



COMpte-RENDU

de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mars 2016

(7 pages + 1 annexe)

Conformément aux dispositions de l'article 4 des Statuts de l'**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE « LES PATIOS »** sise à Elancourt 78990, ses membres ont reçus convocation pour se réunir afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Compte-rendu de gestion du comité syndical 2015
2. Quitus aux syndics
3. Examen et approbation des comptes 2015
4. Réparation de la canalisation du réseau d'évacuation des eaux pluviales
5. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2016
6. Réduction du nombre d'appels de fonds
7. Montant du budget à disposition en cas de travaux conservatoires ou urgents
8. Election des syndics 2016
9. Questions diverses

Après vérification des feuilles de présence et des pouvoirs par Véronique FARGE et Mickael NASREDDINE, 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	7	58%	4	42%	11	92%
MESANGES	16	11	69%	0	0%	11	69%
PINSONS	19	3	16%	10	53%	13	68%
ROITELETS	14	4	29%	3	21%	7	50%
TOURTERELLES	10	4	40%	3	30%	7	70%
SANSONNETS	4	1	25%	2	50%	3	75%
TOTAL	75	30	40%	22	33%	52	69%

Absents non représentés : **23** propriétaires : soit 30 %.

Le quorum d'une Assemblée Générale Ordinaire doit être supérieur à la moitié de la totalité des voix (soit 38).

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 » sera nommé « CS » dans la suite du compte-rendu.

La séance est ouverte à 20h30 par le président de séance : Pascal ROSSI.

Le secrétariat de l'Assemblée Générale Ordinaire est assuré par Aymeric NORIE.

En préambule, le président de séance informe l'Assemblée du décès de M. TALMONT (rue des bergeronnettes) et qu'aucune maison n'a été vendue au cours des 12 derniers mois.

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

Nomination des scrutateurs

L'Assemblée Générale, après accord préalable de MM. Gérard GAUTHIER et Didier FOURNERET, approuve la nomination de ces deux propriétaires en tant que scrutateurs de la présente AGO.

Pour : 52 voix	Contre : 0 voix	Abstention : 0 voix
----------------	-----------------	---------------------

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

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

Quitus aux syndics sur la gestion 2015

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport d'activités donne quitus sans réserve au CS2015 pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Pour : 52 voix	Contre : 0 voix	Abstention : 0 voix
----------------	-----------------	---------------------

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

Commentaires :

- 1- L'entretien des lampadaires a été réalisé conformément au contrat en cours avec CITEOS. Un dépannage a été effectué début février 2016 (à la suite d'un orage) par l'AFUL.
- 2- Sur la demande de l'AFUL, Numericable a procédé à la réparation à ses frais de 7 coffrets de répartition extérieurs.
- 3- La fuite d'eau repérée par des propriétaires de la rue des tourterelles a été réparée par la société SAUR au frais de cette dernière.
- 4- L'entretien des collecteurs d'évacuation des eaux usées à charge de l'AFUL a été réalisé conformément au contrat en cours avec EAV. Il a été retiré plusieurs racines au fond de certains regards de visite et de certaines canalisations.
- 5- L'entretien des collecteurs d'évacuation des eaux pluviales également à charge de l'AFUL, a été réalisé pour la première fois contractuellement par la société EAV. De nombreuses racines ont également été retirées de ce réseau.
- 6- A l'occasion de cet entretien préventif, il a été découvert une anomalie dans un collecteur situé dans la rue de tourterelles.

Le CS2015 a immédiatement entrepris de rechercher une entreprise pour la remise en état et pris des dispositions transitoires en cas de fortes pluies. Tous les propriétaires directement concernés ont été informés.

Le devis de l'entreprise, qui a été choisie par le CS, intègre toutes les sujétions nécessaires à la réparation ainsi que le traitement du matériau (canalisation en fibro-ciment) en totale conformité avec la réglementation.

D'éventuels aléas pourraient survenir en cours de chantier : proximité des réseaux dans le sous-sol, dégradation de la haie privée du 7 tourterelles, élargissement de l'emprise des travaux sur la voirie, ...

7- Afin de tracer tous les désordres sur notre patrimoine « technique », un Registre Entretien-Maintenance a été initié. Il permettra de conserver la mémoire des événements et justifiera de l'entretien et de la maintenance réalisés.

8- En complément des prestations Espaces Verts effectués par le prestataire, le CS a réalisé lui-même (économie pour la communauté) l'élagage de tous les arbres de la rue du berceau (coté école).

Ceci a été réalisé avant la rentrée scolaire 2015/2016 et a consisté à supprimer des branches basses qui surplombaient le trottoir et la chaussée.

9- La réhabilitation des parkings qui avait été suspendue dans l'attente de connaître le coût de la remise en état de l'avarie de la rue des tourterelles a été engagé le 14 mars. Les travaux sont pratiquement terminés dans les rues des bergeronnettes et des roitelets.

10- Face à l'insistance du CS en ce qui concerne l'appartenance des arbres de la rue du berceau, la municipalité a fait intervenir un géomètre expert qui a implanté des jalons sur les parcelles.

Les limites des domaines public et privé sont à présent parfaitement définies (plan disponible sur le site AFUL). Ceci a conduit la municipalité à prendre en charge les 17 arbres (du coté sud de la rue du berceau) compris entre le parking en bataille face au groupe scolaire et la rue des roitelets. Elle souhaiterait abattre 1 arbre sur 2 (sur les 17 lui appartenant) afin de diminuer les charges d'entretien.

Se pose également la question de l'entretien des 57 arbres appartenant à l'AFUL. Aucune décision n'a été prise, mais en cas d'abattage, par l'AFUL ou la municipalité, l'Assemblée formule le souhait de rogner les souches.

Dans l'attente, le CS comptabilisera les sujets qui sont proches des candélabres en vue d'un prochain élagage.

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

Approbation des comptes 2015

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport sur les comptes annuels, approuve sans réserve les comptes présentés.

Pour : 52 voix	Contre : 0 voix	Abstention : 0 voix
----------------	-----------------	---------------------

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

Commentaires :

1- L'AFUL a enfin réussi à obtenir de Numericable, un contrat conforme ainsi qu'une baisse très significative du montant contractuel à effet du 01 novembre 2015.

QUATRIEME RESOLUTION

Réparation du collecteur d'eaux pluviales de la rue des tourterelles

L'Assemblée Générale approuve que la remise en état de la canalisation EP de la rue des tourterelles (soit 11 000 euros), soit pris sur la réserve.

Pour : 52 voix	Contre : 0 voix	Abstention : 0 voix
----------------	-----------------	---------------------

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

Commentaires :

- 1- Cette résolution permet de financer les travaux sans faire supporter un appel de fonds complémentaire aux propriétaires.
- 2- Ce montant n'intègre pas les éventuels aléas qui pourraient survenir en cours de chantier (2^{ème} résolution – commentaire 6).

CINQUIEME RESOLUTION

Budget 2016

L'Assemblée Générale, après présentation du projet de budget 2016 approuve ce budget et donne tous pouvoirs au Comité Syndical pour le mettre en œuvre.

Pour : 52 voix	Contre : 0 voix	Abstention : 0 voix
----------------	-----------------	---------------------

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

Commentaires :

- 1- Charges générales

VIBERT : contrat entretien Espaces Verts	17 570
Aménagements E.V. - Abattage / Elagages	5 000
EAV : contrats entretien eaux usées et pluviales	4 500
CITEOS : contrat d'entretien éclairage	1 100
Numericable : service et maintenance réseau câblé	2 000
EDF : consommation éclairage	1 400
SAUR : eau	20
AVIVA : assurance R.C.	480
AVIVA : assurance P.J.	740
Placement sur la réserve	3 500
Imprévus	500
Frais divers	590
Fournitures informatiques	100
Total	37 500

- 2- Travaux exceptionnels

- Réhabilitation des aires de stationnement : **15 000** euros (déjà financés par les 2 exercices précédents)
- Réparation de la canalisation eaux pluviales de la rue des tourterelles : **11 000** euros pris sur la réserve (4^{ème} résolution).

SIXIEME RESOLUTION

Réduction du nombre d'appels de fonds

L'Assemblée Générale approuve que les charges soient collectées en 2 ou 3 fois.

Pour : 49 voix	Contre : 3 voix (GENDRE - CROSNIER - CHICOISNE)	Abstention : 0 voix
----------------	---	---------------------

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

Commentaires :

- 1- Face à certaines difficultés à collecter les appels de fonds dans les délais, la réduction du nombre d'appels de fonds facilitera le travail et minimisera les déplacements du trésorier à la Caisse d'Epargne.
- 2- Un propriétaire suggère d'envoyer des SMS. Pour cela, il faudrait disposer des numéros de portable de tous les propriétaires. La meilleure solution consiste à régler dans les délais et à utiliser le virement SEPA.
- 3- Compte-tenu de l'appel de fonds déjà réglé en janvier 2016 :
 - Pour ceux qui souhaitent régler en **2 fois** : 380 euros en juin 2016
 - Pour ceux qui souhaitent régler en **3 fois** : 190 euros en juin 2016 et 200 euros en septembre 2016.

SEPTIEME RESOLUTION

Budget pour travaux conservatoires ou urgents

L'Assemblée Générale approuve que le montant mis à la disposition du Comité Syndical soit de 15 000 euros uniquement dans le cadre d'une gestion « privée » de l'AFUL effectuée par les propriétaires.

Pour : 48 voix	Contre : 3 voix (CHATELIN - GILOT - NIZART)	Abstention : 1 voix
----------------	--	---------------------

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

Commentaires :

- 1- Cette disposition n'est pas applicable si l'AFUL choisit de recourir à un syndic professionnel.

HUITIEME RESOLUTION

Composition du Comité Syndical 2016

L'Assemblée Générale approuve la constitution du Comité Syndical 2016.

Le nouveau CS sera donc composé des propriétaires suivants (non démissionnaires de leur précédent mandat) :

Christian BOUCHET ; Hervé FARGE ; Gérard GAUTHIER ; Aymeric NORIE ;
Mickael NASREDDINE ; Aimée NIZART ; Gérard TOUSSON ; Pascal ROSSI
et de Aurélie VAN DOREN (nouveau syndic)

Pour : 52 voix	Contre : 0 voix	Abstention : 0 voix
----------------	-----------------	---------------------

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

Commentaires :

- 2- Conformément aux statuts de l'AFUL Les Patios, les nouveaux syndics élus ou reconduits devront composer le nouveau CS dans un délai de 1 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale.

QUESTIONS DIVERSES

Qualité des espaces verts et du cadre de vie (Jean CRAPET : rue des roitelets)

Question écrite : Le propriétaire porte à la connaissance du CS l'existence d'un arbre mort sur la placette des roitelets, la dégradation des bordures en rondins de l'aire de stationnement, la dégradation de la bordure en béton de la placette ainsi que le déclin du massif de jonquilles.

R : Le CS attache toute son attention aux espaces verts et au cadre de vie. Le budget consacré représente plus de la moitié de charges annuelles. Il est toujours possible de faire mieux, mais avec le budget disponible il convient de prioriser et de répartir les dépenses.

L'arbre mort sera traité rapidement s'il représente un véritable danger.

TNT Haute définition (Jean CRAPET : rue des roitelets)

Question écrite : Quelles précautions prendre pour recevoir la TNT haute définition à compter du 5 avril 2016 ?

R : Le CS a mis sur le site AFUL les deux courriers de Numéricable. Il appartient à chaque propriétaire, de s'assurer de la compatibilité des ses équipements personnels. Pour ceux qui n'ont pas de contrat avec Numericable (réception uniquement des chaînes gratuites de la TNT), il faudra peut-être prévoir l'achat d'un décodeur TNT HD, au pire, le remplacement de son téléviseur si celui-ci est trop vieux.

Réparation des portes fenêtres (Didier FOURNERET : rue des sansonnets)

Plusieurs pièces sont remises à disposition de la communauté par le propriétaire (pièces de crémones en L).

Ces pièces sont disponibles au 4 bergeronnettes.

Pascal ROSSI suggère d'informer le CS en cas de remplacement de ses portes fenêtres d'origine pour récupérer les poignées tubulaire et autres pièces réutilisables.

Tuiles (Brian COE : rue des pinsons)

Le propriétaire met à disposition des propriétaires un stock d'environ 200 tuiles à prendre à son domicile.

Contrat groupé (Jean Baptiste FLECKINGER : rue des mésanges)

Le propriétaire évoque la possibilité de proposer aux résidents un contrat groupé pour l'isolation des combles.

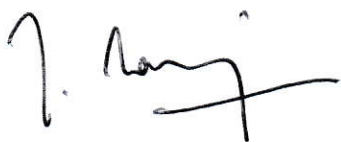
R : Bien que cette proposition soit intéressante, cela représente un travail non négligeable qui ne rentre pas dans le périmètre d'activités du CS. De plus, les combles des maisons sont pratiquement tous différents.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance déclare que cette Assemblée Générale Ordinaire est close à 21h45 et invite l'Assemblée au traditionnel pot organisé par Gérard GAUTHIER.

Compte-rendu certifié exact

Le président de l'AFUL Les Patios

Pascal ROSSI



Le Secrétaire Trésorier Général de l'AFUL Les Patios

Hervé FARGE

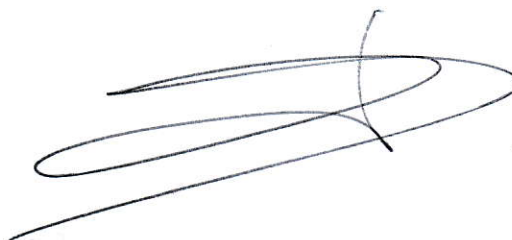


Les scrutateurs

Gérard GAUTHIER



Didier FOURNERET



ANNEXE 1 au compte-rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire
du 23 mars 2016

ECHEANCIER DE PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

	En 2 fois	En 3 fois	Commentaires
Janvier 2016	120,00 (*)	120,00 (*)	(*) Déjà réglés
Juin 2016	380,00	190,00	A régler le 30/06 au plus tard
Septembre 2016		200,00	A régler le 30/09 au plus tard



Nota : L'appel de fonds de janvier 2017 sera de **120,00** euros.