



COMpte-RENDU

de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 mars 2015

(5 pages + 2 annexes)

Conformément aux dispositions de l'article 4 des Statuts de l'**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE « LES PATIOS »** sise à Elancourt 78990, ses membres se sont réunis dans la salle de l'ancienne mairie (route d'Ergal), sur convocations remises en mains propres ou expédiées par lettres recommandées avec accusés de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Compte-rendu de gestion du comité syndical 2014
2. Examen et approbation des comptes 2014
3. Quitus aux syndic
4. Montant du budget à disposition en cas de travaux conservatoires ou urgents
5. Utilisation de la réserve
6. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2015
7. Election des syndic 2015
8. Questions diverses

Après vérification des feuilles de présence et des pouvoirs, il est constaté que le quorum est atteint (voir tableau ci-dessous).

L'Assemblée Générale Ordinaire est donc réputée valablement constituée.

Pointage AGO

(en nombre de voix)

RUES	PROPRIETAIRES	PRESENTS		REPRESENTES		TOTAL	
BERGERONNETTES	12	8	67%	4	33%	12	100%
MESANGES	16	9	56%	5	31%	14	88%
PINSONS	19	10	53%	4	21%	14	74%
ROITELETS	14	5	36%	3	21%	8	57%
TOURTERELLES	10	4	40%	3	30%	7	70%
SANSONNETS	4	2	50%	1	25%	3	75%
TOTAL	75	38	51%	20	33%	58	77%

Absents non représentés: **17** propriétaires : soit 23 %.

Le quorum exigé doit être supérieur à la moitié de la totalité des voix.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Nota : par souci de simplification, le Comité Syndical en charge de l'organisation de la présente AGO, sera nommé « CS2014 » dans la suite du compte-rendu.

La séance est ouverte à 20h40 par le président de séance : Pascal ROSSI.

Le secrétariat de l'Assemblée Générale Ordinaire est assuré par Bénédicte DIVAY.

----- PREMIERE RESOLUTION -----

Nomination des scrutateurs

L'Assemblée Générale, après accord préalable de MM. René KIPFER et Louis KOCH, accepte la nomination de ces deux copropriétaires en tant que scrutateurs de la présente AGO.

En vertu de quoi, cette résolution est acceptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Pour : 58 voix ; Contre : 0 voix ; Abstention : 0 voix

----- DEUXIEME RESOLUTION -----

Présentation du rapport de gestion du Comité Syndical

et examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport d'activités et du bilan comptable 2014 approuve les comptes présentés et donne quitus au CS2014 pour sa gestion de l'association.

En vertu de quoi, cette résolution est acceptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Pour : 58 voix ; Contre : 0 voix ; Abstention : 0 voix

Commentaires :

- 1- Le CS2014 a négocié auprès de l'entreprise EAV, un contrat d'entretien et de dépannage des réseaux EP et EU à l'attention des résidents (réseaux implantés à l'intérieur des propriétés privées).
Ce contrat et les coordonnées du prestataire seront communiqués rapidement à l'ensemble des résidents.
- 2- Lors des opérations de passage de la fibre optique, certains couvercles de chambres de tirage ont été détériorés par l'entreprise sous-traitante d'ORANGE.
Le CS2014 a obtenu de cette dernière (SADE) le remplacement à ses frais en 2015 de la moitié des couvercles.
- 3- Le CS2014 a sollicité Numericable à plusieurs reprises afin d'obtenir la copie du contrat auquel ce fournisseur fait référence lorsqu'il nous adresse chaque année une revalorisation du montant exigible (en 10 ans, l'augmentation représente plus de 30%).
Numericable nous a adressé la copie d'un projet de contrat non signé avec YVELINES CITEVISION et nous a affirmé être dans l'incapacité de nous délivrer les rapports annuels de maintenance des équipements techniques.
Afin de clarifier et normaliser la situation, il conviendrait de « renégocier un contrat » (contrat à entête de Numericable), s'il n'est pas contraire aux intérêts de l'AFUL et de demander par la même occasion une remise sur le contrat en cours et ceux à venir.
- 4- Prolongeant les actions du précédent Comité Syndical, le CS2014 a été reçu à deux reprises au sujet de l'élagage des arbres de la rue du berceau.
Les copies de la convention de classement et de l'acte de transfert dans le domaine public du tronçon de la rue du berceau (ex rue des tourterelles) obtenus récemment par le CS2014 auprès du notaire, mettent en évidence que les arbres n'ont pas été rétrocedés à la municipalité contrairement au souhait exprimé par les résidents réunis en AG Extraordinaire du 05/02/1992.
Mais, insistant sur le fait que l'AFUL a réglé pendant plus de trente années les factures d'électricité de l'éclairage de la rue du berceau et continue encore à entretenir la bande d'espaces verts de cette rue (sur le domaine public), l'AFUL reste dans l'attente d'une réponse de la municipalité qui devrait nous faire une proposition pour un élagage des arbres compris entre les rues de pinsons et des mésanges.

- 5- Le CS2014 a pris l'initiative d'inscrire sur le site <http://www.voisinsvigilants.org> une communauté nommée « résidence Les Patios ». Ce dispositif est pour l'heure totalement gratuit. Il permet de tisser un réseau local de copropriétaires attentifs à tous mouvements ou comportements inhabituels qui pourraient être constatés dans la résidence. Les alertes peuvent être réalisées directement sur le site ou par téléphone (envoi d'un SMS au n° préférentiel suivant : **06 47 49 26 26**). Ce sujet a fait l'objet d'un débat sur le bien-fondé de la démarche et les risques d'un tel engagement. Un retour d'expérience sera fait par le Comité Syndical après les vacances d'été 2015 (dans moins de 6 mois).
- 6- La Ville d'Elancourt a mis en place dès 2009 une instance de concertation appelée Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CQSPD) dont l'objectif est de permettre d'échanger sur des problématiques ou des préoccupations en terme d'insécurité ou de sentiments d'insécurité.
- Les acteurs invités dans cette instance sont : les services municipaux, les travailleurs sociaux (directeurs d'écoles, principaux de collèges), la Police Nationale, les bailleurs sociaux, les commerçants, les associations de quartier, les présidents de copropriétés.
- Afin de représenter le quartier, le président de l'AFUL les Patios a été sollicité par la Municipalité pour participer aux 2 réunions annuelles du CLQSPD. Une information sera communiquée aux résidents après chacune de ces réunions.

----- TROISIEME RESOLUTION -----

Budget pour travaux conservatoires ou urgents

L'Assemblée Générale approuve le montant de 7500 euros (représentant 100 euros par maison) mis à la disposition du Comité Syndical sans convoquer l'Assemblée Générale.

En vertu de quoi, cette résolution est acceptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Pour : 58 voix ; Contre : 0 voix ; Abstention : 0 voix

----- QUATRIEME RESOLUTION -----

Utilisation de la réserve

L'Assemblée Générale accepte que le montant de la réserve ne soit pas inférieur à 50 000 euros (montant de la réserve au 31/12/2014 = 65 000 euros).

En vertu de quoi, cette résolution est acceptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Pour : 52 voix ; Contre : 1 voix (M. NIZART) ; Abstention : 5 voix

Commentaires :

- 1- L'utilisation d'une partie de la réserve (fonds supérieurs à 50 000 euros) permet au Comité Syndical d'engager un programme de réhabilitation des emplacements de parkings vétustes étalé sur 3 ans en prélevant sur la dite réserve les montants suivants :
- 10 000 euros en 2015 (cinquième résolution AGO 2015)
 - 12 000 euros en 2016 (à présenter au vote de l'AGO 2016)
 - 7 500 euros en 2017 (à présenter au vote de l'AGO 2017)
- 2- Un syndic du CS2014, alerte toutefois sur la vétusté des câbles enterrés du réseau d'éclairage qui pourrait constituer, en cas de panne, une dépense conséquente.
- En cas d'avarie importante de toute nature, le Comité Syndical reporterait immédiatement tout programme de travaux non engagé financièrement.
- 3- Afin de maintenir un niveau constamment supérieur à 50 000 euros de la réserve et d'anticiper sur le financement collectif de la tranche de travaux 2016 et 2017, il est prévu deux appels de fonds exceptionnels d'un montant de 100 euros en 2015 (cinquième résolution AGO 2015) et en 2016 (à présenter au vote de l'AGO 2016).

----- CINQUIEME RESOLUTION -----

Budget 2015

L'Assemblée Générale approuve le projet de budget 2015 d'un montant global de 37 315 euros pour le financement des charges courantes ainsi que l'utilisation d'un montant de 10 000 euros pris sur la réserve en complément d'un montant de 5 000 euros (report de 2014) pour financer la tranche de travaux de réhabilitation 2015.

L'Assemblée Générale approuve les appels de fonds proposés pour les charges courantes ainsi que les appels de fonds exceptionnels de 2 x 50 euros destinés à être utilisés pour la tranche de travaux de réhabilitation 2016.

En vertu de quoi, cette résolution est acceptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Pour : 54 voix ; Contre : 2 voix (MM. CRAPET et FOURNERET) ; Abstention : 2 voix

1- CHARGES COURANTES 2015

Contrat entretien Espaces verts	17 400
Numericable	5 475
Eclairage consommation	1 384
Eau	20
Contrat entretien éclairage	900
Contrat eaux usées	2 060
Contrat eaux pluviales	2 300
Inspection télévisée pluviales pinsons	0
Remplacement couvercles chambres de tirage	2 200
Travaux aménagements E.V.	500
Elagage / Abattage	2 700
Imprévus	500
Frais divers	600
Fournitures informatiques	100
Assurance R.C.	458
Assurance P.J.	718
Total (euros)	37 315

2- REHABILITATION 2015

pris sur réserve	10 000
report budget non consommé 2014	5 000
Total (euros)	15 000

Commentaires :

- 1- Le budget 2015 présenté lors de l'Assemblée Générale a fait l'objet depuis sa diffusion à l'ensemble des membres de l'AFUL, de certaines modifications. Les différences ont été expliquées en précisant que le montant global de ce budget ainsi que le montant des charges annuelles étaient identiques à ceux diffusés avec la convocation.
- 2- Afin de préparer le financement (collectif) des tranches de travaux de réhabilitation 2016 et 2017, il est prévu 2 appels de fonds exceptionnels de 100 euros (2 x 50 euros par an) collectés en 2015 et en 2016. Le produit de ces deux appels de fonds exceptionnels sera placé sur la réserve.

>> voir Annexes 1 et 2

----- SIXIEME RESOLUTION -----

Composition du Comité Syndical 2015

L'Assemblée Générale approuve la constitution du Comité Syndical 2015 composé des copropriétaires suivants :

- Aimée NIZART ; Christian BOUCHET ; Mickael NASREDDINE
- Gérard GAUTHIER ; Aymeric NORIE ; Pascal ROSSI
- Hervé FARGE (nouveau syndic) ; Gérard TOUSSON (nouveau syndic)

En vertu de quoi, cette résolution est acceptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

- Pour : 58 voix ; Contre : 0 voix ; Abstention : 0 voix

Commentaires :

- 1- Les syndics quittant le CS2014 sont :
 - Joël NIZART ; Bénédicte DIVAY ; Philippe COPPOLANI ; Philippe ESNAULT
- 2- Conformément aux statuts de l'AFUL Les Patios, les nouveaux syndics élus devront composer le nouveau Comité Syndical dans un délai de 1 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale.

----- QUESTIONS DIVERSES -----

Limites de propriétés – Taille des haies :

Q : Il est constaté qu'avec les années, les haies privées prennent du volume et que si la taille n'est pas contenue, ces dernières « s'affaissent » en direction des parties communes.

Dans certains cas, quelques haies limitent donc en largeur les places de parkings contiguës provoquant ainsi un décalage du stationnement des véhicules sur la chaussée. Ceci a pour conséquence une limitation de la largeur utile de la voie.

Si ces haies ne sont pas « redressées » par une taille en largeur, la réhabilitation de certains emplacements situés au droit de ces haies ne permettrait pas plus d'assurer une surface convenable de stationnement.

R : La taille des haies a pratiquement été abordée par tous les Comités Syndicaux qu'il s'agisse des haies en bordure de voies ou des sentes.

Le prochain Comité Syndical informera une nouvelle fois les propriétaires concernés.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance déclare que cette Assemblée Générale Ordinaire est close à 23h15.

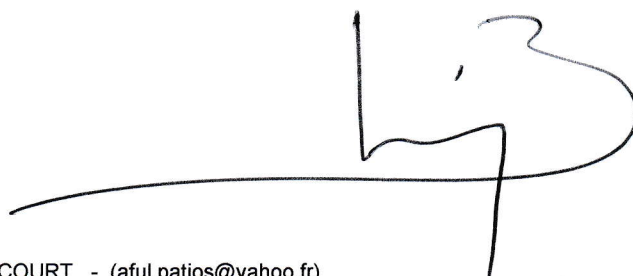
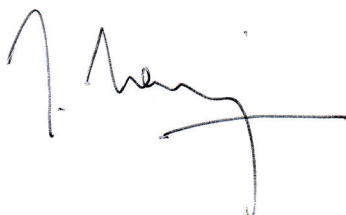
Compte-rendu certifié exact

Le président de l'AFUL Les Patios

Pascal ROSSI

Le Secrétaire Trésorier Général de l'AFUL Les Patios

Bénédicte DIVAY



ECHEANCIER DE PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

OPTION 1 Règlement des charges générales en **4 FOIS**
et des placements sur la réserve en **2 FOIS**

	Charges générales	Placement sur la réserve	TOTAL	Commentaires
Janvier 2015	120,00 (*)		120,00 euros	(*) Déjà réglés
Avril 2015	133,00		133,00 euros	A régler le 30/04 au plus tard
Juin 2015	133,00	50,00	183,00 euros	A régler le 15/06 au plus tard
Novembre 2015	133,00	50,00	183,00 euros	A régler le 15/11 au plus tard

OPTION 2 Règlement des charges générales en **2 FOIS**
et des placements sur la réserve en **2 FOIS**

	Charges générales	Placement sur la réserve	TOTAL	Commentaires
Janvier 2015	120,00 (*)		120,00 euros	(*) Déjà réglés
Avril 2015	380,00		380,00 euros	A régler le 30/04 au plus tard
Juin 2015		50,00	50,00 euros	A régler le 15/06 au plus tard
Novembre 2015		50,00	50,00 euros	A régler le 15/11 au plus tard

*Vous avez aussi la **possibilité** de régler les placements sur la réserve en **1 FOIS** au mois de juin.*

Nota : L'appel de fonds de janvier 2016 sera de **120,00** euros.

FINANCEMENT PROGRAMME DE REHABILITATION

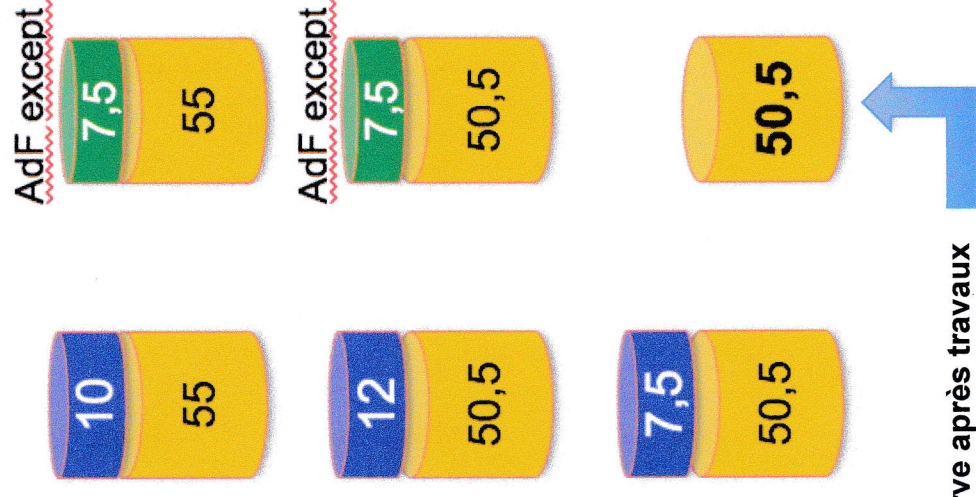
(Evolution du montant de la réserve présenté lors de l'Assemblée Générale)

3 tranches de travaux

2015 : 15 000 euros = 5 000 report exercice 2014
10 000 sur la réserve

2016 : 15 000 euros = 3 000 sur les charges
12 000 sur la réserve

2017 : 15 000 euros = 7 500 sur les charges
7 500 sur la réserve



Nota : le montant de la réserve au 31/12/2014 est de 65 000 euros.

Montant de la réserve après travaux