



## COMPTE-RENDU de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mars 2013

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 18 mars 2013 dans la salle de l'Armanderie, sur convocations remises en mains propres ou expédiées par lettres recommandées.

Les scrutateurs Mickael Nasreddine et Louis Koch, après avoir vérifié les feuilles de présence et les pouvoirs, ont constaté que 35 membres sont présents et 27 représentés, soit un total de 62.

Le Président Didier Fourneret déclare que le quorum de 38 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 2012
2. Approbation des comptes 2012, Quitus aux syndics
3. Présentation des travaux et aménagements 2013
4. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2013
5. Remplacement des lampadaires de la résidence
6. Rétrocession (acte de dépôt de transfert de propriété du 09/11/2012)
7. Election des syndics 2013
8. Questions diverses

### *Pointage AGO*

RUES	PROPRIETAIRES	PRESENTS	REPRESENTES	TOTAL
BERGERONNETTES	12	4 33%	5 42%	9 75%
MESANGES	16	8 50%	5 31%	13 81%
PINSONS	19	11 58%	8 42%	19 100%
ROITELETS	14	5 36%	4 29%	9 64%
TOURTERELLES + SANSONNETS	14	7 50%	5 36%	12 86%
<b>LES PATIOS</b>	<b>75</b>	<b>35 47%</b>	<b>27 42%</b>	<b>62 83%</b>

Absents non représentés: 13 propriétaires sur 75 soit 17 %.

Avant d'aborder l'ordre du jour, le président souhaite, au nom du Comité syndical, la bienvenue aux nouveaux arrivants:

**Mme et M. PRUD'HON 6, rue des Pinsons**

**M. RIBEIRO et M. LECAS 10, rue des Mésanges**

## 1. Rapport du Comité Syndical sur la gestion de l'année 2012

### **a. Organisation et réunions**

Le Comité s'est réuni 8 fois au cours de l'exercice 2012

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 de places de parking et la réparation de travaux imprévus.

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

**[aful.patios@yahoo.fr](mailto: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**

C'est toujours la même société qui s'occupe des espaces verts: elle fait maintenant partie du groupe ELIOR. Si la qualité du travail n'a pas été modifiée par cette opération, la régularité du travail en a un peu souffert.

*Mais cette société n'est pas chargée 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 2012**

#### Interventions non prévues

Un regard d'eaux pluviales à l'angle de la rue des Sansonnets et la rue des Tourterelles a du être remplacé.

#### Travaux prévues réalisées

Réalisation de 7 places de parking rue des Mésanges en béton désactivé.

Un certain nombre de travaux dans le domaine des espaces verts ont été réalisés:

- Elagage d'une vingtaine d'arbres.
- Abattage de sept arbres.
- Arrachage de huit arbustes pour dégager deux regards d'eaux pluviales.
- Diverses plantations sur les placettes.

## **2. Approbation des Comptes 2012, Quitus aux Syndics**

	<b>Budget prévisionnel</b>	<b>Budget réalisé</b>
<b>DEPENSES</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
ELIOR (Espaces verts)	16175	15789
Numéricable	4996	5006
Eclairage consommation	1000	1141
Eclairage entretien	500	0
Eau	20	11
Eaux pluviales	1940	1964
Contrat eaux usées	1796	1928
Imprévus	2000	1110
Frais divers	600	394
Travaux aménagements E.V.	2500	477
Elagage/Abattage	3000	4175
Travaux	3000	
Parking		5740
Borne anti stationnement		478
Réparation fissures	4000	0
Frais Notaire Rétrocession	2000	1500
Assurance R.C.	398	398
Assurance P.J.	718	718
<b>TOTAL</b>	<b>44643</b>	<b>40829</b>
<b>RECETTES</b>		
Appels de Fonds0	35655	35723
Intérêts Epargne	1000	969
Réserve	7988	4137
<b>TOTAL</b>	<b>44643</b>	<b>40829</b>
<b>Résultat négatif</b>		<b>4137</b>

**Au 31/12/2012 la réserve pour travaux se montait à 68 452 €**

- Livrets Epargne: 34 820 €,
- SICAV: 29 786 €,
- Créances; 3 846 €

### **Résolution N° 1**

**Les comptes ainsi présentés et le bilan de la gestion du Comité pour l'exercice 2012 sont approuvés à l'unanimité des membres présents et. Quidus est donc donné au Comité syndical.**

### **3. Présentation des Projets de Travaux et Aménagements 2013**

- Espaces Verts: contrat avec ELIOR 16 175€
- Aménagements des Espaces Verts: 4 990€
  - élagage/abattage
  - plantations massifs et arbuste,
  - barrière anti pénétration du bassin retenue
- 4 places de parking en béton désactivé rue des Tourterelles 4 000€
- Achat d'un micro dédié à l'AFUL pour la comptabilité 500€

**Le budget prévisionnel 2013 de ces travaux est donc de 25 365€**

Le feuillage des arbres de la rue du Berceau gêne l'éclairage de la voie. Des pourparlers vont être entrepris avec la mairie pour l'élagage voire l'abattage dans certains cas (1 sur 2 par exemple).

Les résidents du n°2 des Roitelets signalent le dessèchement de leur terrain par les arbres de la rue du Berceau et suggèrent l'abattage de certains sujets. Des pourparlers vont être entrepris avec la mairie pour partager les frais de l'élagage

### **4. Présentation et Approbation du Budget prévisionnel 2013**

#### **a. Dépenses prévisionnelles 2013 (€)**

ELIOR (Espaces verts)	16175
Numericable	5006
Eclairage	
• Consommation	1150
• Entretien	500
Eau (abonnement)	20
Contrat eaux usées	2000
Imprévus	700
Frais divers	400
Travaux aménagements E.V.	1140
Elagage/Abattage	3850

Travaux Parking (Tourterelles)	4000
Fournitures informatiques	500
Assurance Responsabilité Civile	417
Assurance Protection Juridique	718
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>36 576</u></b>

#### **b. Financement 2013**

Produit des appels si 55 résidents paient en 2 fois et 20 en 4 fois:	35 740
Intérêt sur épargne	836
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>36 576</u></b>

#### **c. Projet appels de fonds 2013 (sans changement depuis 2011)**

• <b>Paie ment en 2 fois</b>	<b>472</b>
Appel de fonds janvier 2013:	120
Solde en avril 2013:	352
• <b>Paie ment en 4 fois</b>	<b>489</b>
Appel de fonds janvier 2013:	120
Solde en avril, juin et octobre 2013:	3 x 123
• <b>L'appel de fonds de Janvier 2014 sera de 120 €</b>	

#### **Résolution N° 2**

**Le budget prévisionnel pour l'exercice 2013 est approuvé à la majorité, sans objection et avec une abstention, des voix des membres présents ou représentés**

### **5. Remplacement des lampadaires de la résidence**

Afin d'améliorer l'éclairage des rues et placettes de la résidence, d'en assurer une meilleure fiabilité et, accessoirement, de faire baisser la consommation d'électricité (1141 € en 2012), le Comité syndical propose de remplacer les 27 lampadaires actuels par de nouveaux qui seront montés sur les mats existants.

Le Comité syndical n'a pas retenu la solution des lampes à LED, certes plus économique, mais nettement plus chères et qui émettent une lumière très froide.

Les lampadaires THORN proposent le devis le moins élevé: 22 890 € TTC. Il est prévu de prendre la moitié de cette somme (11 475 €) sur la réserve pour travaux (68 452 € au 31/12/2012) et de financer le reste par un appel de fonds extraordinaire de 153 € par propriétaire.

Le comité syndical continue à chercher des fournisseurs de lampadaires moins chers. En cas de succès la somme prélevée sur la réserve et l'appel de fonds exceptionnel seront moins élevés.

#### **Résolution N° 3**

**Le remplacement des lampadaires de la résidence est accepté par la majorité des membres présents ou représentés (8 voix contre, 7 abstentions et 47 voix pour).**

### **6. Rétrocession**

En 1962 une partie de la rue des Tourterelles a été cédée à la municipalité d'Elancourt en devenant une partie de la rue du Berceau. Après une première tentative infructueuse en 2000, le début des négociations avec la mairie pour la rétrocession du reste de la voirie de la résidence remonte à l'année 2006.

Le 18 novembre 2011 le Conseil Municipal de la ville d'Elancourt a classé, au fil de l'eau, les rues des Bergeronnettes, Mésanges, Pinsons, Roitelets, Sansonnets et Tourterelles dans le domaine public communal.

L'acte de transfert du reste de la voirie de la résidence à la commune d'Elancourt à été finalisé le 9 novembre 2012 par acte notarié de maître Decoene.

## **7. Composition du Comité Syndical- Election des Syndics 2013**

Les personnes suivantes, déjà syndics en 2012, sont disposées à se représenter : Jean Crapet, Didier Fourneret Louis Koch, Mickael Nasreddine Aimée Nizart, Joël Nizart et Sandrine Rafaitin.

Par contre Sylvie Blazek ne souhaite plus continuer.

Après une interruption de quatre années, Jean-Pierre Garnier se déclare prêt à rejoindre le Comité syndical. Malgré l'insistant appel du Président, aucun autre candidat ne s'est proposé pour rejoindre l'équipe syndicale.

### **Résolution N°4**

**Jean Crapet, Didier Fourneret, Jean-Pierre Garnier, Louis Koch, Mickael Nasreddine, Aimée Nizart, Joël Nizart et Sandrine Rafaitin sont élus syndics pour l'exercice 2013 à l'unanimité des membres présents et représentés**

Les fonctions de chacun seront communiquées aux résidents à la suite de la première réunion du Comité syndical qui se tiendra le 17 avril 2013.

## **8. Questions diverses**

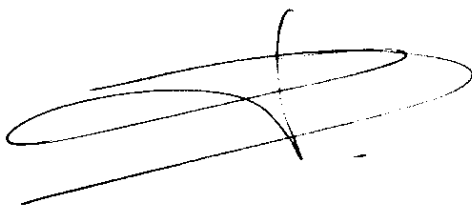
### **Collectes**

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 22h**

**Ce compte-rendu a été approuvé par le Comité syndical le 17 avril 2013.  
Il est certifié exact par**

**Le Président  
Didier Fourneret**



**La Secrétaire Trésorière Générale  
Sandrine Rafaitin**

