

# ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

MERCREDI 22 MARS 2017



AFUL LES PATIOS

# LE PROGRAMME

---

- **Nomination des scrutateurs**
- **Rapport d'activités du CS 2016**
- **Quitus aux syndicats sur la gestion 2016**
- **Examen et approbation des comptes 2016**
- **Programme 2017**
- **Projet de budget 2017**
- **Elections des syndicats**
- **Questions diverses**
  
- **Pot de fin d'Assemblée**

# BIENVENUE !

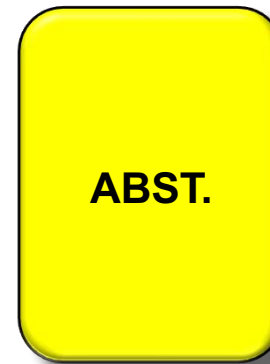
- ▶ M. & Mme **AYADI** rue des pinsons
- ▶ M. & Mme **PETIT** rue des pinsons
- ▶ M. & Mme **TESTONI** rue des roitelets
- ▶ M. & Mme **DEPUISSET-LOMBART** rue des tourterelles
- ▶ M. & Mme **BILLAUD** rue des tourterelles
- ▶ M. & Mme **KIEFFER-LE MINEZ** rue des bergeronnettes



# NOMINATION DES SCRUTATEURS

Le quorum étant atteint ( 55 votants sur 75 propriétaires),  
les membres de l'Assemblée Générale approuvent la  
nomination des scrutateurs :

MM. FOURNERET et FLECKINGER



1 seul vote par maison

# RAPPORT D'ACTIVITES DU CS 2016



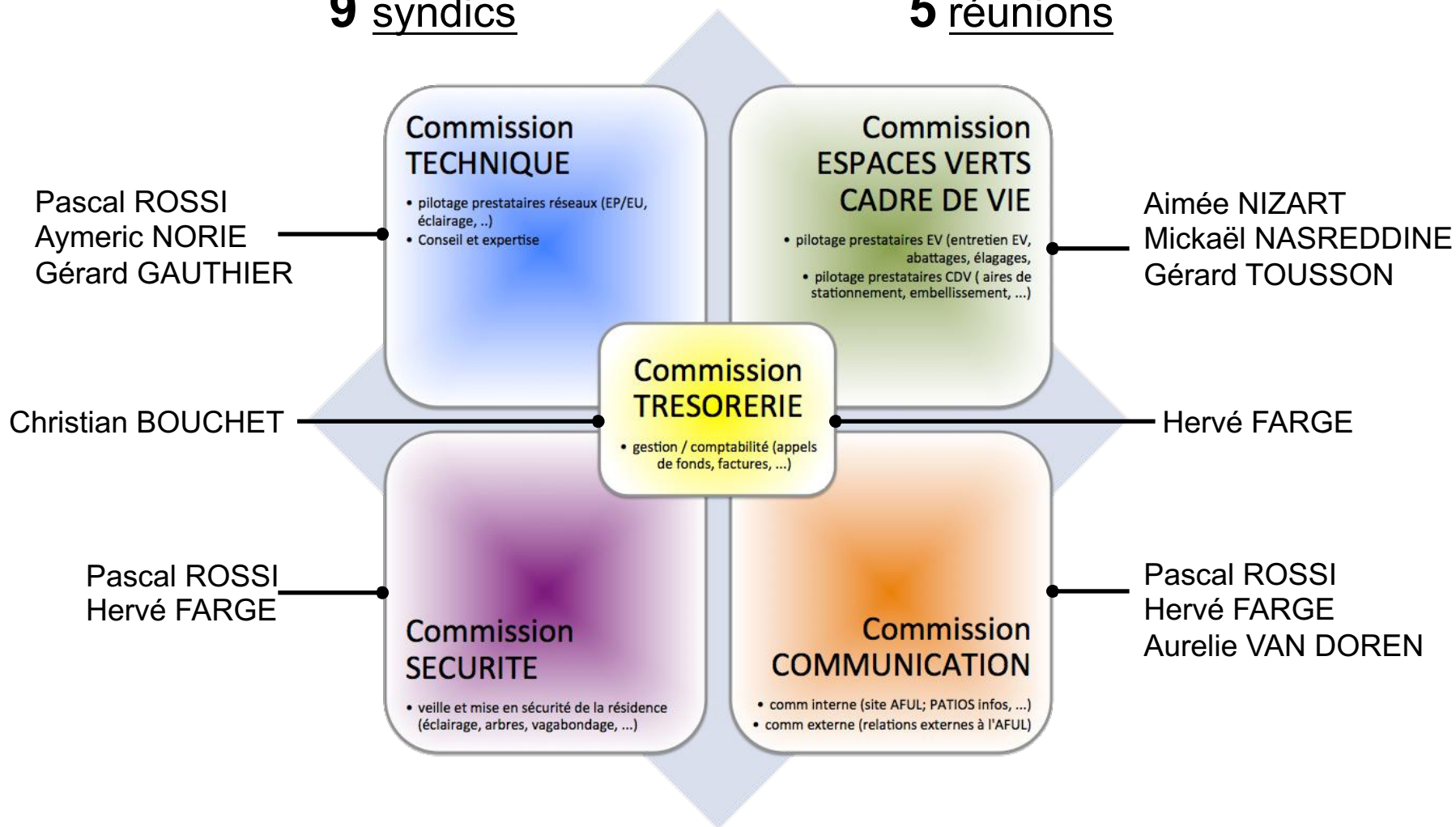
**Equipe Non PROFESSIONNELLE**

**Pour un coût de = 0 euro / an / propriétaire**

# ORGANISATION DU CS 2016

**9** syndics

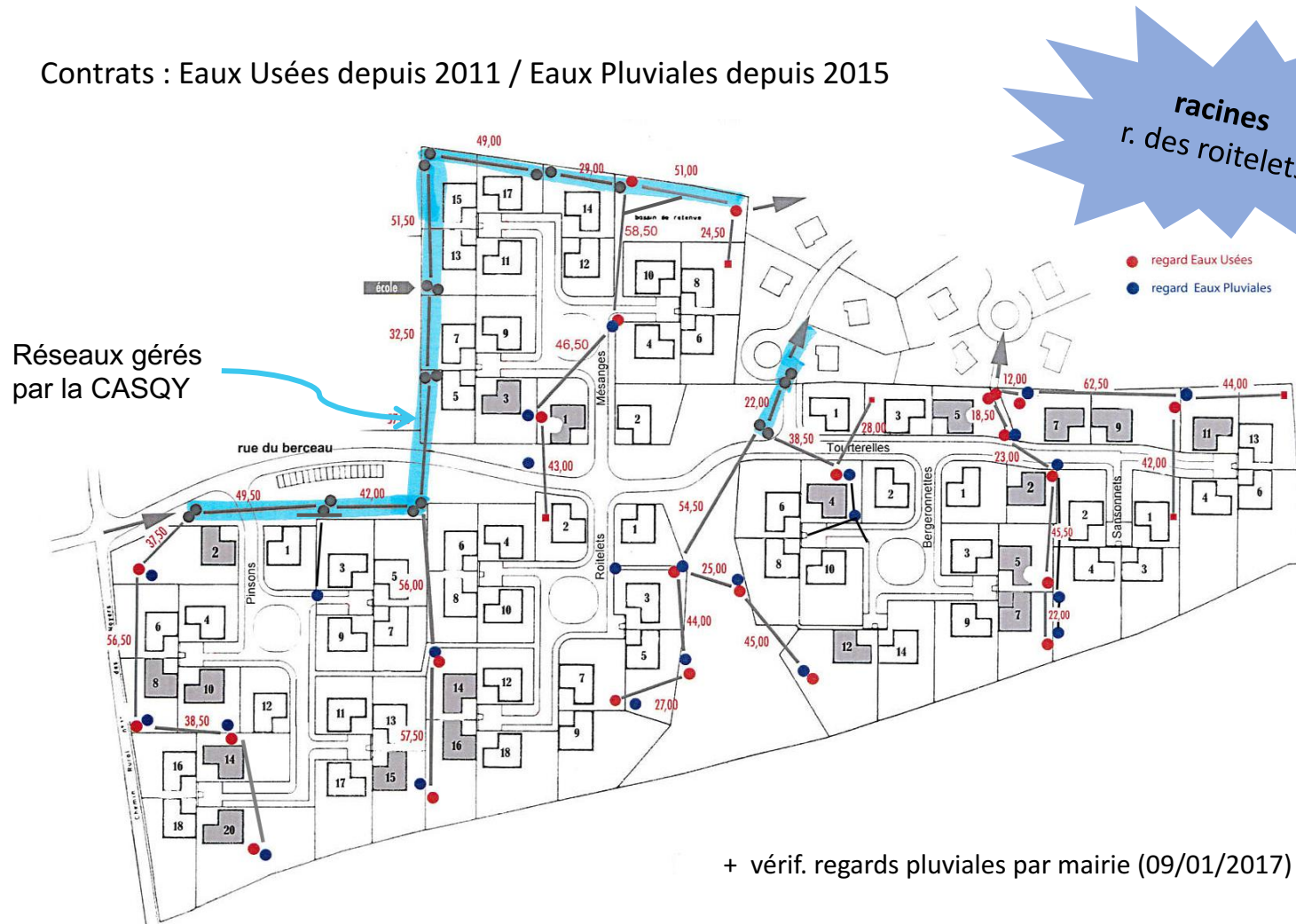
**5** réunions



# COMMISSION TECHNIQUE

## ENTRETIEN DES RESEAUX EP et EU

- ▶ Contrats : Eaux Usées depuis 2011 / Eaux Pluviales depuis 2015





# COMMISSION TECHNIQUE

## SERVITUDES D'ACCES AUX REGARDS

- Nécessité de les maintenir accessibles afin de faciliter les interventions notamment en votre absence



**Importance d'être en possession  
de vos coordonnées téléphoniques !**

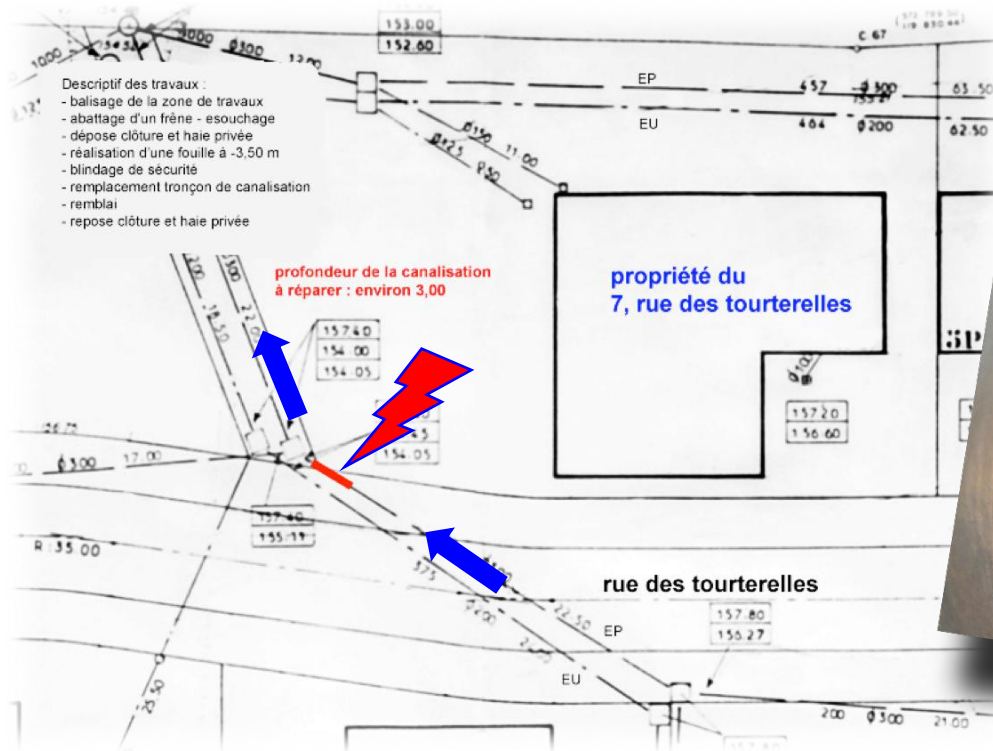
**>>> 27 propriétaires concernés <<<**





# COMMISSION TECHNIQUE

## REPARATION DU COLLECTEUR Eaux Pluviales



**8 résidents raccordés sur ce collecteur**

# PRESTATIONS DE DECOFOR-PLOMBERIE

- Abattage de l'arbre
- Terrassement



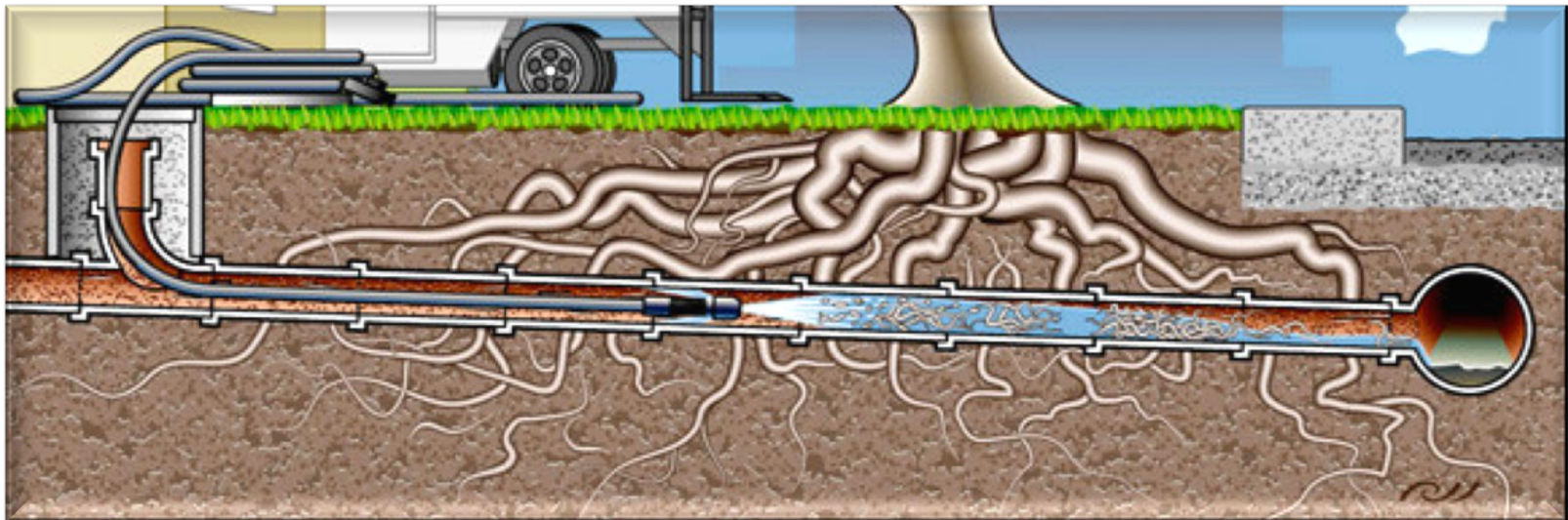
- Remplacement du tronçon de canalisation
- Remise en état du terrain AFUL et de la propriété du 7 tourterelles





# ENSEIGNEMENTS ISSUS DE L'AVARIE

- Anomalies lors de la pose des canalisations (emboitements, cailloux en fond de fouille, ....)
- Tassement des terrains (accentué par des infiltrations normales ou accidentelles)
- Proximité des arbres avec les réseaux



# COMMISSION TECHNIQUE

## RESEAU D'ECLAIRAGE

- ▶ **Entretien conforme au contrat**
  - Nettoyage extérieur des lanternes
  - Nettoyage de l'armoire
  - Essais fonctionnels



# COMMISSION CADRE DE VIE

Notre environnement dépend de **3** paramètres

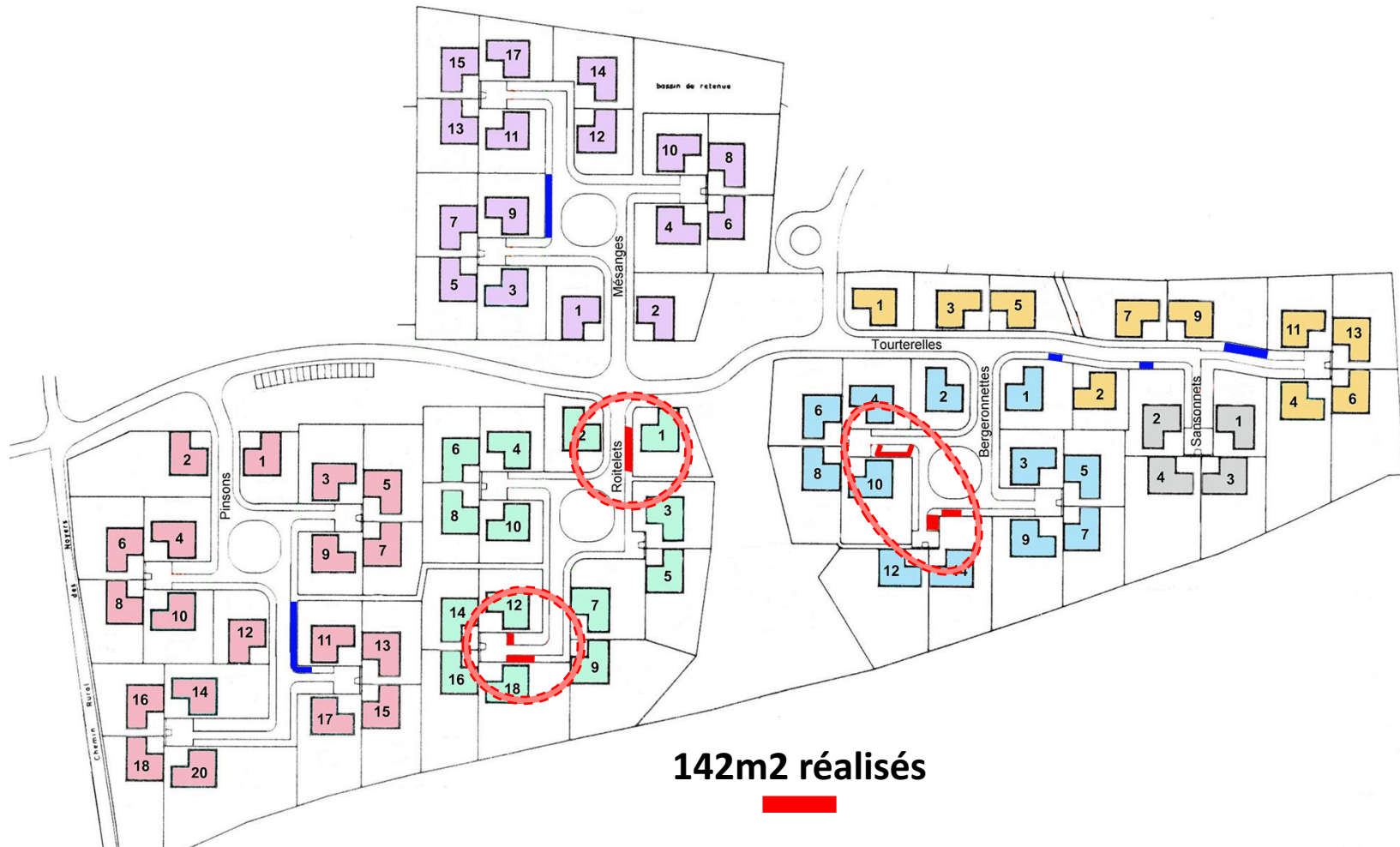
- ▶ **Entretien des parties communes**  
Prestations VIBERT satisfaisantes et  
sans parti pris !!!
  
- ▶ **Entretien de son bien** (*valoriser la résidence*)
  - Façades, toitures, clins, haies, ...
  
- ▶ **Respect des abords** (*respecter les syndics et les autres propriétaires*)
  - Dégradation des parties communes par les véhicules
  - Nettoyage des abords proches, sortie des déchets la veille, ...
  - Ramassage des déjections canines, ....





# COMMISSION CADRE DE VIE

## REHABILITATION STATIONNEMENTS 1<sup>ère</sup> TRANCHE



# COMMISSION CADRE DE VIE

## REALISATIONS



# COMMISSION ESPACES VERTS

PRESTATIONS 2016 / 2017



✖ Abattage / Elagage    — Sente    ■ Taille    ○ Rognage

# COMMISSION SECURITE

- ▶ Visites régulières des parties communes
- ▶ Plusieurs véhicules vandalisés dans la nuit du 27 au 28 nov 2016  
*« Mairie sollicitée le 30/11/2016 : aucune réponse à ce jour ! »*
- ▶ 1 cambriolage le 8 mars :  
*Fermeture des volets / vétusté des menuiseries extérieures / alarme*
- ▶ Surveillance et vigilance SOLIDAIRE et CITOYENNE  
*communauté :*  
*« résidence Les PATIOS »*





# COMMISSION COMMUNICATION



- ▶ Contacts avec les résidents et les services municipaux



- ▶ <http://www.afulpatios.fr/>

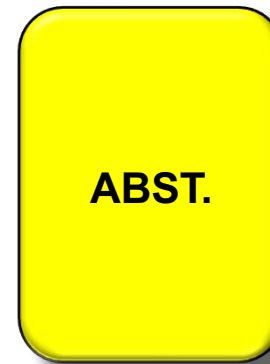
**AfuL78990**





# QUITUS AUX SYNDICS

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport moral, donne quitus au Comité 2016 pour sa gestion de la résidence du 24 mars 2016 au 22 mars 2017.



1 seul vote par maison

# COMMISSION TRESORERIE

## BUDGET SIMPLIFIE exercice 2016 (en euros)

DEPENSES (euros)	prévisionnel	réalisé
<b>Contrats</b>		
VIBERT : entretien espaces verts	17 570	<b>17 574</b>
EAV : entretien réseau eaux usées	2 100	<b>2 014</b>
EAV : entretien réseau eaux pluviales	2 400	<b>2 291</b>
CITEOS : entretien réseau éclairage	1 100	<b>1 096</b>
AVIVA : responsabilité civile	480	<b>480</b>
AVIVA : protection juridique	740	<b>718</b>
SAUR : consommation eau potable	20	<b>41</b>
EDF : consommation électricité	1 400	<b>1 426</b>
Numericable : réseau de télédistribution	2 000	<b>2 000</b>
<b>Hors contrats</b>		
Abattage / élagage / rognages /aménagements	5 000	<b>1 302</b>
Imprévus	500	<b>60</b>
Frais divers	590	<b>377</b>
Fournitures informatiques	100	<b>91</b>
	34 000	29 469
DECOFOR : réparation canalisation EP <small>pris sur la réserve (cf décision AGO de 2016)</small>	11 000	10 184
Réhabilitation parkings <small>pris sur la réserve (cf décision AGO de 2016)</small>	15 000	15 065
<b>TOTAL</b>	<b>60 000</b>	<b>54 717</b>
<b>RECETTES (euros)</b>	<b>prévisionnel</b>	<b>réalisé</b>
Appel de fonds général	37 500	37 730
Intérêts d'épargne		386
<b>TOTAL</b>	<b>37 500</b>	<b>38 116</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-22 500</b>	<b>-16 601</b>

2140 € de travaux reportés sur 2017

# COMMISSION TRESORERIE

## ▶ Epargne et placements

- BNP = 32 454 €
- Caisse Epargne = 25 209 €
- Parts sociales CE = 10 000 €

## ▶ Montants facturés non payés

- - 6 019 €



FONDS DE RESERVE au 31/12/2016



**61 644** €

# APPROBATION DES COMPTES 2016

L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2016.



1 seul vote par maison

# PROGRAMME 2017





# REHABILITATION DES PARKINGS

Poursuite du programme voté en AGO du 11 mars 2015

▶ **Les 4 principes adoptés :**

- Traiter les emplacements les + vétustes et les + collectifs !
- Réhabilitation en béton désactivé
- Respecter le seuil de 50 k€ du Fonds De Réserve
- Suspendre tous programmes de travaux non engagés financièrement en cas d'avarie sur nos réseaux ou nos parties communes »

▶ **Le choix des emplacements :**

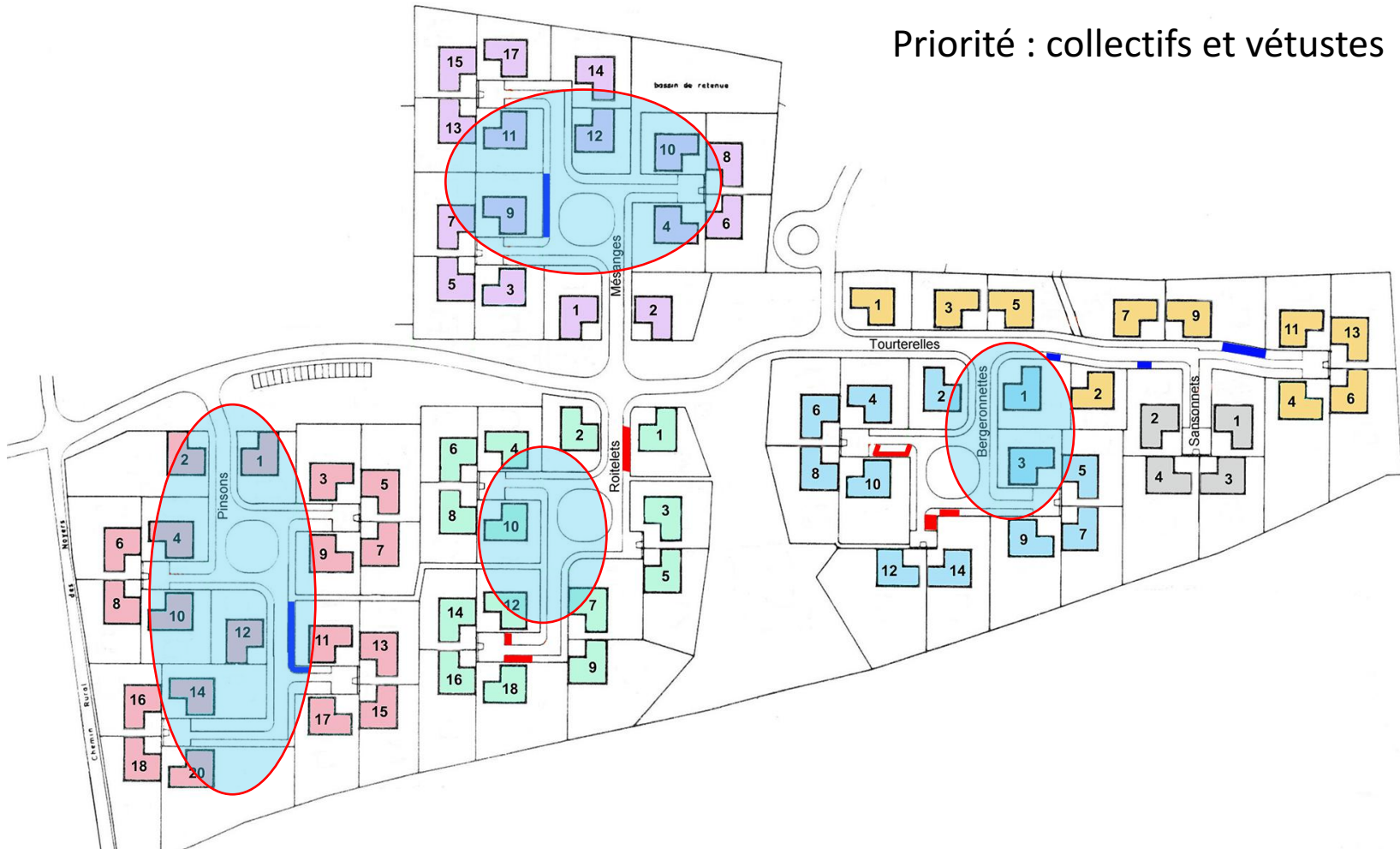
- A confirmer par le prochain Comité élu

# FINANCEMENT REHABILITATION

## 3 tranches de travaux (Voté en AGO du 11 mars 2015)

- ▶ 2015 : **15 000** euros = avec ADF supplémentaire de 100 € ✓  
↳ 2016
  
- ▶ ~~2016~~ : **15 000** euros = avec ADF supplémentaire de 100 €  
↳ 2017
  
- ▶ ~~2017~~ : **15 000** euros  
↳ 2018

# REHABILITATION PARKINGS 2<sup>ME</sup> TRANCHE



Priorité : collectifs et vétustes

# GESTION DES ARBRES R. DU BERCEAU

- ▶ **Rétrocession rue du berceau = 1993 (sans tenir compte des arbres)**
- ▶ **Propriété des arbres ? => Bornage rue du berceau en 2015**
  - 17 arbres sur le domaine public
  - tous les autres arbres sur le domaine privé (AFUL)

**La croissance des arbres occasionne une gêne pour les riverains et les usagers de la voirie et du trottoir.**

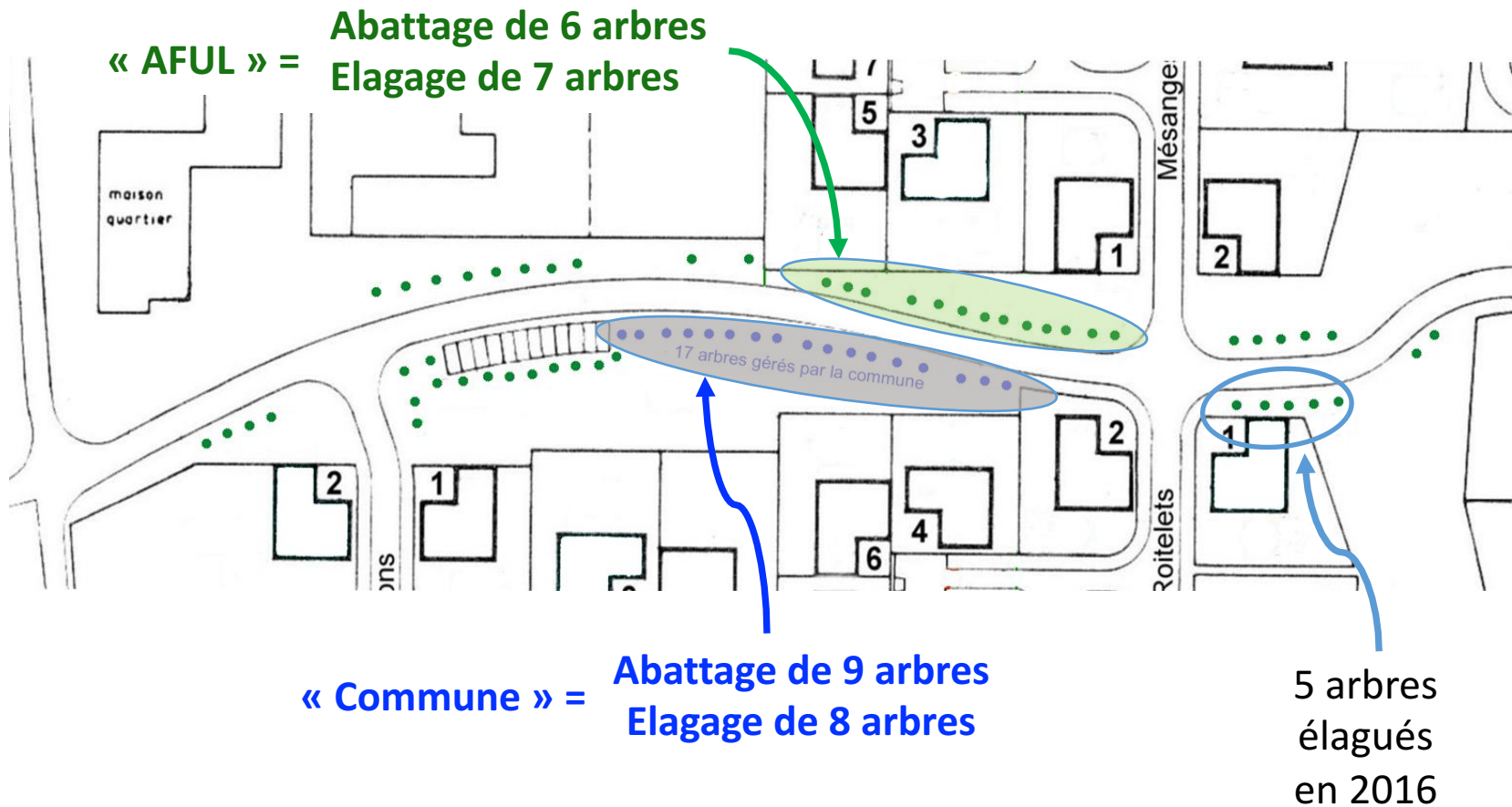
- en été = ensoleillement réduit; en automne = feuilles mortes
- éclairage public dans les branches; racines
- coûts d'exploitation pour l'AFUL (élagage : env 100 euros / arbre)

**En réponse aux problèmes causés par ces arbres :**

- Elagage + abattage de quelques arbres des 2 cotés de la rue  
(à charge de l'AFUL et de la commune)






# PROGRAMME PLURIANNUEL

En 2017





# CONTRATS AFUL / FOURNISSEURS

		Montant € 2016	Montant € 2017	Impact pour AFUL
Assurance responsabilité civile (dommages / sinistres)	AVIVA	480	<b>417</b>	
Assurance protection juridique (litiges avec propriétaires ou fournisseurs)	AVIVA	741	<b>510</b>	
Réseau de télédistribution	Numericable	2 000	<b>2 100</b>	
Réseau d'éclairage	CITEOS	1 096	<b>1 200</b>	
Réseau eaux pluviales & usées	EAV	4 305	<b>4 180</b>	
Espaces Verts	VIBERT	17 570	<b>17 574</b>	

EDF : non négociable

# BUDGET PREVISIONNEL 2017

## DEPENSES

<b><i>Contrats</i></b>	
VIBERT : entretien espaces verts	<b>17 574</b>
EAV : entretien réseau eaux usées et pluviales	<b>4 200</b>
CITEOS : Contrat d'entretien éclairage	<b>1 200</b>
Numericable : réseau de télédistribution	<b>2 030</b>
EDF : consommation éclairage	<b>1 500</b>
AVIVA : responsabilité civile	<b>417</b>
AVIVA : protection juridique	<b>586</b>
<b><i>Hors contrat cadre de vie</i></b>	
Abattage / Elagages / Rognages / Aménagements	<b>4 500</b>
Travaux budgétés sur 2016 et reportés sur 2017	<b>2 140</b>
2ème tranche de réhabilitation stationnements	<b>15 000</b>
Imprévus	<b>400</b>
Frais divers	<b>600</b>
	<b>50 147</b>

# APPELS DE FONDS

**600** € / propriétaire

	En 2 fois	En 3 fois
<b>JANVIER 2017</b>	<b>120 €</b> ✓	<b>120 €</b> ✓
Pour le 15 AVRIL 2017	480 €	245 €
Pour le 15 JUIN 2017	/	245 €

**(appel sur provisions 2018 = 120 € en janvier 2018)**

# FONDS DE RESERVE AU 31/12/2017

Compte tenu des prévisions de dépenses et de recettes de l'exercice 2017,  
le Fonds De Réserve s'élèvera à :

**56 497** euros



# PROJET DE BUDGET 2017

L'Assemblée Générale après présentation du projet de budget 2017 approuve ce budget et ses modalités d'appels de fonds 2017 (ainsi que la provision de janvier 2018), et donne tous pouvoirs au Comité Syndical pour le mettre en œuvre.



1 seul vote par maison

# MODES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

	AUTO GESTION AFUL	SYNDIC PRO
Type de relations	privilégiée	client/fournisseur
Impliqué et proche des préoccup. des prop.	OUI	???
Connaissance des lieux	OUI	NON
Compétences techniques	OUI	Sous-traitée
Compétences juridiques	NON	OUI
Responsabilités	assuré	assuré
Nombre de syndics AFUL	de 3 à 12	au moins 3
Coûts de gestion annuel	0	150 à 200€



Un modèle d'organisation qui exige un peu de disponibilité, mais qui en retour

- permet de faire des économies de l'ordre de 20 à 30 %
- permet des relations de proximité (réactivité et souplesse)



# GESTION EXTERNALISEE : SYNDIC PROFESSIONNEL

## Gestion et prestations courantes et invariables

- AG annuelle (ODJ; convocations; réunion, compte-rendu; ...)
- Comptabilité générale
- Compte des membres, compte fournisseurs
- Administration et gestion de l'AFUL en conformité avec les statuts
- Obligations administratives (consultation entreprises, contrôle des comptes)
- Entretien et maintenance (négo; marchés prestataires; commandes, suivis prestations; ...)
- Assurances; Gestion du personnel ; ...

## Prestations particulières

- Barème suivant prestations : de **16 à 90 €** / heure
- Informations à l'acheteur (à charge du vendeur) = **450 €**
- Impayés : mise en demeure = **28 €** / dernière relance = **46 €**
- Travaux spécifiques : **3% TTC** du montant des travaux

# COMPOSITION DU NOUVEAU COMITE

SYNDICS 2016	SYNDICS 2017
Aimée NIZART	Aimée NIZART
Aurélie VAN DOREN	Aurélie VAN DOREN
Christian BOUCHET	Christian BOUCHET
Gérard GAUTHIER	Gérard GAUTHIER
Aymeric NORIE	Aymeric NORIE
Gérard TOUSSON	Gérard TOUSSON
Hervé FARGE	Hervé FARGE
Mickaël NASREDDINE	Brian COE
Pascal ROSSI	Pascal ROSSI

Le comité syndical est composée au maximum de 12 membres

# ELECTION DES SYNDICS

L'Assemblée Générale approuve la constitution du nouveau Comité



1 seul vote par maison

# QUESTIONS DIVERSES

---

Aucune question n'a été posée avant le 06 mars 2017.



# DISTINCTION HONORIFIQUE

décernée à



Jean CRAPET


POUR SES **25** ANNEES DE BENEVOLAT ACCOMPLIES AU SERVICE

DE LA COMMUNAUTE DES PATIOS - ELANCOURT 78990

« Le bénévolat est un bien si précieux qu'il n'a pas de prix ! »



22 mars 2017



# A.G.O. AFUL LES PATIOS



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION . . . . .**



(et à Gérard Gauthier !)