



COMPTE-RENDU
de l'Assemblée Générale Ordinaire
du 19 mars 2012

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 en Assemblée Générale Ordinaire le 19 mars 2012 dans la salle de l'Armanderie, sur convocations remises en mains propres ou expédiées par lettres recommandées.

Les scrutateurs Aimée Nizart et Louis Koch après avoir vérifié les feuilles de présence et les pouvoirs ont constaté que 33 membres sont présents et 14 représentés, soit un total de 47 sur 75 soit 63%.

Le Président Jean Sébastien Carage déclare que le quorum est atteint et que l'Assemblée Générale Ordinaire est valablement constituée et peut délibérer sur l'ordre du jour qui avait été adressé aux membres avec la convocation :

1. Rapport sur la gestion du Comité syndical en 2011
2. Approbation des comptes 2011, Quitus aux syndics
3. Présentation des travaux et aménagements 2012
4. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2012
5. Rétrocession (décision du Conseil municipal d'Elancourt)
6. Election des syndics 2012
7. Questions diverses

Pointage AGO

RUES	PROPRIETAIRES	PRESENTS		REPRESENTES		TOTAL	
BERGERONNETTES	12	3	25%	3	25%	6	50%
MESANGES	16	12	75%	1	6%	13	81%
PINSONS	19	8	42%	4	21%	12	63%
ROITELETS	14	4	29%	1	7%	5	36%
TOURTERELLES + SANSONNETS	14	6	43%	5	36%	11	79%
LES PATIOS	75	33	44%	14	25%	47	63%

Absents non représentés: **28** propriétaires sur **75** (soit **37** %)

Avant d'aborder l'ordre du jour, le président souhaite, au nom du Comité syndical, la bienvenue au nouvel arrivant:

Mme. et M. **GULESSERIAN-VAN DOREN**, 1 rue des Bergeronnettes

1. Rapport du Comité Syndical sur la gestion de l'année 2011

a. Organisation et réunions

Le Comité s'est réuni 5 fois au cours de l'exercice 2011

Un compte rendu de chaque réunion est établi. Il est consultable sur le site de l'AFUL

<http://aful-les-patios.voila.net>

L'organisation en groupes de travail spécifiques a permis de faire avancer un certain nombre de dossiers, comme la gestion des espaces verts, la réalisation d'une dizaine de places de parking et des interventions sur les canalisations d'eaux pluviales et usées.

L'adresse mail à la disposition de tous pour contacter les syndics :

aful.patios@yahoo.fr

Tous les propriétaires sont priés faire connaître leur adresse e-mail pour nous permettre de communiquer avec tous plus rapidement et économiquement

b. Espaces Verts

La Société DEHAUDT a été absorbée par le groupe FMC. Si la qualité du travail n'a pas été modifiée par cette opération, la régularité du travail en a un peu souffert.

Mais le groupe FMC n'est pas chargé de tout faire; certains travaux sont de la responsabilité des propriétaires, notamment:

- *tailler les haies de leur propriété dont la hauteur ne doit pas excéder 2,50 m et dont l'épaisseur doit préserver le passage des piétons sur les trottoirs et dans les espaces verts communs, en particulier dans les sentes ainsi que le stationnement des voitures sur les places prévues;*
- *tailler les branches d'arbres débordant sur l'espace commun, en particulier dans les sentes;*
- *maintenir dégagés les lampadaires en bordure de haie.*

c. Travaux effectués en 2011

Interventions non prévues

Des interventions non prévues pour un montant total de 5 384 € ont du être faites en 2011 :

- Rue de Mésanges (plusieurs interventions) sur le réseau d'eaux pluviales.
- Rue des Pinsons sur le réseau d'eaux usées.
- Remplacement de couvercles en béton.
- Réalisation de coffrages rue des Bergeronnettes et des Pinsons

Les graisses et huiles ne doivent pas être versées dans les égouts. Il existe à proximité de la résidence un container pour les huiles moteur et domestiques. D'autres détritrus tels que sacs en plastique, lingettes etc. doivent être évacués avec les déchets ordinaires dans les poubelles ramassés deux fois par semaines.

Les canalisations de 200 mm font partie du réseau commun et appartiennent à l'AFUL et pour une petite partie à la Communauté d'agglomération. Elles peuvent traverser des propriétés privées. Certains propriétaires ont ainsi dans leur jardin un regard appartenant au réseau commun. Ces derniers doivent, conformément au Cahier des charges (article 7 point 2 et article 9 point 5), laisser libre accès à tout moment pour d'éventuelles interventions

Un plan des réseaux d'assainissement est disponible sur le site de l'AFUL, où les emplacements des regards peuvent être consultés.

Les frais de désengorgement du réseau commun sont à la charge de l'AFUL (ou de la Communauté d'agglomération), ceux des réseaux individuels (canalisation de 135 mm) sont à la charge des résidents.

Le lettre d'information de l'AFUL « Patios Infos N°2 » de septembre 2011 a été consacrée aux règles que les résidents doivent respecter concernant les eaux usées. Cette lettre d'information peut être consultée sur le site de l'AFUL.

Travaux prévus réalisés

- Curage du réseau d'eaux usées réalisé dans le cadre du contrat avec EAV-VEOLIA. Il a évité de nouveaux incidents sur le réseau d'assainissement.
- Réalisation de 5 places de parking rue des Pinsons et de 5 à 6 place rue des Tourterelles en béton désactivé avec la remise en place du miroir face à la rue des Sansonnets.
- Un certain nombre de travaux dans le domaine des espaces verts (réhabilitation de massif, plantations, taille de massif et d'arbre, abattage d'un arbre) ont été réalisés.

2. Approbation des Comptes 2011, Quitus aux Syndics

<u>Dépenses</u>	<u>prévues</u>	<u>réalisées</u>	<u>écart</u>
DEHAUDT (EV)	16 175	15 405	-770
Numericable	4 770	4 712	-58
Eclairage			
• entretien	500	390	-110
• consommation	950	1 061	111
Eau	20	24	4
EAV			
• contrat d'entretien	1 796	1 797	1
• eaux usées		5 383	5 383
Assurance R.C.	379	379	0
Assurance P.J.	698	698	0
Frais Divers	1 000	547	-453
Honoraires (rétrocession)		3 453	3 453
Trav. et Amén.s Espaces Verts	2 500	0	-2 500
Elagage/abattage	3 000	0	-3 000
Imprevus	1 000	0	-1 000
Sous total	32 788	33 849	1 061
Parking (provision)	10 490	7 880	-2 610
TOTAL	43 278	41 729	-1 549

<u>Financement</u>	<u>prévu</u>	<u>réalisé</u>
Appel de fonds	35 672	35 655
Résultat positif 2010	7 606	
Reprise sur provision parking		10 340
Intérêt épargne		1 018
TOTAL	43 278	47 013

Soit un RESULTAT POSITIF 2011 de 47 013-41 729 = 5 284 €

Au 31/12/2011 la réserve pour travaux se montait à 66 893 €

- Livrets Epargne: 50 739 €,
- SICAV: 15 908 €,
- Créances; 246 €

Résolution N°1

Les comptes ainsi présentés et le bilan de la gestion du Comité pour l'exercice 2011 sont approuvés à la majorité des membres présents et représentés (pas d'objection, une abstention). Quidus est donc donné au Comité syndical.

3. Présentation des Projets de Travaux et Aménagements 2012

- Espaces Verts: contrat avec FMC 16 175€
- Aménagements des Espaces Verts (élagage et abattage) 5 500€
- Contrat d'entretien du réseau d'assainissement passé avec EAV-VEOLIA 1 796€

Les prestations consistent, la première année, en un curage hydrodynamique des conduites de 200 mm du réseau commun. Par ailleurs le contrat prévoit une garantie d'écoulement, globale et permanente, prise en compte 7j/7j de 8h à 17h.

- Opération ponctuelle de nettoyage des parties communes des canalisations d'eaux pluviales (proposition nouvelle) 1 940€

A titre indicatif, une opération similaire pour les eaux usées (privatives coûterait 5 031 € TTC (soit 67€ par maison) De même une opération similaire pour les eaux pluviales privatives coûterait 3 773 € TTC.

L'assemblée discute sur les risques d'une telle opération ; ne peut-elle abîmer la canalisation ? Les opérations de nettoyage de canalisations privatives seront de nouveau évoquées en 2013.

Le budget prévisionnel 2012 de ces travaux est donc de 25 411€

Le feuillage des arbres de la rue du Berceau gêne l'éclairage de la voie. Des pourparlers avec la mairie sont en cours avec la mairie pour l'élagage voire l'abattage dans certains cas.

Résolution N°2

Le projet de travaux et d'entretien pour l'année 2012, ainsi présenté, est approuvé à l'unanimité (ni objection, ni abstention) par les membres présents et représentés.

4. Présentation et Approbation du Budget prévisionnel 2012

a. Dépenses prévisionnelles 2012

FMC (Espaces Verts)	16 175
Numericable	4 996
Éclairage	
• entretien	500
• consommation	1 000

Eau (abonnement)	20
Intervention ponctuelle sur réseau (Eaux Pluviales)	1 940
Contrat d'entretien du réseau (Eaux Usées)	1 796
Assurance Responsabilité Civile	398
Assurance Protection Juridique	718
Frais divers	600
Travaux et Aménagements (Espaces Verts)	2 500
Elagage et abattage (Espaces Verts)	3 000
Parking rue des Mésanges	3 000
Réparation des fissures sur chaussées	4 000
Frais de notaire (rétrocession voiries)	2 000
Imprévus	2 000
<u>TOTAL</u>	<u>44 643</u>

b. Financement 2012

Produit des appels si 62 résidents paient en 1 fois et 13 en 3 fois:	35 655
Intérêt sur épargne	1 000
Réserve	7 988
<u>TOTAL</u>	<u>44 643</u>

c. Projet appels de fonds 2012 (sans changement)

• Paiement en 1 fois	472
Appel de fonds janvier 2012:	120
Solde en avril 2012:	352
• Paiement en 3 fois	489
Appel de fonds janvier 2012:	120
Solde en avril, juin et octobre 2012:	3 x 123
• L'appel de fonds de Janvier 2013 sera de 120 €	

Les réserves dont dispose l'AFUL ont permis de ne pas augmenter les autres appels de fonds de l'année 2012.

Résolution N°3

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2012 est approuvé à l'unanimité, sans objection, ni abstention, des membres présents ou représentés

5. Rétrocession (décision du Conseil municipal d'Elancourt)

Lors de la délibération du 18 novembre 2011 le Conseil Municipal de la ville d'Elancourt a classé, à l'unanimité par 35 voix, dans le domaine public communal les parcelles cadastrées section AE Numéros 207, 217, 228 et 237 d'une superficie de 6 135 m². Ces parcelles correspondent, bordures des chaussées comprises, aux rues des Bergeronnettes, Mésanges, Pinsons, Roitelets, Sansonnets et Tourterelles.

Contrairement de ce qui avait été envisagé lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 4 février 2008, les réseaux demeurent la propriété de l'AFUL « Les Patios ». Ces réseaux (eaux pluviales et eaux usées, mais aussi électricité, téléphone et Internet) ne suivent généralement pas le tracé des rues mais les traversent souvent. Les discussions menées avec la mairie ont montré que celle-ci ne prendra pas en charge les dégâts, tranchées et réfections de voirie occasionnés par des interventions sur les canalisations traversant une rue.

Maître Decoene, notaire et ancien résident de la résidence, est chargé d'établir l'acte de cession.

Résolution N°4

Le projet de finalisation de la cession des rues de la résidence à la mairie d'Elancourt par un acte de cession à établir par maître Decoene, notaire est adopté par l'unanimité (ni objection, ni abstention) des membres présents ou représentés.

7. Composition du Comité Syndical- Election des Syndics 2012

Les personnes suivantes, déjà syndics en 2011, sont disposées à se représenter : Jean Crapet, Louis Koch, Aimée Nizart, Joël Nizart et Sandrine Rafaitin. Toutefois Aimée Nizart ne se représente qu'à la condition expresse de voir l'équipe du Comité syndical renforcée, au moins, de 2 à 3 nouveaux membres. Jean Crapet et Joël Nizart se représentent avec la même réserve.

A la demande insistante du président et compte tenu du fait que le choix d'un syndic professionnel n'implique nullement la suppression du Comité syndical, les membres suivants posent leur candidature à la fonction de syndic : Sylvie Blazek, Jean Baptiste Fleckinger, Didier Fourneret et Mickael Nasreddine.

Résolution N°5

Sylvie Blazek, Jean Crapet, Jean Baptiste Fleckinger, Didier Fourneret, Louis Koch, Mickael Nasreddine, Aimée Nizart, Joël Nizart et Sandrine Rafaitin sont élus syndics pour l'exercice 2012 à la majorité des membres présents et représentés (pas d'objection, une abstention).

Les fonctions de chacun seront communiquées aux résidents à la suite de la première réunion du Comité syndical qui sera organisée prochainement.

8. Questions diverses

Collectes

Les dates de ramassage des déchets verts et des objets encombrants peuvent être consultées sur le site de l'AFUL.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée Générale Ordinaire est déclarée close à 22h30 et les membres de l'Association sont invités à prendre le pot de l'Amitié organisé par Jean Pierre Garnier.

**Ce compte-rendu a été approuvé par le Comité syndical le 28 mars 2012.
Il est certifié exact par**

**Le Président
Jean Sébastien CARAGE**

**La Secrétaire Trésorière Générale
Sandrine RAFAITIN**

