

Assemblée Générale Résidence les Cottages du 30/03/04	
01/04/04	CR AG 30/03/04

0. Ouverture de la réunion

Minimum pour ouvrir la séance = 50% soit 62 propriétaires présents ou représentés.

Sur 122 personnes inscrites, 68 présents ou représentées, donc Ouverture de la séance à 18h50
A 19h40, 74 présents ou représentés

1. Rapport du Conseil Syndical

Rapport de Mme Wroblewski - points marquants :

- Vandalisme sur extincteurs
- Destructions des plantes à l'entrée de la Résidence
- Espaces verts : difficultés avec M. Dos Santos
- Containers pour espaces verts réservés uniquement à l'usage de M. Dos Santos, les déchets verts des copropriétaires sont à porter à la déchetterie, sous peine de ne plus pouvoir disposer du container « vert » pour la Résidence.
- Elagages effectués à la demande des copropriétaires et pour les canalisations
- Peintures des portes de garage à refaire pour certains copropriétaires : important pour l'image de la Résidence
- Ravalement de certaines maisons à revoir également : le ton pierre est recommandé car c'est la couleur d'origine
- 20/09/03 : fête des Cottages : s'est bien passée : à refaire cette année

Point sur les Travaux par M. Martin - Point sur le passé :

- Commission travaux composée de MM. Balasse Drouart et Martin
- item 9 : fin des candélabres réalisés + intervention complémentaire sur P4
- item 10 : EP réalisés + fissures réalisés = 90 m de fissures + remplacement des dalles des compteurs d'eau
- item 12 : entretien réseaux évacuation EU + EP : réalisé + deuxième tranche à réaliser cette année.
- Menuiserie : résolution 2002 en cours
- Travaux exceptionnels : lourds pour le budget : inspection caméra + réparation sous P4 (4922 €) + face n° 35 sur branchement EU
- travaux réalisés par M. Dos Santos : désengorgement collecteur P4 + rangements anciennes poubelles vertes dans locaux fermés + désengorgement P7

- interventions diverses sur serrures des portes des poubelles. Pour éviter les problèmes : des poignées simples remplacent les serrures

Objectifs :

- maintenir la copropriété en l'état + amélioration selon moyens financiers
- Envisager raccordement EP sur réseau public + classement de la rue en rue publique

Autres dossiers

- Modification cahier des charges : n'a pas été utilisé car notre ASL loi de 1865 ne peut bénéficier de la nouvelle loi SRU et n'a pas besoin de notaire pour mettre à jour le cahier des charges. Pour le reste, étude en cours par rapport au POS.
- Question sur les garages : ce ne sont pas des lots d'habitation, donc pas besoin consulter les services publics pour les modifier
- ANF conteste le rejet en aval dans la forêt : la SAVESQUE est venu enquêter : étude en cours.
- Classement dans le domaine public de l'avenue Claude Nicolas Ledoux : le coût de raccordement est à notre charge, sauf si nous faisons préalablement le classement dans le domaine public.
- EN 2004, réalisation par la Mairie du PLU : c'est le moment de sonder la Mairie sur le sujet pour classer une partie du domaine. Un sondage sera proposé en fin de séance. Le problème est que théoriquement nous devons la remise à neuf de l'extérieur et du sous terrain préalablement au transfert à la commune, mais cela doit pouvoir être négocié. De toute façon devra passer en AG spéciale, car si tout doit être remis à neuf, cela coûtera cher. Grande inquiétude = garantir que la rue restera bien en impasse. Ce n'est pas possible de le garantir juridiquement, mais techniquement il ne peut en être autrement. Pour l'instant nous en sommes au stade de la réflexion amont. Mais de toute façon nous avons obligation de la céder à terme et la Mairie peut prendre l'initiative de ce classement. D'ailleurs nous sommes la dernière résidence d'origine privée non classée. Des contacts embryonnaires ont été pris : ce projet durera sur 2 ou 3 ans.
- Demande de certains copropriétaires : des réunions intermédiaires pour bien comprendre les enjeux.

M. Murie :

- Travaux liés aux canalisations : les travaux chers sont dus à de la négligence individuelle vu ce qui a été retrouvé dans les EU : serpillières et couches bébé
- Déversoir : un accident a eu lieu cette année (chute d'un enfant) ce qui nous a poussé à mettre la fermeture de cet endroit à l'ordre du jour, il s'agit de sécurité. Le déversoir n'est pas un lieu de jeu pour les enfants !
- Travail de M. Dos Santos suivi de près. Il est passé aux 35h effectives. Ce n'est pas simple pour le Syndic ou le Conseil Syndical. Il faudrait être à temps plein sur le domaine.
- Proposition d'un copropriétaire de réaliser un planning avec durée des tâches. La résidence est moins bien entretenue qu'il y a 10 ans. C'est ce qui est fait, mais là encore, il n'est pas possible d'être toujours derrière lui.
- Cependant des améliorations ont été constatées cette année : nettoyage des locaux poubelles, bondex des édicules...

2. Constitution du Bureau

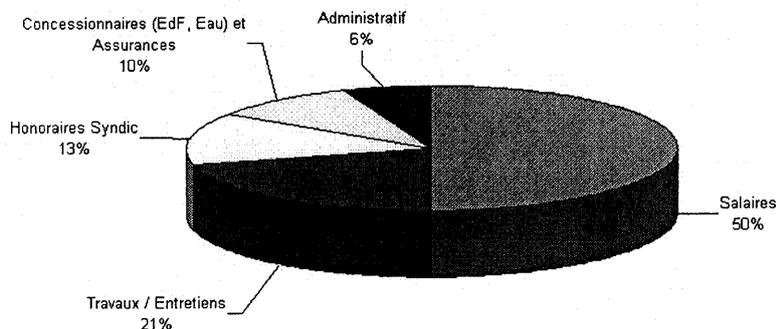
- Président de séance : Mme Wroblewski
 - o À l'unanimité
- Scrutateurs : MM Martin et Laurent
 - o À l'unanimité
- Secrétaire : M. Murie
 - o À l'unanimité

3. Comptes

La présentation des comptes 2003 est faite par la commission finance composée de MM. Nicol et Laurent

CS RESIDENCE LES COTTAGES - CRESSELY

Analyse des dépenses 2003



Rappel :
Montants dépenses

Salaires	36 401
Travaux / Entretien	15 252
Honoraires Syndic	9 697
Concessionnaires (EdF, Eau) et Assurances	7 180
Administratif	4 187
Total	72 717

Pour les assurances, une augmentation de 15 à 30% peut être constatée auprès des principales Compagnies : nous sommes donc dans la fourchette basse. Nous ne pouvons nous passer de ce poste étant donné que nous assurons les garages qui représentent un risque important. La résidence est assurée par la compagnie MMA. Pour les extincteurs, le lieu a été imposé par les services sécurités de l'assurance, car s'ils ne sont pas facilement accessibles, la couverture de sinistres pourrait être remise en cause.

Questions :

- Pourquoi nous recevons un ajustement aussi tardif ? Ceci correspond à l'ajustement entre le budget et les dépenses réelles telles qu'elles sont arrêtées en début d'année pour l'année précédente.
- Disponibilité du service comptabilité ? Celui-ci ne répond aux questions des propriétaires que le mercredi après midi ou le jeudi toute la journée, par contre le service gestion est disponible aux heures ouvrées usuelles.
- Est il possible de faire des prélèvements automatiques ? Effectivement vont pouvoir être mis en place l'année prochaine suite à l'intégration de Gestrim-Limbar dans le groupe Gestrim.
- Actions lancées contre les propriétaires en retard important de paiement ? Il existe un processus de relance en plusieurs étapes :
 - o 1/ relance simple par courrier normal
 - o 2/ Mise en demeure formelle
 - o 3/ Passage du dossier à un huissier puis avocat (coût de l'ordre de 500 €), sauf en cas de plan d'apurement de passif adopté en commun accord. Il faut savoir que d'expérience, les procès ne permettent pas de récupérer les coûts des procédures, les propriétaires s'acquittant de leur dette au dernier moment avant de passer au tribunal. Les faillites personnelles ne peuvent être déclarées qu'en l'absence d'actif immobilier.

Il est procédé au vote à main levée de l'approbation des comptes.

VOTES :

(Rappel : Art 26 = 83 voix = 66.66% de ts les copro / Art 25 = 63 50% de ts les copro/ Art 24 = Art 25.1 = 38 = 50% des présents ou représentés)

Contre : 0

Abstentions : 0

⇒ Approuvés à l'unanimité

4. Quitus au Syndic

VOTES :

Contre : 0

Abstentions : 0

⇒ Approuvés à l'unanimité

5. Renouvellement des fonctions du Syndic et des honoraires

Gestrim Limbart n'existe plus et devient Gestrim SA à 30 M € de capital et 4750 personnes dans le groupe.

L'augmentation des honoraires du Syndic a été négociée à la baisse avec le CS : l'augmentation du contrat est théoriquement fonction de l'index de la construction qui était de 3.25% et qui a été ramené à 2% suite à la négociation

Questions :

- A quelle adresse les chèques doivent ils être envoyés = 8 Rue Pierre Brossolet ou 4 rue René = revient au même. Cependant la Comptabilité est restée 8 rue Pierre Brossolet.
- Pourquoi utilisation de l'indice du bâtiment et non de la consommation ? couramment utilisé dans tous les contrats de syndic, imposé par la FNAIM. **Le Syndic fournira la preuve de l'obligation.**

VOTES :

Contre : 0

Abstentions : 1

- M. Lebillan

⇒ **Renouvelé à l'unanimité**

6. Approbation du budget prévisionnel 2004

Le budget prévisionnel 2004 est présenté et expliqué par la commission finance.

VOTES sur 75

Contre : 1

- M. Lebillan

Abstentions : 0

⇒ **Adopté à la majorité des présents et représentés**

7. Nivellement du compte sinistre tempête

Il ne reste plus de dépenses à faire sur ce compte (il est aujourd'hui à 2312 €)

Il est donc proposé de le passer dans la trésorerie de l'immeuble

VOTES :

Contre : 0

Abstention : 0

⇒ **Adopté à l'unanimité**

8. Renouvellement des membres du Conseil

Quels sont les nouveaux candidats ? Mme Loizel et Mme Festor

Membres actuels : Mme Wroblewski , MM. Martin, Nicol , Le Rouzic, Laurent, Balasse qui se représentent.
M. Drouart a démissionné en cours d'année suite à son déménagement.

VOTES sur 75 :

Contre : 0

Abstentions : 0

⇒ élu à l'unanimité

9. Entérinement résolution étude des canalisations par tiers

Appel de fond en une fois : 1^{er} Mai 2004

VOTES sur 77 :

Contre : 0

Abstentions : 0

⇒ Adopté à l'unanimité

10. Fermeture déversoir pour des raisons de sécurité

Etant donné l'accident qui a eu lieu, nous proposons cette résolution : Mise en place d'un portail et de grillages par l'entreprise Bourdon, entreprise la moins chère parmi les trois consultées.

Suite à une question, le grillage est effectivement à relever en bordure de forêt (à demander à M. Dos Santos)

Demande de laisser de la verdure pour embellir l'endroit ? Mais attention au risque qu'apporte la végétation (serpent). Il est donc préférable de ne rien replanter. Il est demandé également aux copropriétaires de ne pas décharger leurs déchets verts à cet endroit.

Les devis sont à disposition auprès de M. Martin

VOTES sur 78 :

Contre : 0

Abstentions : 0

⇒ Adopté à l'unanimité

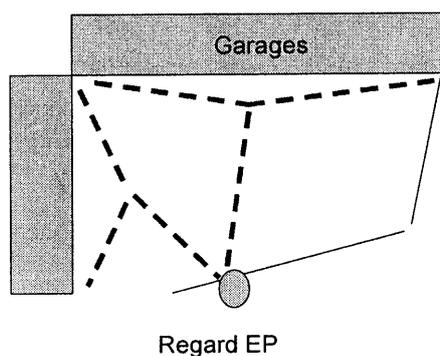
Appel de fond en une fois (21 €) : 1^{er} Mai 2004 (ajouté au précédent)

11. Amélioration de maçonneries

Travaux des EP sur P1 (voir schéma ci-dessous pour explication du coût) avec P7 prolongation du drain réalisé l'année dernière : 3900 euros

CS RESIDENCE LES COTTAGES - CRESSELY

Travaux placette 1



Le drainage des garages sera alors terminé

VOTES sur 78 :

Contre : 8

- | | | | |
|--------------|---------------|--------------|----------------|
| • Mme Vallot | • Mme Barbier | • M. Gaugain | • M. Le Billan |
| • M Maurin | • M Terteaux | • M. Marty | • M. D'Huart |

Abstentions : 8

- | | | | |
|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| • M. Graff | • M. Hamart | • M Dessaux | • M. Lagorgette |
| • M Labreuveoir | • Mme Olifant | • Mme Dietrich | • M. Delcourt |

⇒ 62 voix pour : adopté à la majorité de l'article 24

Appel de fond au 1^{er} septembre

12. Réfection du trottoir

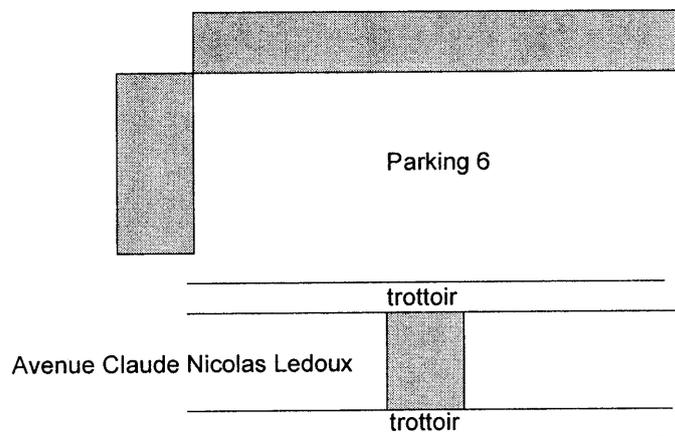
Sur partie droite, en dessous présence de canalisation qui se sont effondrées : Problème de la présence de l'ancienne canalisation de remontée des EP qui n'est plus utilisée, mais qui s'effondre progressivement.

Le projet est de traiter le trottoir comme l'avenue pour supporter les charges lourdes

Les travaux sont prévus sur 35 m de longueur

- Proposition de mettre des bornes au droit des dos d'âne
- Action vis-à-vis du Sictom ? Pas de constat de fait, mais un courrier a été transmis au Sictom. Le pb est que le Sictom n'est pas tenu de rentrer dans la résidence car c'est une voie privée. Si on met le container vert à l'entrée, risque de voir des dépôts provenant de l'extérieur de la résidence. Nous sommes un peu à la merci du Sictom qui est en mesure de refuser de venir dans la résidence. Nécessité d'avoir un dépôt de plainte et de témoins. De toute façon, trop tard pour déposer plainte.

CS RESIDENCE LES COTTAGES - CRESSELY



Nota : faire en sorte que les résolutions soient plus explicites

Sondage : qui est pour ? Personne.

Proposition de vote pour un budget maximal de 2500 € maximum

VOTES sur 78 :

Contre : 7

- | | | | |
|-------------|--------------|----------------|----------------|
| • M Guillon | • M LAsserre | • M Ruffin | • Mme Dietrich |
| • M Riviere | • M Quique | • M. Le Billan | |

Abstentions : 8

- Mme Missakian
- Mme Olifan
- Mme Vivance
- Mme D'Huart
- Mme Barbier
- M. Labreuvier
- M. Vallod
- M. Maurin

⇒ **63 voix pour - adopté à la majorité de l'article 24**

Appel de fond au 1^{er} Juillet

Facture séparée de Bourdon sera transmise au Sictom
La longueur sera minimisée

13. Demande de M. Scharre

Deux demandes :

Question 1 : autoriser le parking devant son garage :

Fait de coutume : la demande de l'AG est de laisser un passage entre la voiture et le garage pour permettre aux piétons de circuler à l'abri. **A rappeler dans la note annuelle faite à l'attention des nouveaux propriétaires.**

Question 2 : a été ajouté sur placette 7 une place à la place des zébras qui gêne pour accéder à son parking. : demande donc que cette nouvelle place de parking soit supprimée. Or il n'en est pas de même sur la placette 6.

Le Syndic précise que cette place existait à l'origine : la peinture a été refaite conformément à l'origine. la résolution doit donc porter sur la suppression d'une place de parking visiteur.

Résolution : Suppression d'une place visiteur sur placette 7,

VOTES sur 78 :

Contre : 1

- Mme. Wroblewski

Abstentions : 0

⇒ **Adopté à la majorité de l'article 24**

à faire par M. Dos Santos

14. Demande Mme Missakian

Demande de réaliser une ouverture de 60 par 60cm environ à 1,6 m de hauteur, fermée et opaque sur un pignon, sans vis-à-vis.

Une entreprise de maçonnerie a confirmé que cela était faisable.

La demande à l'urbanisme peut être faite après l'accord de l'AG.

Résolution : L'AGO notifie son accord sous réserve de l'acceptation par l'urbanisme.

VOTES sur 78 :

Contre : 0

Abstentions : 1

- Mme Dieulot

⇒ **Adopté à l'unanimité**

15. Demande de Mme Festor

Mise à l'ordre du jour mais déjà fait sur le domaine, par contre cela doit être fait dans les règles de l'art et avec une porte de garage conforme aux autres.

Résolution = accord de l'AG sous réserve d'effectuer les travaux selon les règles de l'art

VOTES sur 78 :

Contre : 0

Abstention : 0

⇒ **Adopté à l'unanimité**

16. Questions diverses

A signaler :

- Comportements inciviques répétés dans l'usage des locaux poubelles et dépôts d'encombrants sur les trottoirs. Les poubelles ne sont faites pour le dépôt des gravas.
- Respect des parkings : ce ne sont pas des aires de jeu, en particulier avec des balles de tennis
- Respect des limitations de vitesse : certaines voitures abordent la résidence beaucoup trop vite, en particulier aux heures de sortie d'école. Suite à une question sur l'implantation d'un gendarme couché à l'entrée de la résidence, il est précisé que celle-ci va jusqu'au droit du rond point, toute modification sur cette zone est donc effectuée à nos frais, par contre la commune a pris l'engagement de faire le nettoyage jusqu'à la barrière.

17. Sondage sur la réfection des toits de garage qui sont en amiante

Pour l'instant l'utilisation de toits comportant de l'amiante est une tolérance par rapport à la réglementation.

Le budget de réfection des toits est à ce jour 260 k€ pour l'ensemble, le plus cher étant le désamiantage

Peut être envisagé par tranche, sur cinq ans par exemple.

Rannou en est à 47€ / m2 fourni posé

D'autres matériaux sont à 21€ / m2

Coût de la mise en décharge = 5,34 € / m2

Le Syndic informe que pour ce type de travaux lourds, il est possible de souscrire un prêt collectif : le prend qui veut, avec un minimum de 2 emprunteurs et 15.000 €. Pas de co-solidarité, et prélevé en même temps que les charges trimestriellement.

Le syndic analysera les aides possibles

Des interventions seront faites également auprès de la DRIRE.

L'autre problème est la vétusté pure et simple des toits : la mousse représente un poids important quand elle est imbibée d'eau, et le risque d'effondrement en cas de neige par exemple n'est pas négligeable. Ces toits seront donc à referme de toute façon à terme.

A ce jour, il n'existe pas de date butée sur l'interdiction de revente de maison avec des toits en amiante.

Il est donc acté d'avancer sur ce dossier

18. Sondage pour le passage en voix publique

Il est acté que le CS et le syndic poursuit l'étude de passage en voix publique. Le risque étant que la Commune décide unilatéralement de la préempter avec les frais que nous avons signalé en introduction.

La réunion est levée vers 22h00.