

# ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE



**A.F.U.L.**

Les Patios



MERCREDI 23 MARS 2016

# LE PROGRAMME



1. Nomination des scrutateurs **R1**
2. Rapport d'activités du Comité Syndical
3. Quitus aux syndicis sur la gestion 2015 **R2**
4. Examen et approbation des comptes 2015 **R3**
5. Réparation canalisation du réseau d'évacuation des eaux pluviales **R4**
6. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2016 **R5**
7. Réduction du nombre d'appels de fonds **R6**
8. Montant du budget alloué pour travaux conservatoires ou urgents **R7**
9. Elections des syndicis 2016 **R8**
10. Questions diverses
  
11. Pot de fin d'Assemblée

Location de la salle :  
- depuis le 01/09/2015 = **12,20** euros / heure

# NOMINATION DES SCRUTATEURS

R1

Le quorum étant atteint, les membres de l'Assemblée Générale approuvent-ils la nomination des scrutateurs suivants ?  
(porteurs du + grand nombre de mandats ou + âgés)

- Didier FOURNERET

- Gérard GAUTHIER

52  
POUR

0  
CONTRE

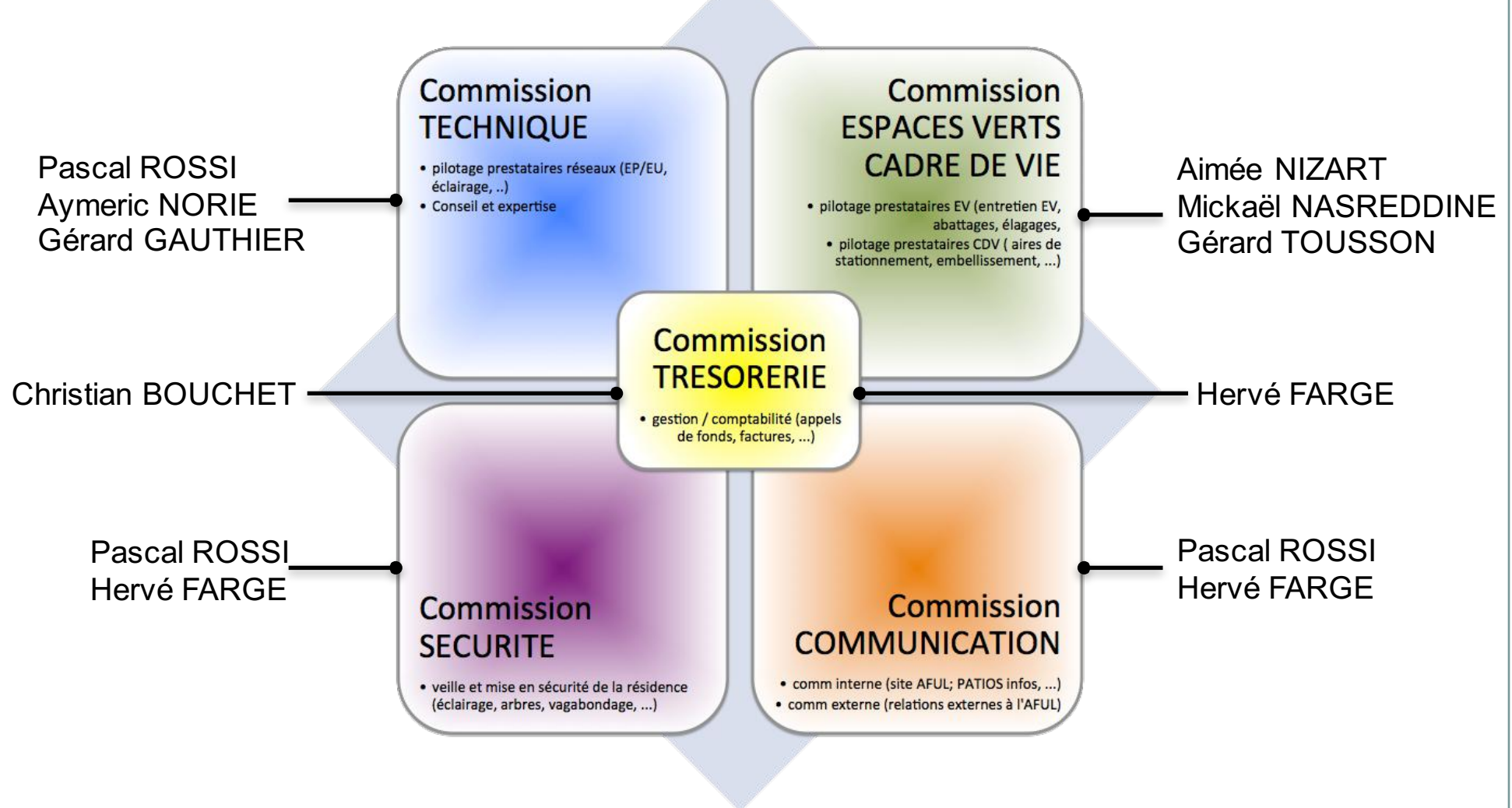
0  
ABST.

1 seul vote par maison

# ORGANISATION DU COMITE SYNDICAL 2015

8 syndics

8 réunions



# AUTO-GESTION



Pilotage et fonctionnement du CS, archives, Assemblée Générale, ...
Réunions et échanges entre syndicats
Réunions et échanges avec mairie
Réunions et échanges avec prestataires
Comptabilité, gestion des ADF
Déplacements à la BNP et à la CE
Suivi dossiers Techniques
Suivi dossiers Espaces Verts
Sécurité
Communication (site et échanges avec résidents)

**TOUS les propriétaires sont membres de l'AFUL :**

**Le Comité Syndical de l'AFUL :  
Est composé de quelques propriétaires qui prennent en charge la gestion de l'intérêt commun.**

Pas des professionnels  
Pas une société de services  
Les résidents ne sont pas des clients !

**TOTAL approx en 2015  
550 heures**

# RAPPORT D'ACTIVITES DU CS2015



TECHNIQUE – ESPACES VERTS – SECURITE - COMMUNICATION

# TECHNIQUE



- Entretien des lanternes et de l'armoire de commande d'éclairage (+ 1 dépannage AFUL)
- Remplacement de couvercles de chambres de tirage
- Réparation de coffrets du réseau câblé
- Réparation fuite d'eau rue des tourterelles
- Entretien des réseaux d'évacuation
  - Eaux Usées : *contrat depuis 2011*
  - Eaux Pluviales : *contrat depuis 2015*
- Dégradation canalisation EP rue des tourterelles
- Registre Entretien-Maintenance

# FUITE D'EAU RUE DES TOURTERELLES



1 fissure sur canalisation diam 90mm  
+ 1 desserrage de bride existante

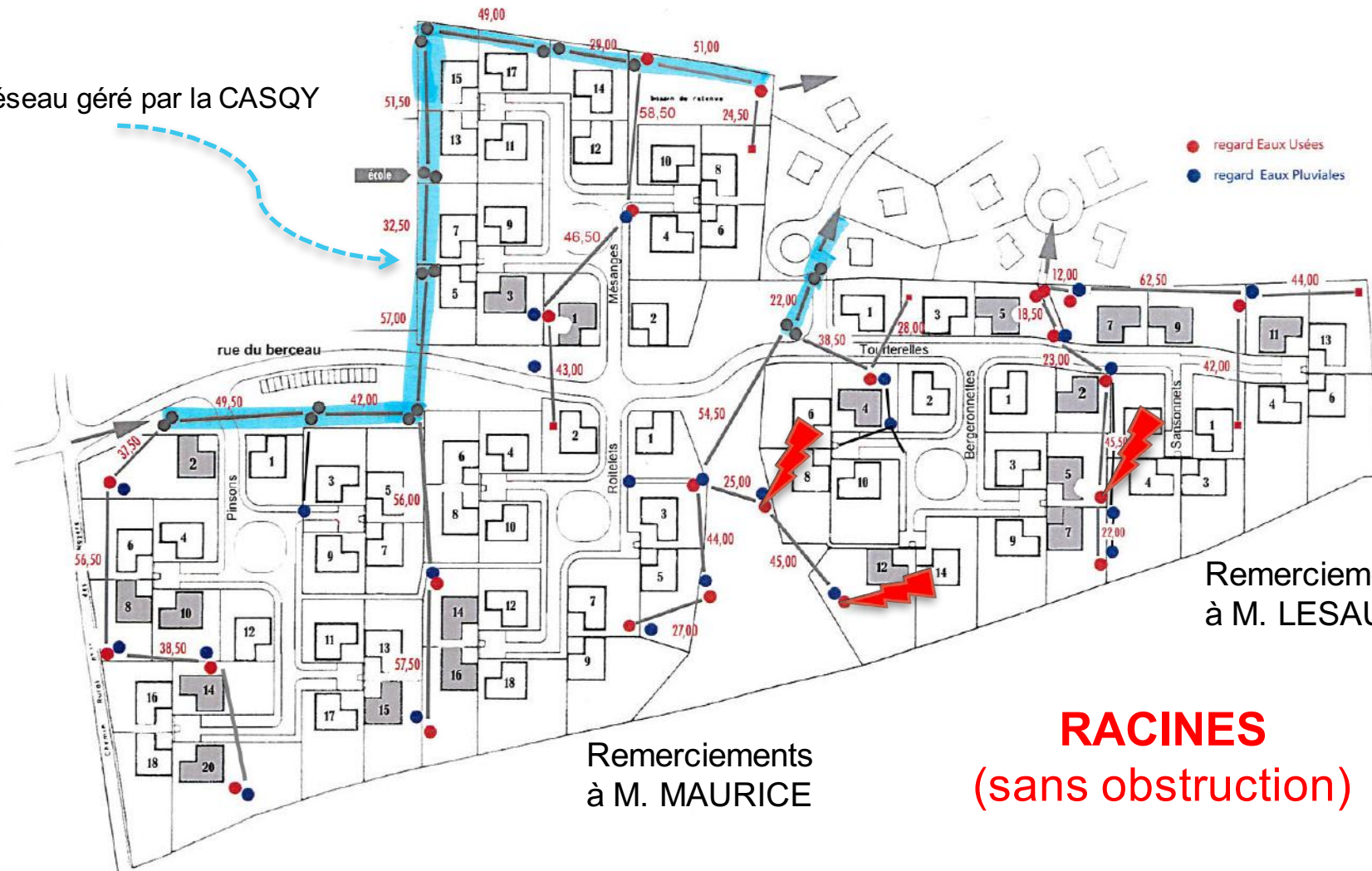
Remerciements  
à M. et Mme KOCH





# RESEAU EAUX USEES

Réseau géré par la CASQY

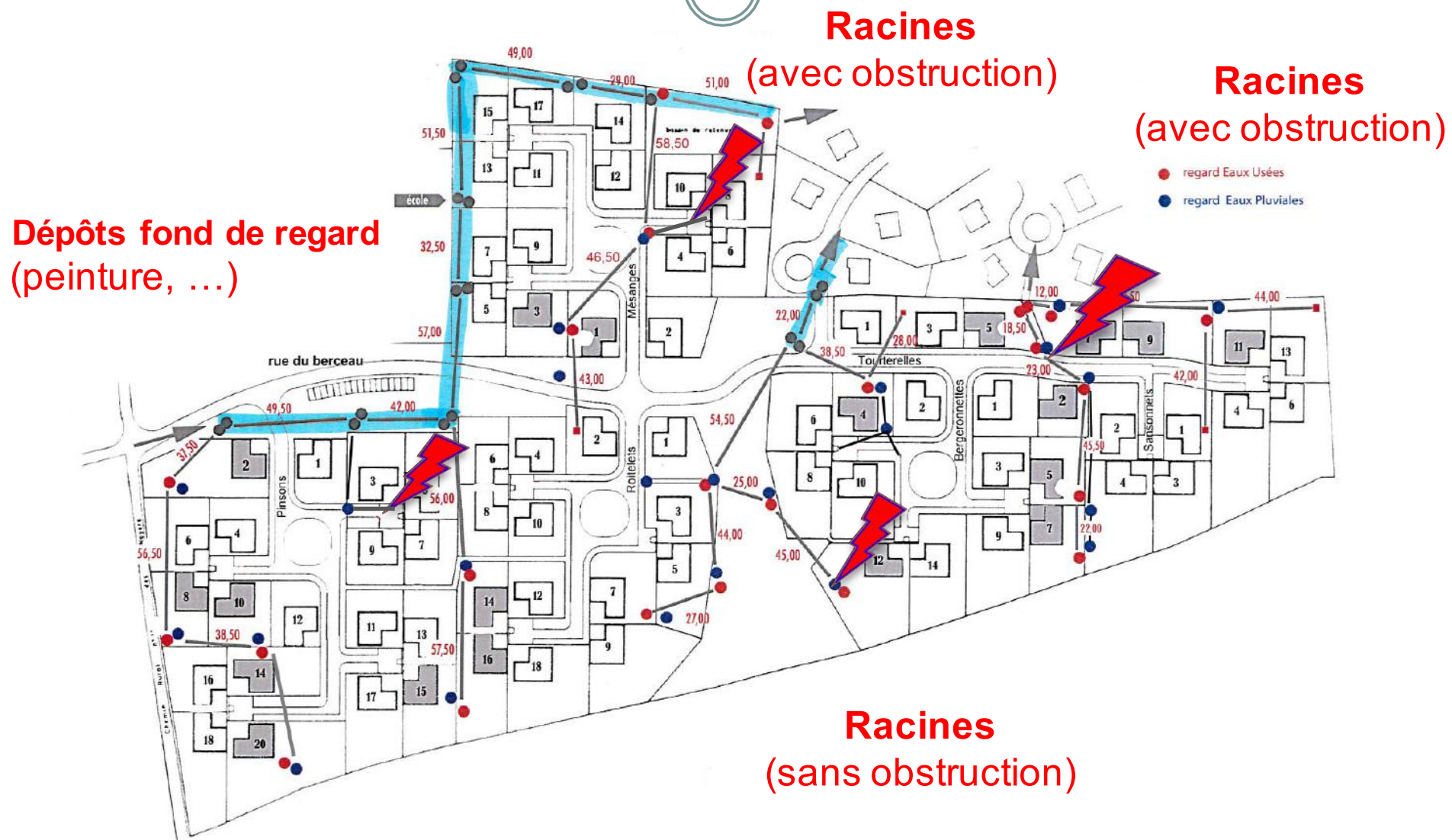


Remerciements  
à M. LESAUVAGE

Remerciements  
à M. MAURICE

**RACINES**  
(sans obstruction)

# RESEAU EAUX PLUVIALES



# ACCES AUX REGARDS

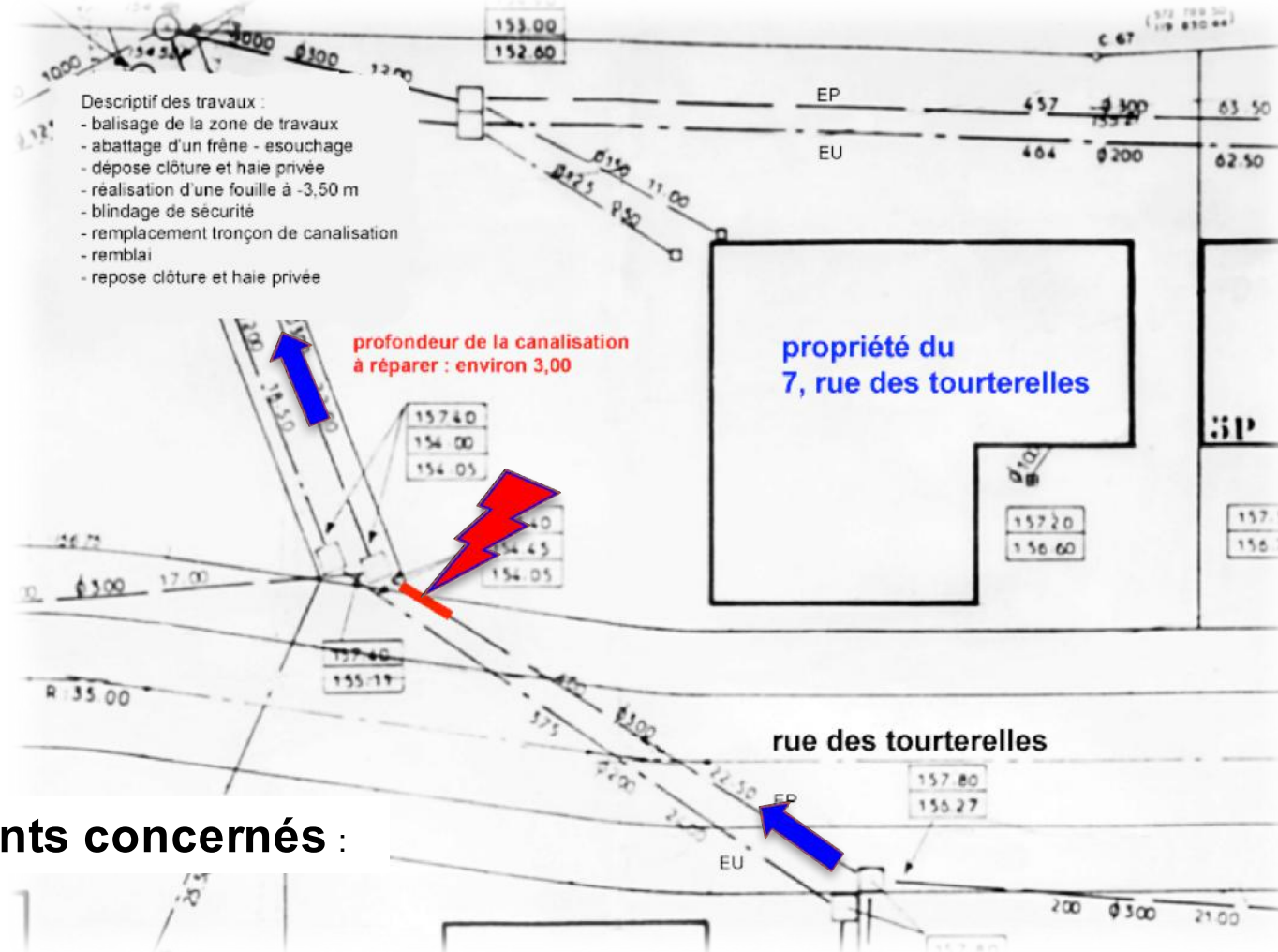


- **Nécessité de les dégager afin de permettre et de faciliter les interventions même en votre absence**

**« SERVITUDES »**

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

# DEGRADATION CANALISATION EP



# DEGRADATION CANALISATION EP



- **Entretien préventif = blocage (22/09)**

1. Inspection télévisée (24/09)
2. Consultations entreprises (dès le 25/09)
3. Analyse matériau (06/10)
4. Avis d'expert



- **Origine :**

- Fragilité de la canalisation (fissures ou écrasement à la pose) : **possible**
- Vieillesse du matériau : **possible**
- Proximité arbre >>>>> pénétration de racines : **avéré**

- **Signaux précurseurs** : orage de type tropical du 07/08/2014 : **non**

# CONSULTATIONS ENTREPRISES



*du 25/09 au 27/10*

	SADE	TERE	EIFFAGE	WATELET	ABSORBEX	DECOFOR	CURATEC	M3R
tranchée	X	X	X	X	X	X		
sans tranchée							X	X
déplacement	oui	non	non	non	oui	oui	X	X
Réponse (euros TTC)	40 000	?	?	20 000	7 000	11 000	Non réalisable	Non réalisable

## Choix du Comité

- S/traitant pour abattage arbre, clôture et haie, fouille = VIBERT-Paysages
- QUALIBAT
- Prise en compte des procédures réglementaires liées à la sécurité (responsabilité du MOA)

# REPARATION CANALISATION EP



- **Analyse de risques :**
  - Réseau d'eaux pluviales ( # eaux usées )
  - Effondrement :
    - > Trop plein >>> débordement sur voirie
    - > Surveillance lors des grosses pluies
- **Montant du budget TUC :**
  - 7500 euros insuffisants >>> AG Extraordinaire
- **Notification à l'entreprise :**
  - Dès validation de la présente AGO
  - 1 mois de délai administratif (plan de retrait)
- **Constat avant travaux :**
  - A faire avec le propriétaire du 7 tourterelles
- **Imprévus :**
  - Réseaux de proximité, bordure et voirie,
  - Reprise des végétaux privés

# REGISTRE ENTRETIEN ET MAINTENANCE



## Objectifs :

- Tracer et centraliser tous les événements, aléas, désordres, ....
- Transmettre aux Comités futurs la connaissance du patrimoine
- Prévoir, faciliter les prises de décisions
- Justifier de l'entretien et de la maintenance des équipements communs

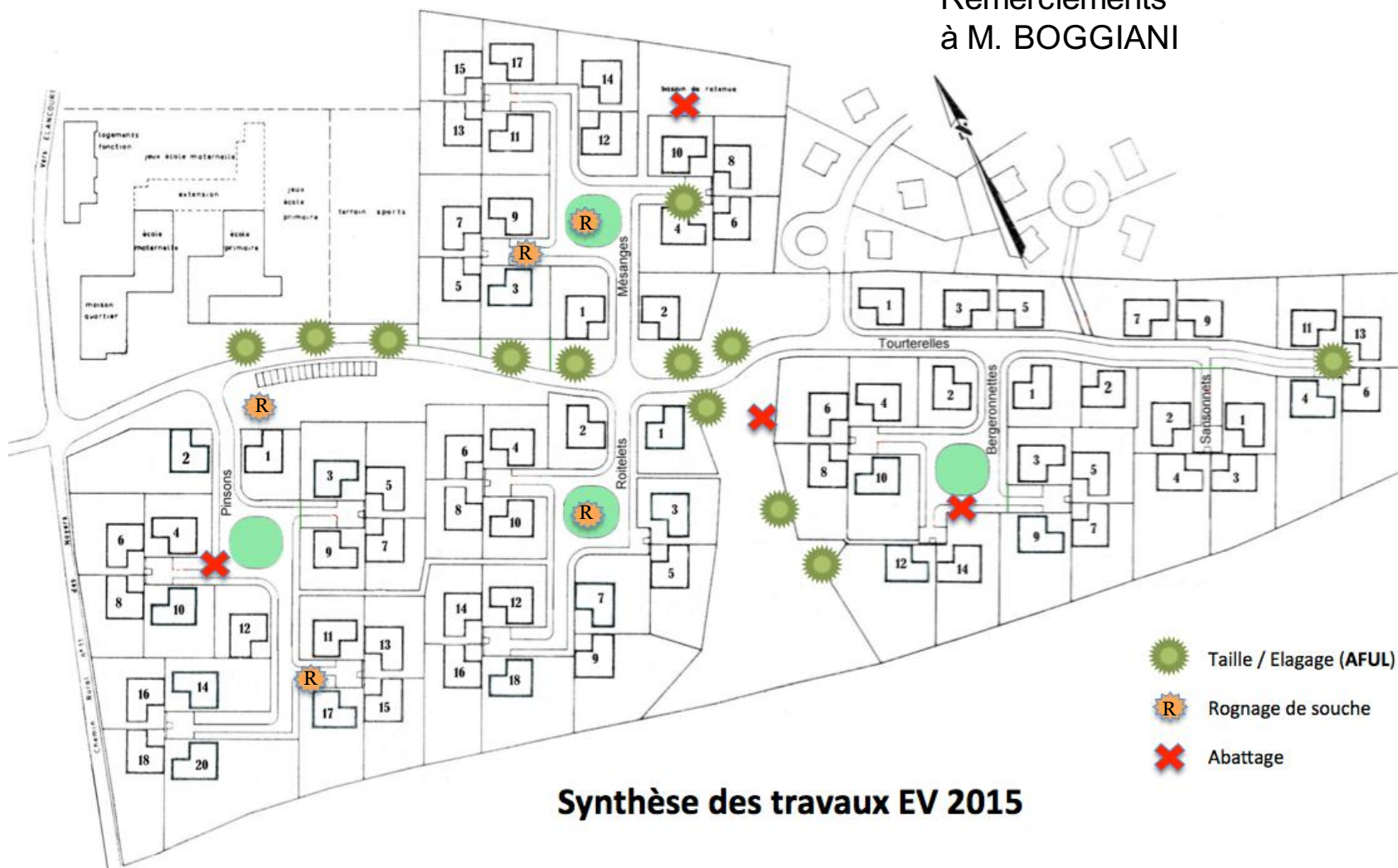
Remerciements à M. NIZART



# ESPACES VERTS



Remerciements  
à M. BOGGIANI



Synthèse des travaux EV 2015

# REHABILITATION PARKINGS



## Report du programme 2015 :

- Dans l'attente de précisions sur le coût de remise en état de la conduite EP :  
Application du « principe de précaution » décidé en AGO2015

*« En cas d'avarie importante de toute nature, le Comité Syndical reporterait immédiatement tout programme de travaux non engagé financièrement. »*

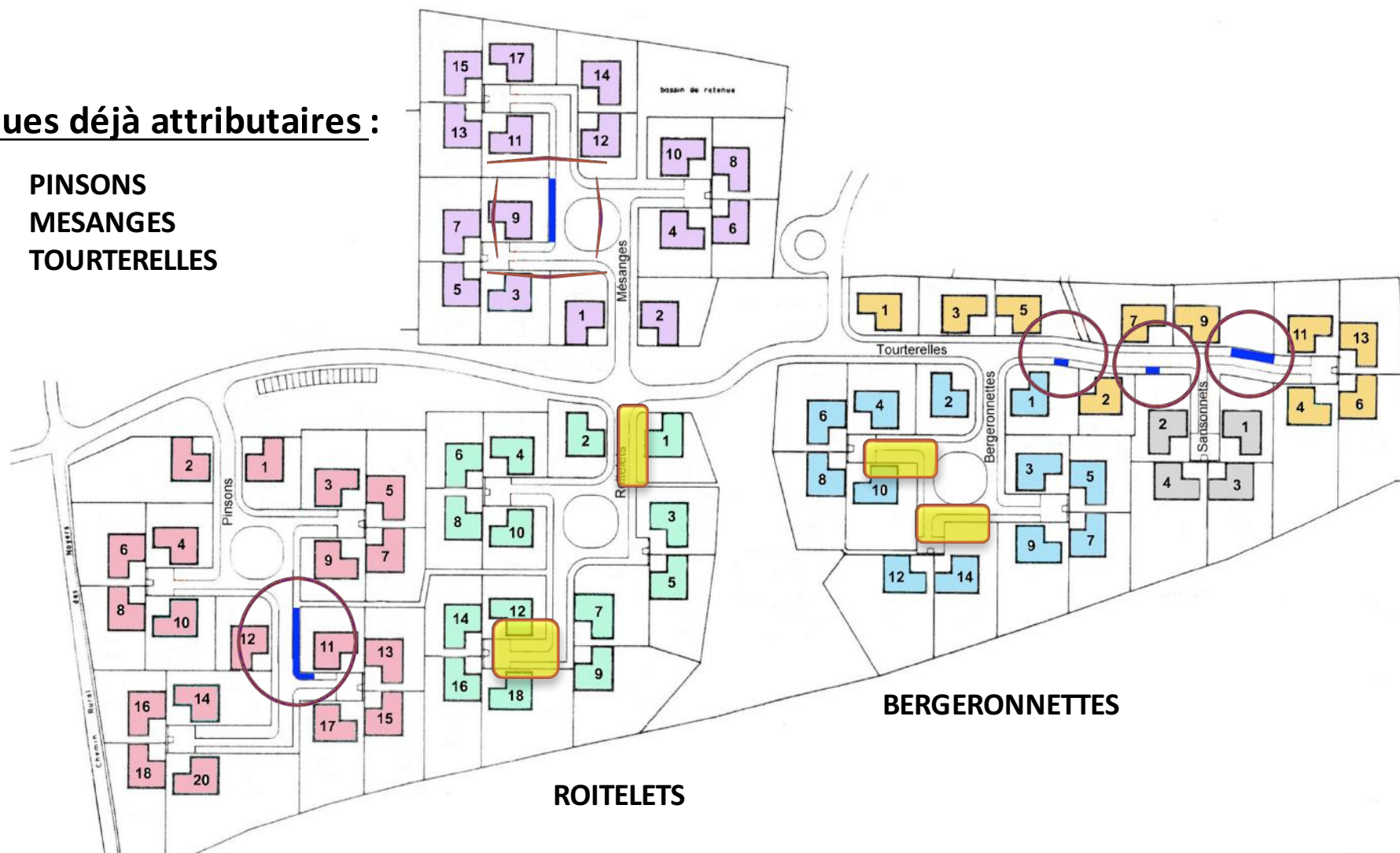
## Programmation retenue :

**du 14 au 19 mars 2016 (semaine 11)**

# REHABILITATION PARKINGS

## Rues déjà attributaires :

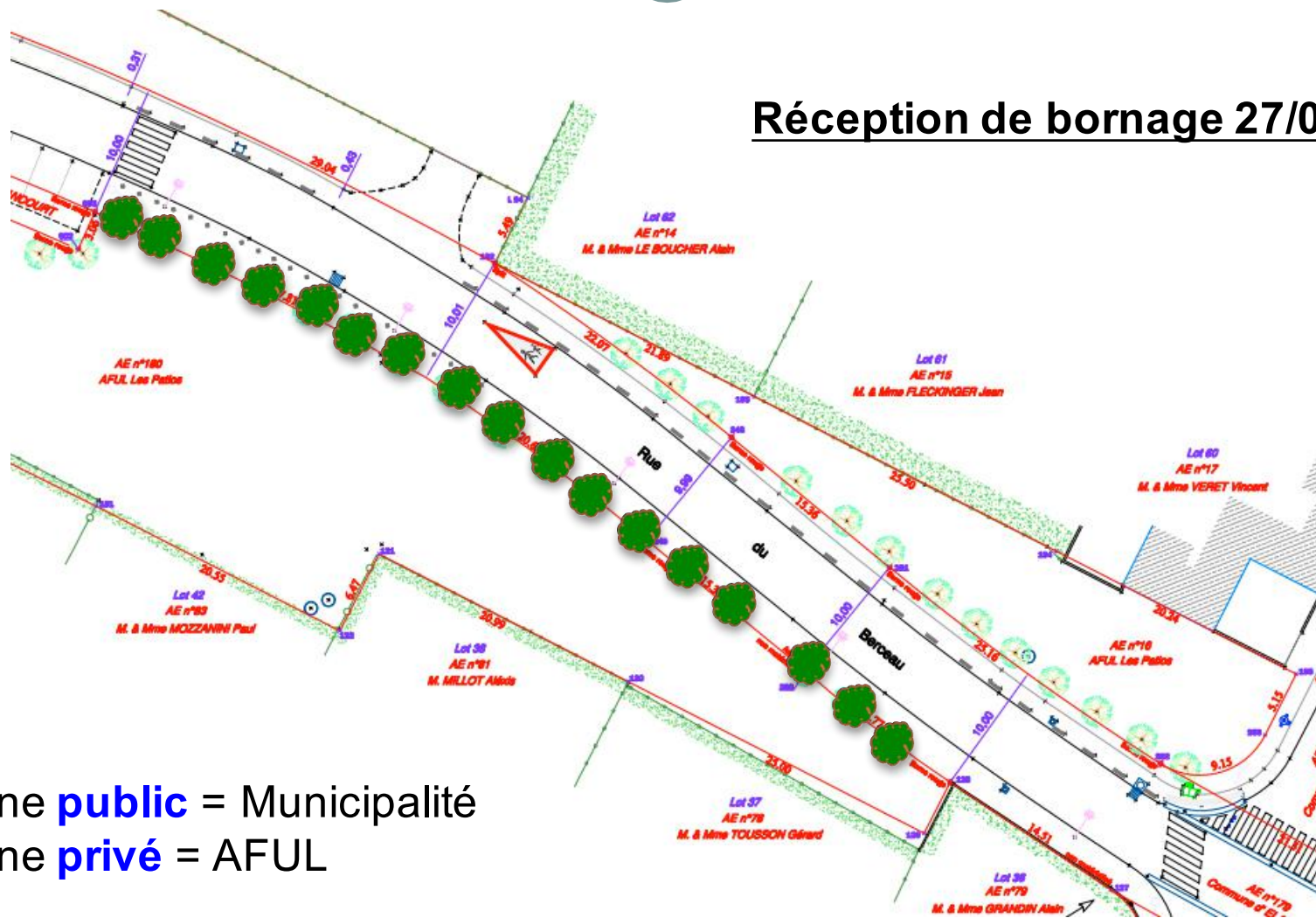
- PINSONS
- MESANGES
- TOURTERELLES



# GESTION ARBRES RUE DU BERCEAU



Réception de bornage 27/08/2015



domaine **public** = Municipalité  
domaine **privé** = AFUL

# GESTION DES **74** ARBRES RUE DU BERCEAU



- ◆ Nombre d'arbres en gestion municipalité : **17**

**Souhait de la municipalité** : abattage 1 arbre sur 2  
> resteraient **8** arbres en gestion

- ◆ Nombre d'arbres en gestion AFUL : **57**

**Elagage** : de 5000 à 6000 €

**Abattage 6 arbres** : environ 1500 €

**Elagage de 51 arbres** : de 4500 à 5000 €

# SECURITE



- Visites régulières des parties communes
- 1 vol de voiture et 1 cambriolage (mésanges)
- Surveillance et vigilance **SOLIDAIRE et CITOYENNE**

*communauté :*  
« résidence **Les PATIOS** »

2 méthodes d'alerte :

- traditionnelle par mail depuis le site VV
- par SMS : 06 47 49 26 26



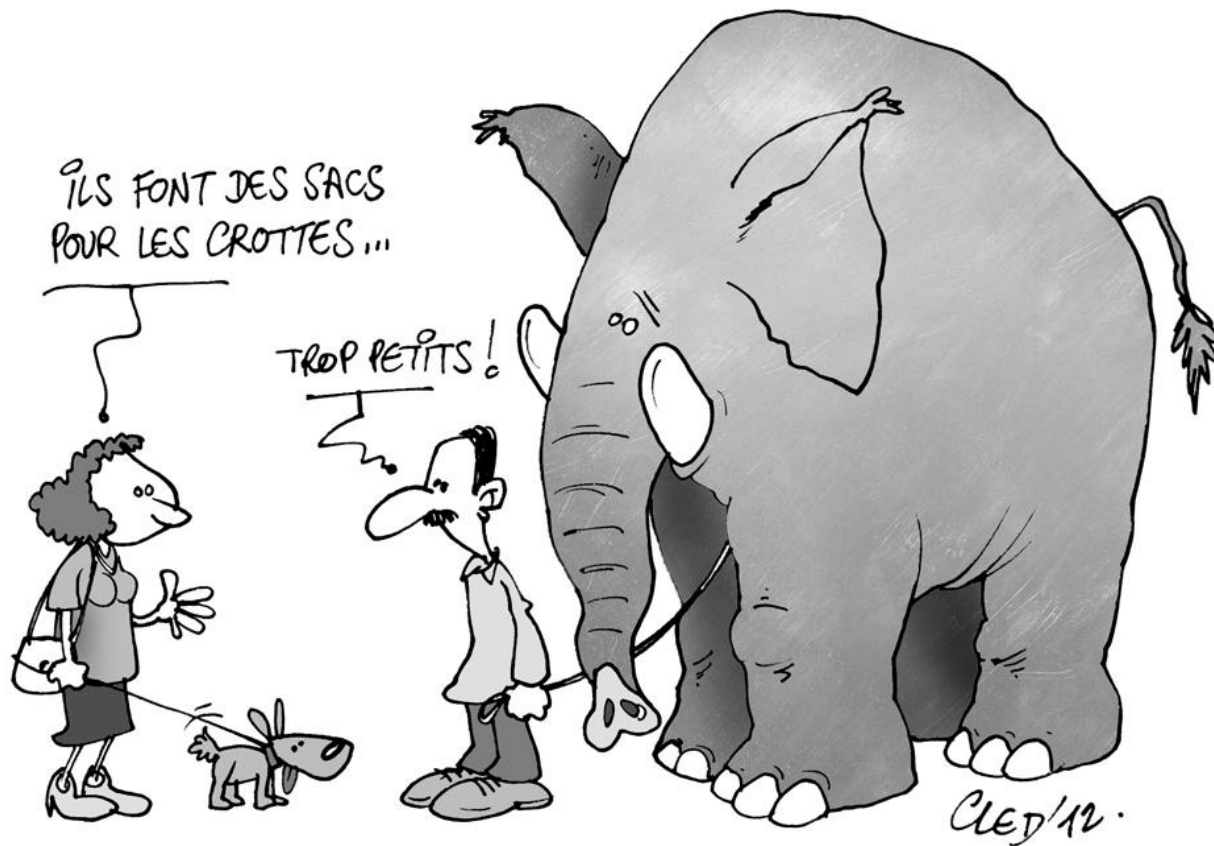
# COMMUNICATION



- Site <http://www.afulpatios.fr/>
- Patios *infos*
- Contacts directs avec résidents et services municipaux



# RESPECT ET BON VOISINAGE



Serait-ce trop demander ?



# QUITUS AUX SYNDICS

R2

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport moral, donne quitus, sans réserve, au Comité Syndical pour sa gestion de l'exercice écoulé.

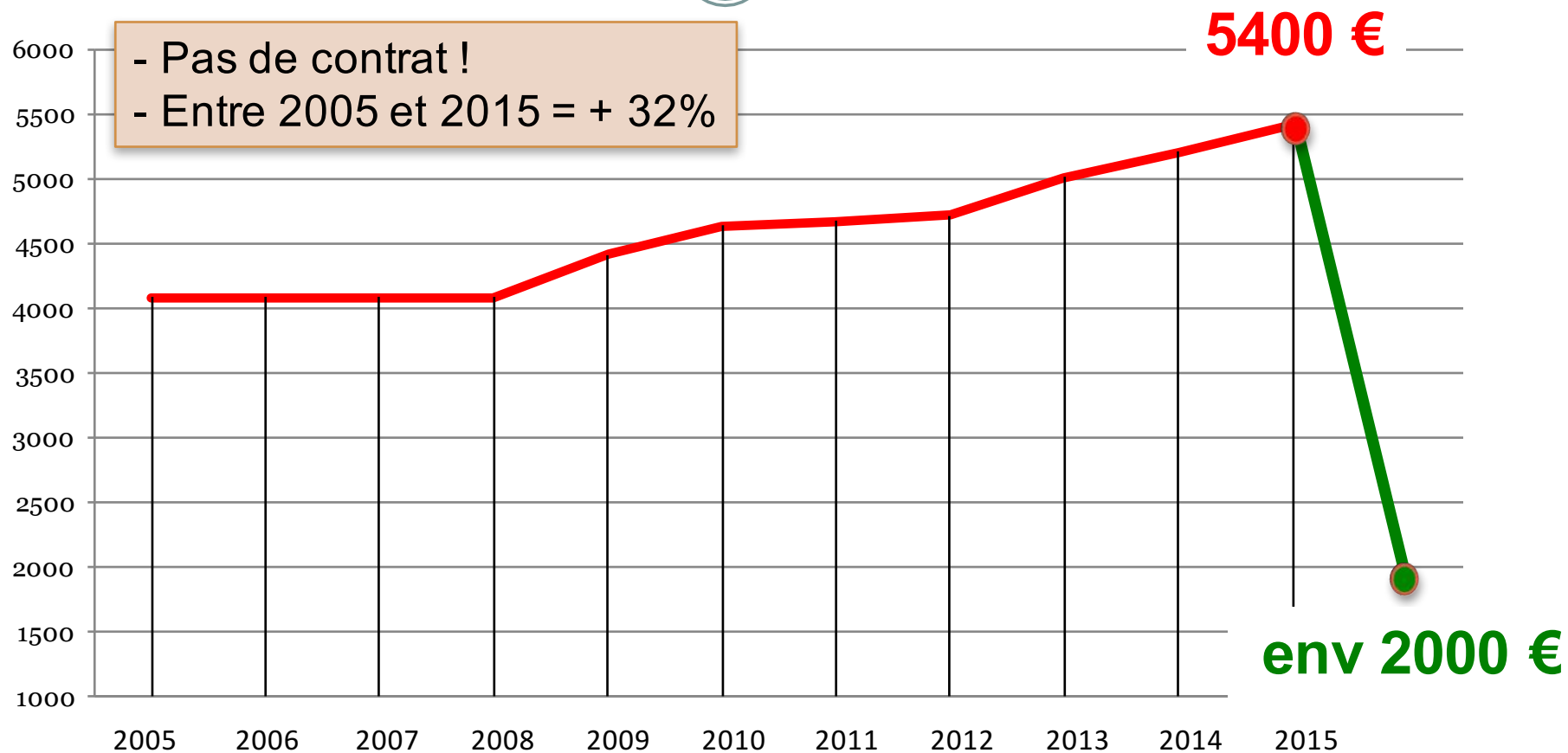
52  
POUR

0  
CONTRE

0  
ABST.

1 seul vote par maison

# NUMERICABLE



- Contrat depuis le 01/11/2015

# BILAN COMPTABLE 2015



## Budget simplifié

	prévisionnel	réalisé
VIBERT : contrat entretien Espaces Verts	17 400	17 400
Aménagements E.V. - Abattage / Elagages	3 200	2 747
EAV : contrat eaux usées	2 060	2 010
EAV : contrat entretien eaux pluviales	2 300	2 310
CITEOS : Contrat d'entretien éclairage	900	1 096
SADE : Remplacement couvercles chambres de tirage	2 200	2 207
Numericable	5 475	4 891
EDF : consommation éclairage	1 384	1 396
SAUR : Eau	20	11
AVIVA : assurance R.C.	458	458
AVIVA : assurance P.J.	718	718
Imprévus : inspection télévisée + analyse matériau	500	1 293
Frais divers	600	552
Fournitures informatiques	100	22
	<b>37 315</b>	<b>37 109</b>

écart = 206 euros

## Epargne et placements

Au 31/12/2015 : **78 k€**

- BNP = 32 k€
- Caisse Epargne = 40 k€
- Parts sociales CE = 10 k€

\*\*\*\*\*

- Engagés et non payés = - 4 k€

# APPROBATION DES COMPTES 2015

R3

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

52  
POUR

0  
CONTRE

0  
ABST.

1 seul vote par maison

# PROGRAMME 2016

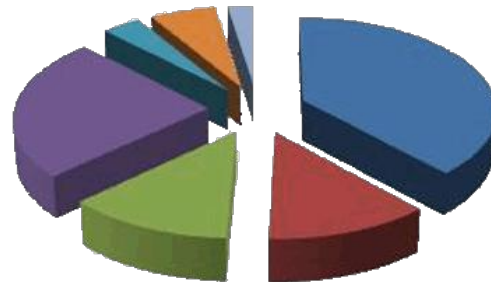


Réparation canalisation EP rue des tourterelles

Réhabilitation parkings



Budget prévisionnel 2016



# REPARATION CANALISATION EP



## ▪ Financement de l'opération avec la réserve

- Réserve à fin 2015 : **78 000 €**
- Travaux sur le réseau EP : **11 000 €** (*hors aléas de chantier*)
- Travaux de réhabilitation : **15 000 €**
- Solde après travaux = **52 000 €**
- Placement 2016 : **3 500 €** (projet de budget 2016)
- **Réserve à fin 2016 = 55 500 €**

# REPARATION CANALISATION EP

R4

L'Assemblée Générale approuve t-elle que la remise en état de la canalisation EP de la rue des tourterelles, (soit **11 000 euros TTC**) soit pris sur la réserve ?

52  
POUR

0  
CONTRE

0  
ABST.

1 seul vote par maison

# BUDGET PREVISIONNEL 2016



## *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	<b>37 500</b>

## *Travaux exceptionnels*

### Réhabilitation :

**15 000** euros = reports 2014 et 2015  
(déjà financés)

### Réparation canalisation EP :

**11 000** euros (hors aléas)



# APPROBATION DU PROJET DE BUDGET 2016

R5

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.

52  
POUR

0  
CONTRE

0  
ABST.

1 seul vote par maison

# GESTION DES APPELS DE FONDS



- Quelques retards obligeant à des relances et des déplacements supplémentaires à la Caisse d'Epargne

## Simplification des modalités de règlement des charges :

- Virement SEPA
- Réduire le nombre d'ADF

	en 2 fois	en 4 fois
ADF n° 1 : janvier 2016	120	120
ADF n°2 : avril 2016	380	133
ADF n° 3 : juin 2016		133
ADF n°4 : novembre 2016		133
	<b>500</b>	<b>519</b>



	en 2 fois	en 3 fois
ADF n°1 : janvier 2016	120	120
ADF n°2 : juin 2016	380	190
ADF n°3 : septembre 2016		200
	<b>500</b>	<b>510</b>

# REDUCTION DU NBRE D'APPELS DE FONDS

R6

L'Assemblée Générale approuve que les charges soient collectées en 2 ou 3 fois comme exposé précédemment ?

49  
POUR

3  
CONTRE

0  
ABST.

1 seul vote par maison

# BUDGET TRAVAUX URGENTS OU CONSERVATOIRES

R7

L'Assemblée Générale approuve que le montant à disposition du Comité Syndical passe de 7 500 euros à **15 000 euros**

Utilisable sans convoquer l'Assemblée Générale Extra Ordinaire

48  
POUR

3  
CONTRE

1  
ABST.

1 seul vote par maison

# GESTION EXTERNALISEE : SYNDIC PROFESSIONNEL



## Gestion et prestations courantes et invariables

- AG annuelle (ODJ; convocs; réunion, compte-rendu; ...)
- Comptabilité générale
- Compte des membres
- Comptes 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; ...

**4500 €**

**TTC**

(60€ / maison)

## 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

**3000 €**

**TTC**

(40€ / maison)

# GESTION EXTERNALISEE : SYNDIC PROFESSIONNEL



Le recours à un syndic pro nécessitera quand même un Comité Syndical pour :

- définir et orienter la gestion,
- décider des actions à entreprendre,
- et suivre les prestations du syndic pro !

# COMITE SYNDICAL 2016



- Syndics 2015 et correspondants de rues :
  - mésanges : **Christian BOUCHET & Mickaël NASREDDINE**
  - pinsons : **Gérard GAUTHIER & Aimée NIZART**
  - roitelets : **Gérard TOUSSON & Aymeric NORIE**
  - bergeronnettes : **Hervé FARGE & Pascal ROSSI**

tourterelles – sansonnets
- Syndic « entrant » :

Aurélie VAN DOREN (rue des bergeronnettes)

# RENOUVELLEMENT ET COMPOSITION DU CS 2016

R8

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

52  
POUR

0  
CONTRE

0  
ABST.

1 seul vote par maison



# QUESTIONS DIVERSES



Questions posées le 8 mars par M. CRAPET (rue des roitelets) :

- Qualité EV-CDV de la placette de roitelets (parking, fleurissement, ...)
- Réception TNT HD à compter du 5 avril 2016

\*\*\*\*\*

Proposition de D. FOURNERET (rue des sansonnets) :

- Mise à disposition d'un stock de pièces pour portes fenêtres d'origine.

\*\*\*\*\*

Proposition de JB. FLECKINGER (rue des mésanges) :

- Essayer de négocier un contrat pour la remise en état groupée de l'isolation des combles.

\*\*\*\*\*

Proposition de B. COE (rue des pinsons) :

- Mise à disposition de 200 tuiles.

# ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE



**A.F.U.L.**

Les Patios



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**