

Référence : 2012-007

PROCES VERBAL D'ASSEMBLÉE GENERALE EEXTRAORDINAIRE
MERCREDI 03 OCTOBRE 2012

Étaient présents au bureau de l'Assemblée, le Conseil d'Administration

PRESIDENT :	CHRISTIAN PIHOUEE
VICE PRESIDENT :	EMMANUEL PATRIGNANI (excusé)
TRESORIERE :	HELENE QUIVRIN-LUSSIGNY
TRESORIERE ADJOINTE :	CATHERINE LAPASSET
SECRETAIRE :	JACK BONTEMPS
SECRETAIRE ADJOINTE :	PHILIBERT LE DOZE
RESPONSABLE DES TRAVAUX :	JEAN-MARC COCHAIN

1. Constitution de l'Assemblée

71 propriétaires sur 125 étaient présents ou étaient représentés.

Conformément à l'article 10.3 de nos statuts, « les décisions sont prises aux trois-quarts des voix plus une du total des membres présents ou représentés de l'ASL ».

Il n'y a plus de condition de quorum.

A partir de 20h38, 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, se présente comme président de séance.

Monsieur Jack BONTEMPS, secrétaire de l'ASL, se présente comme secrétaire de séance.

3. Élection de deux scrutateurs

Madame Bignon Hélène (54 rue de Gascogne) se présente pour être scrutateur.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Madame Bignon Hélène est élu scrutateur à la majorité des présents ou représentés.

Monsieur Garret (20 rue de Picardie) se présente pour être scrutateur.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Monsieur Garret est élu scrutateur à la majorité des présents ou représentés.

4. Définition des modalités de classement et procédure

En préambule de cette présentation, M. Christian Pihouée, président de l'ASL remercie les membres du CA pour le travail effectué sur ce dossier depuis notre dernière AG, les services Techniques de la Mairie, et, en particulier M. Melki, Maire Adjoint pour le dialogue ouvert et constructif.

Il faut également prendre en considération que le traitement de ce dossier en coopération avec notre Mairie présente un caractère tout à fait **exceptionnel**, c'est-à-dire une chance pour notre copropriété, de pouvoir rénover notre patrimoine dans des conditions optimales.

Pour entrer dans le détail de ces modalités, il faut en premier lieu, comprendre que cette rénovation sera :

- Une photographie de l'existant, c'est-à-dire la remise en état de la totalité des parties bétonnées.
- Que le chantier est totalement assumé par les services techniques de notre Mairie.

Pour répondre à la question « *Quelles sont les parties rétrocedées?* », le CA a procédé à la lecture du courrier du 25/09/2012 de la Mairie et a apporté une explication imagée à l'aide de la photographie d'un lot.

[Handwritten signatures and initials]
1/4

Pour compléter :

- Conjointement avec la mairie, il a été décidé que :

- 1) le chantier se ferait par tranches, en commençant par les placettes, puis par des portions des rues de Picardie et de Gascogne, ceci,
 - dans le souci de ne pas transformer le lotissement en un immense chantier sans stationnement,
 - que les engins de chantier ne repassent pas sur les surfaces refaites.
- 2) votre interlocuteur exclusif est votre CA.

Il est porté à la connaissance des propriétaires les éléments de réponses aux questions posées, regroupées par thèmes, à savoir :

- a) LA RETROCESSION
- b) LE STATIONNEMENT ET LA CIRCULATION
- c) LES TRAVAUX
- d) LES DEGATS
- e) DIVERS
- f) LE FINANCEMENT

a) LA RETROCESSION

- Quelles sont les parties communes qui vont être rétrocédées ?

Réponse a été donnée lors de la présentation, à savoir les parties communes considérées comme n'ayant pas un usage privatif.

- La rétrocession concerne-elle toutes les parties actuellement bétonnées ou dallées ?

Elle sera une photographie de l'existant des parties actuellement bétonnées,

- Le centre de la rue de Picardie et ses allées dallées doivent il être comptés comme trottoirs ?

La rue de Picardie est une voie communale, objet de la rétrocession en date de 1994. Les allées piétonnières assurant les liaisons entre la rue de Picardie et la rue de Gascogne, la rue de Gascogne et le chemin piétonnier sont communales ainsi que la rue de Picardie.

- La mairie envisage t'elle l'installation d'un trottoir sur l'ensemble du lotissement ?

Non, il s'agit d'une photographie de l'existant.

Si oui, quelle en serait la largeur et cela entraîne t'il la nécessité de sacrifier des haies, murets et bacs à fleurs.

Ce point n'est pas d'actualité à ce stade du projet.

- Qui procède au retrait des haies existantes avant travaux ?

Ce point n'est pas d'actualité à ce stade du projet.

- Y'aura-t-il possibilité de délimiter avec la Mairie et par lot ce qui va être fait afin de pouvoir en informer chaque propriétaire ?

Les règles du jeu sont définies, en principe il ne devrait pas y avoir de cas particulier, si cela était le cas votre CA sera l'intermédiaire entre vous et la Mairie.

- Sera-t-il possible aux propriétaires désireux de le faire de racheter la parcelle devant leur maison ?

Ce sujet sera traité dans un deuxième temps, le travail à fournir pour l'objet de cette réunion étant suffisamment conséquent.

b) LE STATIONNEMENT ET LA CIRCULATION

- Quelles seront les règles à définir ?

L'application du code de la route

- Y'aura-t-il un arrêté municipal spécifique pour notre lotissement ?

Ce sujet est en cours de définition avec la Mairie, pour rester en accord avec le code la route,

RAPPEL :

- le stationnement sur un trottoir est interdit et verbalisable,

- le stationnement sur un accotement est autorisé,

Pour cela il faut que nos voies reçoivent le classement de : voie piétonne

- De nouveaux espaces de stationnements pourront-ils être créés dans la rue ?

En cours de négociation avec la Mairie, et dans le cadre des parties communes à usage privatif ce capital pourrait être augmenté.

- Le code de la route concernant le stationnement sera-t-il applicable dans les mêmes conditions ?

Ce sujet est en cours de définition avec la Mairie afin que nous puissions toujours nous garer sur les trottoirs sans risque d'être verbalisé.

- Y' aura des dessins de délimitation pour les places de stationnement (marquage au sol) ?

Non

- Faudra t-il organiser un sens de circulation unique dans la rue de Gascogne ?

Non

c) TRAVAUX

- Hauteur des trottoirs ? Sera-t-elle dans la même configuration que l'existant ?

OUI, c'est un copier/coller de l'existant.

- Les bordures seront-elles refaites ?

Handwritten signatures and initials:
- Top left: *CP*
- Middle left: *PLD*
- Middle right: *CP*
- Bottom right: *FRG*
- Far bottom right: *2/4*
- Bottom center: *HCB*

Les bordures les plus dégradées seront changées, les autres remises en état.

- Pour les propriétaires qui ont une placette en béton devant chez eux, va-t-elle être refaite en enrobée ?

OUI.

- Sur les placettes, le béton sera t'il entièrement retiré ou seulement gratté pour couler l'enrobé dessus ?

Le principe est l'élimination du béton et remplacement par l'enrobé.

Dans ce dernier cas, la placette sera t'elle surélevée ?

NON, les altitudes seront identiques

- De quelle couleur sera l'enrobé (harmonie des couleurs) ?

La couleur de l'enrobée sera noire.

- La mise en sécurité des accès de boîte aux lettres est elle prévue ?

NON, sauf si nous finançons les aménagements.

d) LES DEGATS

- Que se passe-t-il en cas de dégradation importante des matériaux existants (descente de gouttières,...) ?

Ces biens appartenant à chaque propriétaire, vous devrez prévenir votre assurance qui se retournera vers la société faisant les travaux.

- A qui incombera la remise en état des grilles d'évacuations d'eaux pluviales ainsi que celle du réseau antenne, câble ?

Les grilles d'évacuations des eaux pluviales sont situées sur des parties communales, (rétrocession de 1994), il appartient au service de la voirie de les remettre en état.

Le réseau antenne reste propriété de l'ASL, donc en cas de nécessité la remise en état est à assurer par nos soins.

e) DIVERS

- Quid du paillason sur terrain communal ?

Le paillason reste sur des surfaces communes à usage privatif dans le domaine de notre copropriété, donc pas d'interférence avec la rétrocession.

- Quid de l'auvent de maison au dessus du terrain communal ?

Situation identique au paillason

- Quid d'une validation en conseil municipal ?

OUI, la rétrocession sera validée par le Conseil Municipal

- Cette rétrocession va-t-il modifier le montant des taxes d'habitation ?

NON

- La réception des travaux sera t'elle effectuée conjointement avec l'ASL ?

Le CA est votre interlocuteur avec les services techniques de la Mairie, il ne sera donc pas utile de faire une réception contractuelle.

- La mairie peut-elle jouer le rôle de médiateur vis-à-vis des propriétaires pour les questions d'alignement ?

NON, le Conseil d'Administration de l'ASL est l'intermédiaire dans tous les échanges avec la Mairie.

- Quelles sont les obligations que nous devons observer à partir du moment où les trottoirs ne nous appartiendront plus ?

L'application stricte du code de la route, aménagée de son arrêté municipal.

f) LE FINANCEMENT

Comment se fait le financement des travaux ?

Notre Mairie dans son courrier du 25/09/2012 émet un « AVIS FAVORABLE DE PRINCIPE A LA RETROCESSION A TITRE ONEREUX »

L'hypothèse du montage financier dans ce cas pourrait être :

- Un budget estimé de l'opération par la Mairie de 220 000€,
- La vente nos parties communes à la mairie pour un montant de 50 000€,
- Une injection d'un montant de 20 000€ prélevé de notre fond de travaux.

Notre capacité de financement serait donc de 70 000€ soit environ 30% du montant total. Pourquoi ?

Parce que le bien public ne peut pas financer le chantier d'un espace privé, en l'occurrence les surfaces situées devant nos garages. Pour que cela soit possible la société désignée pour effectuer le chantier établira 2 factures distinctes, une pour la Mairie, l'autre pour l'ASL.

Les montants indiqués ne sont donnés qu'à titre d'approximation. A ce jour, nous ne connaissons pas les montants exacts des travaux (nécessité de bornage des parties à rétrocéder avant réalisation du devis) et du prix de rachat des parties rétrocédées (prix qui sera fixé par le Domaine Public).

Handwritten signatures and initials:
P.L.D. MC H.B. P.G.
CP

5. Vote du classement partiel des parties communes des rues de Picardie et Gascogne en voies municipales

Votes contre présent : 4 (Mr Moulin 16 rue de Picardie, Mme Bignon 54 rue de Gascogne, Mr Casal 60 rue de Gascogne, Mr Viera Da Cruz 73 rue de Gascogne)

Votes contre pouvoir : 1 (Mr N'Guyen 141 rue de Gascogne)

Abstentions présent : 2 (Mr Dougnac 56 rue de Gascogne, Mme Delcroix 107 rue de Gascogne)

Abstentions pouvoir : 1 (Mme Folliot Virginie 47 rue de Gascogne)

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

6. Vote du budget de dépenses

- Frais d'assemblée générale : ils seront affectés au fonds de travaux ;
- Mandat d'un géomètre expert : aucun frais pour l'ASL, cette dépense est prise en compte par la Mairie ;
- Frais d'acte notarié : ils seront affectés au fonds de travaux ;
- Frais divers : seront intégrés dans ces frais :
 1. le montant du fonds de travaux nécessaire au financement que l'ASL réglera à l'entreprise mandatée pour les travaux afin de refaire les parties communes à usage privatif, sachant que ce montant serait de l'ordre de 20 000€.
 2. le montant du fonds de travaux nécessaire au financement de l'augmentation des espaces réservés au stationnement.
 3. tous les autres frais inhérents aux différentes transactions.

Le CA propose de voter le budget des dépenses, avec pour résolutions :

- que nous donnons pouvoir à la Mairie de mandater un géomètre expert à ses frais ;
- que nous injecterons dans le financement des travaux des parties communes à usage privatif les sommes provenant de la vente des parties communes à usage non privatif ;
- que nous injecterons dans le financement des travaux des parties communes à usage privatif le montant du fonds de travaux nécessaire au financement que l'ASL réglera à l'entreprise mandatée pour les travaux afin de refaire les parties communes à usage privatif, sachant que ce montant serait de l'ordre de 20 000€ ;
- que les frais nécessaires au financement de l'augmentation des espaces réservés au stationnement seront prélevés sur le fonds de travaux à concurrence de son total disponible.
- que les frais d'assemblées générales relatives à la rétrocession des parties communes à usage non privatif et autres frais divers inhérents aux différentes transactions seront prélevés sur le fonds de travaux.

Votes contre : 0

Abstentions pouvoir : 1 (Mr Garraio 117 rue de Gascogne)

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

7. Mandater le Conseil d'Administration de l'ASL pour effectuer toutes les démarches en vue du classement et passer tous les actes et conventions nécessaires à son aboutissement.

Votes contre : 0

Abstentions : 0

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

La séance est levée à 21H45.

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