion mais pour cette première année complète, les parts sociales ont généré 825€ d'intérêts créditeurs et 328€ sur le compte livret A soit un total de 1153,00€ (En net 1070,20 €).
- Sous-Total dépenses courantes : 9 553,75 € nous avons précédemment des recettes pour 12 248,32 € ce qui nous laisse un Bilan positif de 2 694,57€

Charges pour travaux :

Nous avons eu 6022,20 € de charges pour travaux en 2021.

En 2022, nous avons fait revégétaliser la placette du transformateur pour **4072,54 €**.

Ajout de bordures sur les allées d'accès aux Boîtes à lettres sur cette placette plusieurs arrosages sur les nouvelles plantations pour **1500,00 €**.

Et nous avons aussi transféré 1645,72€ du compte travaux au compte courant car comme expliqué précédemment : Depuis plusieurs années, il n'y a aucun appel de fonds pour alimenter le compte travaux car nos avoirs sur ce compte sont suffisamment importants pour pallier toutes les dépenses actuelles.

Les travaux sont réalisés et nous réglons les factures tout en conservant des soldes positifs.

PAR EXEMPLE : pour 2021 = 3345,00 € ET pour 2022 = 2 694,57 €

Tout ceci porte à un total de dépense à 7218,26€ qui viennent légèrement diminuer le solde notre compte travaux.

Etat financier :

Total des avoirs 101 578,26 € (89 329,94 € sur 2021+12 248,32 € sur 2022) comme vu précédemment et total des dépenses 16 772,01 € (7 218,26 € travaux +9 553,75 € charges courantes)

Ce qui fait ressortir un bilan positif 84 806,25 € de qui est légèrement inférieur à celui de 2021 de 89 329,94 € au 31/12/2021. (PERTE constatée de 4 523,69€) qui se matérialise de la façon suivante :

Nous avons d'une part un bénéfice sur le rapport recette / dépense en charges courantes de **2 694,57 €**, et d'autre part, **7218,26€** de charges pour travaux supplémentaires. Pour rappel, ces charges sont directement imputées sur les travaux n'entraînant donc aucune augmentation des cotisations pour nos charges courantes)

Ces dépenses complémentaires avaient d'ailleurs été budgétées lors de nos dernières AGO en 2020 / 2021, et se sont terminés comme prévu en 2022 avec la revégétalisation de la placette et des deux jardinières ainsi que la mise en place des panneaux de signalisation.

Compte de travaux

Il s'élève à 50 472,50 au 31/12/2022 (soit 7 218,26 € de moins qu'en 2021).

En effet nous avons voté des dépenses lors des dernières AGO pour 7500,00 € intégrant le retrait des végétaux existants, un réaménagement paysager et une signalétique avec le nom de notre lotissement,

En 2021 nous n'avions dépensé que 480,00 € de dévégétalisation sur les 7500€ alloués, il restait donc 7020,00 € sur 2022. Nous avons dépassé légèrement ce budget de 198,26€ suite à des frais annexes qui se sont greffés tels que :

Les petites bordures pour délimiter les allées d'accès aux boîtes à lettres ;

Les nombreux arrosages pour pérenniser les nouvelles plantations.

La fête des voisins,

La provision pour les frais de rétrocession des trottoirs à la Mairie est inchangée pour un montant de 20 000.00 €

En conséquence, pour information, le solde au 31/12/2021, transférable lors de la vente de votre résidence est de 243,78€ par lot.

Compte caisse

Les dépenses 2022 s'élèvent à 410,38€ principalement en remboursement de frais postaux et frais divers comme :
Tonnelle pour la fête des voisins,
La fixation des panneaux à l'entrée du lotissement,
Le matériel pour le branchement du récupérateur d'eau,
Les petits éclairages au-dessus des BAL adossées au transformateur,
Les recettes de la caisse se composent exclusivement en règlement de charges pour 300€
Le solde au 31/12/2022 était de 2,36€

Etat de solde des copropriétaires au 18/04/2023

Nous avons réussi à récupérer toutes les charges antérieures à 2023 ainsi que les frais annexes accordés par le tribunal de proximité de Montmorency et au 01/04/2023
Toutes les charges sont payées par l'ensemble des colotis. Il persiste toujours les mêmes retardataires qui ne tiennent pas compte de nos relances.
Cette année encore nous avons commencé les rappels en décembre 2022 pour qu'il subsiste moins de retard de règlement. Nous avons toutefois dû renouveler nos relances 5 fois et nous déplacer pour obtenir les derniers règlements. (Le dernier fin mars)
Nous restons donc vigilants sur le recouvrement des charges.

5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Après la lecture du rapport financier relatif aux comptes de l'ASL pour l'exercice comptable de l'année 2022, l'assemblée générale procède au vote dudit rapport tel qu'il lui a été présenté.

0 vote contre et 0 abstention

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

APPROBATION DES COMPTES 2022
44 réponses



● POUR
● ABSTENTION
● CONTRE

6. Quitus de gestion au Conseil d'Administration

L'assemblée générale procède au vote du quitus de gestion.

0 vote contre et 0 abstention.

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

QUITUS DE GESTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
44 réponses



● POUR
● ABSTENTION
● CONTRE

7. Vote du budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Lors de l'AG du 20 avril 2022, les budgets présentés étaient répartis ainsi :

Budget de charges courantes : 7500.00 €

Budget de charges pour travaux : 0,00 €

Nous n'avons rien changé ce budget,

Budget de charges courantes : 7500.00 €

Budget de charges pour travaux : 400,40€ Travaux de remise en peinture du transformateur

Les charges resteront donc inchangées pour 2023 et les charges travaux seront imputées sur les charges courantes sans appel de fonds complémentaires.

0 vote contre et 0 abstentions

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

APPROBATION DU BUDGET 2023
44 réponses



● POUR
● ABSTENTION
● CONTRE

8. Présentation et vote du budget prévisionnel 2024

Le montant des charges courantes annuelles proposé est de 7500.00 €. **PAS D'AUGMENTATION**

Pour les charges travaux, il est prévu un budget de 1680€ mais nous vous proposons de ne pas faire d'appel de fonds complémentaire car nous avons constaté, en règle générale ces dernières années que nous pouvons supporter ces coûts avec les soldes positifs réalisés sur les charges courantes.

Par lot, cela représente 60.00 € de charges

Cette somme est EXIGIBLE au 1^{er} janvier 2024

L'assemblée générale vote le budget prévisionnel 2024.

0 votes contre et 0 abstention.

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

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024

44 réponses



● POUR
● ABSTENTION
● CONTRE

CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS

9. Fête des voisins 2023

Nous avons organisé pour la première fois en 2022 une fête des voisins et avons dédié une zone.

Le bureau du CA de votre ASL a reçu un courrier signé par plusieurs des riverains de cette zone, émettant le souhait de déplacer le lieu de cette manifestation afin que tous les « quartiers » du lotissement puissent profiter pleinement de cette fête,

A noter :

La fête des voisins est un événement privé qui se passe sur la voie publique.

La seule contrainte est d'obtenir l'autorisation préalable de la mairie, en l'occurrence nous l'avons obtenue.

Le Conseil syndical n'a pas la responsabilité d'organiser et/ou de financer la fête des voisins, et c'est en tant que colotis que nous l'avons fait l'année dernière,

Nous pouvons parfaitement en débattre en assemblée générale mais aucun vote ne sera soumis.

Si la fête dérange les colotis qui seront à proximité de l'endroit où elle se tiendra, Ils seront en droit de demander l'intervention des services de police en cas de tapage diurne ou nocturne par exemple.

Pour éviter cela, il conviendra de prendre et renforcer à l'avenir toutes les précautions nécessaires en amont pour éviter les nuisances.

Sous cette réserve, chaque copropriétaire qui créerait des nuisances aux riverains serait responsable de ses actes, sans que la responsabilité de l'ASL puisse être engagée.

Nous vous rappelons ici en assemblée générale cette responsabilité personnelle pour qu'elle soit connue de tous.

Nous avons réalisé le tour des endroits possibles pour installer les barnums à d'autres emplacement mais les obstacles sont nombreux :

- Enfants en bas âge qui doivent dormir
- Personnes âgées et malades qui peuvent avoir besoin de soins d'urgences
- Chiens qui aboient au moindre bruit
- La logistique, l'ensemble du matériel et les denrées sont stockés et déstockés au 77 rue de Gascogne (tables/chaises/barnums/boissons/barrières de la mairie /etc...) et il est difficile de transporter cet ensemble à l'autre bout du lotissement.

Nous souhaitons donc maintenir la fête des voisins à son emplacement actuel en prenant les précautions nécessaires pour éviter les tapages diurne et nocturne (lieu spécifique pour les fumeurs, horaires de début et de fin, barrières pour mettre de la distance avec les fenêtres des riverains).

Nous rappelons ici en assemblée générale que chacun est responsable des désordres qu'il pourrait causer aux autres et qu'il est important de respecter la tranquillité de tous pour que cette fête se passe dans les meilleures conditions.

Nous vous précisons que cette fête sera organisée un samedi midi afin d'éviter le tapage nocturne et faciliter le démontage et le rangement des barnums (pas dans la nuit comme la dernière fois).

10. Adoption des procédures du nouveau cahier des charges

Nous avons soumis à une relecture complète notre nouveau cahier des charges au cabinet d'avocats DLA. Il nous a conseillé de reprendre différents points de notre document afin d'y apporter des précisions sur les procédures à mettre place lors de travaux et à chaque fois qu'un coloti doit obtenir l'accord de l'ASL,

Nous avons donc ajouté une formule sur le cahier des charges et nous vous soumettons ces précisions aujourd'hui :

Article 7.1 Harmonie

- S'agissant d'une modification de façade, celle-ci doit être autorisée par les services officiels. (Services techniques de la Mairie et ASL).
- Une demande d'autorisation doit être adressée à l'ASL par courrier RAR ou Email RAR afin d'être validée 1 mois avant les travaux. Une réponse écrite sera faite dans ce mois. Sans réponse écrite dans ce délai la demande est à considérer comme acceptée et la modification sera autorisée pour l'ASL toujours sous réserve d'approbation par la mairie.
- Cette demande devra être accompagnés de tous les plans et documents techniques nécessaires à la compréhension de la modification.

Article 8.1 Occupation

- Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé, à condition qu'il ne cause aucune gêne aux autres occupants, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés. Une demande d'autorisation doit être adressée à l'ASL par courrier RAR ou Email RAR afin d'être validée 1 mois avant l'installation éventuelle. Une réponse écrite sera faite dans ce mois. Sans réponse écrite dans ce délai la demande est à considérer comme acceptée et l'installation de l'activité sera autorisée par l'ASL.

Article 8.7 Affichage

- Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle d'un modèle agréé par le CA est autorisée. Une demande d'autorisation doit être adressée à l'ASL par courrier RAR ou Email RAR afin d'être validée 1 mois avant l'installation éventuelle de la plaque. Une réponse écrite sera faite dans ce mois. Sans réponse écrite dans ce délai la demande est à considérer comme acceptée et l'installation de la plaque sera autorisée.

Pour l'article 8,22 le cabinet d'avocat nous a informé de l'importance de préciser que :

- Les voies roulantes du lotissement ayant été rétrocédée à la mairie de Franconville, l'entretien de cette partie est dû par la mairie de Franconville.

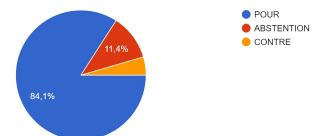
Il est demandé de procéder au vote afin d'adopter l'ensemble de notre cahier des charges ainsi modifié. L'assemblée générale vote l'adoption des procédures du nouveau cahier des charges.

2 votes contre (33 et 55 rue de Gascogne) et 5 abstentions

(1 et 9 rue de Picardie / 10, 12 et 113 rue de Gascogne)

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

ADOPTION DES PROCEDURES DU NOUVEAU CAHIER DES CHARGES
44 réponses



11. Information sur les actions entreprises par le CA sur les non conformités au cahier des charges

Nous avons entrepris en 2022 une information des colotis sur les « non-conformités » à notre cahier des charges.

Lors de l'AGO 2022 nous avons évoqué avec des photos ce qui pouvait être considéré comme « non conforme ».

Depuis nous avons adressé quelques courriers et courriels afin de sensibiliser à la bonne tenue de nos pavillons pour que chacun soit satisfait de son environnement et que notre lotissement ait un peu plus d'attraits pour de futurs acheteurs.

Notons que nos biens peuvent perdre de leur valeur si l'entretien des extérieurs n'est pas correctement effectué mais aussi si le voisinage est délabré et mal entretenu.

12. Informations diverses

Adresse mail ASL : asl@lejulescesar.fr

Adresse du site ASL : www.lejulescesar.fr

Demandez-nous votre identifiant et votre mot de passe par mail pour l'accès au site.

a) La rétrocession des Trottoirs

Ce sujet n'est toujours pas traité et nous pensons qu'aucune proposition ne sera faite avant 2024.

Nous vous avons expliqué les années précédentes ; Pourquoi la rétrocession ?

Tous travaux effectués sur les parties communes de notre lotissement sont à nos frais.

Si ces parties communes sont rétrocédées à la commune, les frais, en cas de travaux (remise en état, tranchées, assainissement etc..) sont pris en charge par la commune.

Le principal problème de cette rétrocession reste la verbalisation du stationnement. Il serait interdit de stationner sur les trottoirs en cas de rétrocession à la mairie or, ceci n'est pas envisageable dans le lotissement, les places étant déjà très limitées. Nous souhaiterions étudier la faisabilité de la mise en place une convention écrite avec la mairie sur ce sujet nous autorisant à stationner sur les trottoirs du lotissement sans risquer de verbalisation (application pure et dure du code de la route comme expliqué par la police municipale de Franconville lors de notre dernière entrevue). **Nous attendons donc un RDV.**

b) Règles de vie :

Vitesse

Après une période plus calme, nous constatons à nouveau une augmentation de la vitesse des véhicules, si vous ne l'avez pas remarqué nos rues ont été classées par la Mairie en **zone 30** et nous demandons à tous de respecter cette vitesse, (le 20 Km/h ou « Roulez au pas » serait même mieux adapté).

Stationnement

Nous rappelons que le stationnement est limité à 7 jours au même endroit sans aucun mouvement du véhicule (Code de la route).

Ramassage des déchets

Les déchets doivent être présentés selon les modalités prévues par arrêté municipal qui fixe notamment, les jours et horaires des collectes, les horaires de dépôt des déchets en vue de leur ramassage, les conditions du dépôt des déchets, notamment les bacs ou conteneurs à utiliser. Les encombrants non ramassés par les services doivent être retirés au plus tôt par les colotis.

Attention : le dépôt des ordures en dehors des horaires vous expose au paiement d'une amende de 38 €. (Origine site Web Mairie de Franconville) le dépôt des conteneurs à ordures devant les pavillons est interdit et le cabinet du maire nous a alertés que des campagnes seront menées contre ceux qui laissent les poubelles à la vue de tous devant leur garage. Nous restons dans l'attente d'un nouvel arrêté municipal concernant ce sujet (celui de 2004 étant obsolète)

Bruit

Pour le bruit, il est anormal que votre CA ait des retours au sujet de copropriétaires indécents en termes de bruit... Nous rappelons qu'en matière de bruit, la réglementation nationale s'applique à notre lotissement comme rappelé dans chaque PV d'AG. Nous vous rappelons que **les bruits sont interdits les dimanches et jours fériés.**

L'entretien des façades

Il est réglementé par notre cahier des charges ET PAR LA MAIRIE il n'est pas admissible que notre lotissement soit dévalorisé par certaines personnes qui laissent carrément à l'abandon leur patrimoine (qui est aussi le nôtre).

Nous rappelons que l'ASL peut faire réaliser les travaux nécessaires aux frais des colotis contrevenants. Il serait vraiment très regrettable et très gênant pour le conseil d'administration d'en arriver à ces extrémités.

Nous avons communiqué les devis d'une société lot par lot sur les maisons les plus dégradées. Plusieurs d'entre vous ont utilisé cette société pour réaliser les travaux nécessaires et vous avez pu voir le résultat.

Cette société pratique des tarifs très compétitifs dans la mesure où ils peuvent grouper leurs interventions et minimiser les coups de transports surtout pour la nacelle,

En cas de non réalisation dans un délai raisonnable de 6 mois à 12 mois, il en suivra des mises en demeure et des procédures pourront être engagées.

Le respect du cahier des charges

Nous rappelons que Le conseil d'administration de l'ASL est dans l'obligation de faire respecter notre cahier des charges.

13. Point sur les procédures en cours

En présentation vous pouvez constater le résultat de l'action que nous avons menée pour récupérer le règlement des charges antérieures dues à l'ASL.

Pour information, ce coloti devait à l'origine en cumulé 290,00€,

Il a été ajouté 135,00€ de frais de relance accordés par le tribunal et 50€ au titre de l'article 700

Tous les autres frais ont été supportés par le coloti,

En Finalité le coloti que nous avons assigné a réglé la somme de 991,61€ pour 290€ de charges dues,

Nous saluons la récupération de cette somme grâce à l'intervention du Notaire chargé de la vente du bien qui a fait pression sur ce dernier pour obtenir le règlement en amont de la vente,

Aujourd'hui, il subsiste la récupération des frais de mutation.

14. Problématique de stationnement rue de Picardie à l'entrée du lotissement

Le bureau avait reçu tardivement en 2022 juste avant l'AGO du 20 avril, une proposition d'un de nos voisins concernant le stationnement à l'entrée du lotissement.

Comme nous avons reçu tardivement cette demande, nous n'avions pas pu l'inscrire dans les débats mais aujourd'hui, comme indiqué l'année dernière, nous avons décidé de vous la présenter.

Nous vous informons des termes de cette proposition, je cite :

« Je suggère l'Interdiction de stationner (Trait rouge) sur ma photo
Car cela gêne le passage des piétons. Enfants patinettes. Poussettes.
Et mauvaise visibilité sécurité réduite.
Pour les voitures qui sortent et rentrent
POUR. TOUS LES ENFANTS ET PERSONNES PIÉTONNES
EN. PRÉVENTION D UN ACCIDENT »

La pose de panneau d'interdiction de stationnement ou de limitation de vitesse est réservé au Maire ou au Préfet mais les trottoirs étant, pour le moment, une partie Privée (appartenant à l'ASL), la Mairie ou le Préfet ne peuvent intervenir sans notre accord ou à notre demande.

Nous connaissons tous les problèmes de stationnement dans le lotissement mais cette entrée est réellement problématique et dangereuse.

Il est vrai aussi qu'à aucun endroit du lotissement les trottoirs sont libres pour le passage d'une poussette ou même d'un piéton,

Du côté du 2 rue de Picardie il n'y a que très rarement des véhicules en stationnement et la visibilité n'est pas trop compromise en cas de stationnement,

Par contre du côté du 1 rue de Picardie si un véhicule est stationné devant le mur de clôture, c'est le risque le plus élevé car en entrant il n'y a aucune visibilité lorsque l'on vient de Beauchamp.

Afin de pallier le problème, nous suggérons de demander à la mairie l'ajout d'un passage piétons entre le 1 et le 2 rue de Picardie ceci permettrait deux choses :

- 1) Pas de stationnement possible dans cette Zone
- 2) Un passage protégé pour les piétons qui traversent ici, (donc un ralentissement de la circulation)

15. Eclairage du lotissement

Nous avons lancé un petit sondage sur vos ressentis par rapport à l'éclairage public, qui est coupé entre 23h et 5h,

Les avis sont partagés mais en général le manque d'éclairage amène beaucoup d'inquiétude et d'angoisse,

Le plus souvent la solution reprise par les plus nombreux serait un éclairage qui s'allume au passage d'un piéton ou d'une voiture.

À partir d'une certaine heure, nous pourrions aussi faire cette proposition à la mairie mais il y aura peut-être un coût à prévoir pour la mise en œuvre de cette forme d'éclairage.

16. Election de nouveaux membres

Comme tous les ans nous appelons à candidatures en vue de prendre part à l'activité de votre Conseil d'administration de copropriétés. Nous avons intégré :

Gwenaël Taillebosq et Ruben Faria en 2022

Pour information ce soir Hélène Quivrin-Lussigny et Catherine Lapasset qui a déménagé en cours d'année sont toutes les deux démissionnaires.

Nous ne sommes donc que 4 membres au Conseil d'Administration de l'ASL, aussi une aide supplémentaire serait la bienvenue.

Se présentent comme candidats :

Mr TROLONGE Pascal 59 rue de Gascogne

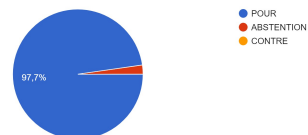
Mme BAIOTTO Sophie 67 rue de Gascogne

L'assemblée générale vote l'élection de deux nouveaux membres.

0 votes contre et 1 abstention (1 rue de Picardie)

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

ELECTION DES NOUVEAUX MEMBRES DU BUREAU
44 réponses



17. Renouvellement de mandat des membres actuels

Les membres du CA, soit :

M. Michel HEBRAS
M. Laurent DEVANNEAUX
M. Gwenaël TAILLEBOSQ
M. Ruben FARIA

Renouvellent leurs candidatures pour un an.

0 vote contre et 0 abstention.

Les membres actuels sont reconduits à l'unanimité des présents ou représentés.

La séance est levée à **22h26**.

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 desdites 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."

Président de séance
M. HEBRAS M.

Secrétaires de séance
M. DEVANNEAUX L.

Secrétaires de séance
M. TAILLEBOSQ G.





1er Scrutateur de séance
M. Christian PIHOUEE

2ème Scrutateur de séance
Mme VANDENBERG Charlotte




BUDGET PREVISIONNEL

2023 / 2024

Charges courantes			
Code	LIBELLES	BUDGET PREVISIONNEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL 2024
616-1	ASSURANCES ANCC	0,00 €	0,00 €
616-2	ASSURANCES LIGAP	1 200,00 €	1 200,00 €
607	FOURNITURES ESPACES VERTS (Plantes, Matériels...)	20,00 €	20,00 €
613	LOCATION Stockage archive Salle AG	750,00 €	750,00 €
614	ENTRETIEN Prestataires Espaces vert/antenne/BAL	3 580,00 €	3 580,00 €
626	FRAIS POSTAUX, RAR, timbres, enveloppes	150,00 €	150,00 €
622	FRAIS Actes et contentieux	450,00 €	450,00 €
602	EDF Electricité antenne	300,00 €	300,00 €
626-1	GANDHI Nom de domaine, Site web, Boite mail	100,00 €	100,00 €
602	FOURNITURE de bureau, achat divers, logiciel	360,00 €	360,00 €
628	TRANSFERT Compte courant vers caisse/Livret	0,00 €	0,00 €
618	DIVERS Frais (AG, CA, Fêtes)	500,00 €	500,00 €
6278	Frais Bancaire, Agios, Impayé	90,00 €	90,00 €
TOTAL		7 500,00 €	7 500,00 €

Travaux			
Code	LIBELLES	BUDGET PREVISIONNEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL 2024
6152	ENTRETIEN BAL	0,00 €	0,00 €
6153	ENTRETIEN TROTTOIRS	0,00 €	0,00 €
6154	ENTRETIEN ANTENNE	0,00 €	0,00 €
6155	Travaux Espaces vert	0,00 €	1 680,00 €
6156	Travaux Divers	400,40 €	0,00 €
TOTAL		400,40 €	1 680,00 €

Montant par lot en charges courantes	60,00 €	60,00 €
Montant par lot en travaux	3,20 €	13,44 €