

ASSEMBLEE GENERALE

du 6 juin 2003
PROCES VERBAL

Conformément aux dispositions de l'article 9.1 de ses statuts, l'Association Syndicale Libre "Le Cadran" s'est réunie en Assemblée Générale Ordinaire le vendredi 6 juin 2003 au Gymnase Maurice Herzog de BUSSY SAINT GEORGES.

Etaient présents ou représentés : 35 propriétaires sur 43, représentant 81 % des voix.

Etaient absents : Mmes et MM DETRY, GAZIL, LANGROS, LUGEZ-VAPAILLE, MAUBACQ, MILOSAVLJEVIC, POCHOLLE, WANG.

Jean-Paul BEAUGENDRE ouvre la séance à 20h45.

Constitution du Bureau de séance

Président : Jean-Paul BEAUGENDRE

Secrétaire : Bruno GUMB

Scrutateur : Jenaro RODRIGUEZ

VOTE : La constitution du bureau de séance est approuvée à l'UNANIMITE.

Comptes 2002

Jean-Paul BEAUGENDRE commente les comptes et faits marquants de l'année 2002.

EDF

RAS.

Service Antenne

Le contrat a démarré le 1^{er} septembre 2001, pour une durée initiale de 3 ans.

L'abonnement annuel est de 392 € (5 F par mois et par maison).

Assurance

Le montant de la prime est légèrement supérieur aux prévisions : + 5%

Espaces verts

Les dépenses (2 595 €) sont inférieures au budget (3 000 €).

La différence concerne la plantation d'un arbre décoratif place Martin Gondet, qui n'a pas été faite à cause de la proximité de la rétrocession : il a été demandé à l'ASL de ne plus faire de modifications après la visite de réception du 13/01/03.

Eclairage

Les dépenses (271 €) sont inférieures au budget (700 €).

La différence est due au fait que l'entretien annuel a été différé, de façon à ne faire qu'une seule et dernière opération avant la rétrocession.

Divers

RAS. Ce sont essentiellement des frais de correspondance : fournitures, affranchissements, reprographie.

Imprévus

RAS en 2002.

Produits financiers

RAS.

Les intérêts du compte livret sont produits par le placement des provisions pour frais de rétrocession, ainsi que, dans une moindre mesure, par les cotisations qui y sont placées dès réception alors que les dépenses s'étalent sur l'année.

Utilisation des provisions de rétrocession

7 258,17 € ont été utilisés pour la réfection des voiries rue Jean-Baptiste Vacher et place du Cadran. La réfection de la contre allée bd de Lagny et des trottoirs place du Cadran avait été faite en 2001. Il reste un solde de 1 824,60 € à fin 2002.

VOTE : à l'UNANIMITE l'Assemblée approuve les comptes 2002, approuve l'utilisation des provisions de rétrocession, et donne quitus au Président Jean-Paul BEAUGENDRE pour sa gestion.

Election du Président et du Bureau de l'ASL

VOTE : à l'UNANIMITE l'Assemblée élit pour une durée de un an le Bureau de l'ASL, constitué des personnes suivantes :

Jean-Paul BEAUGENDRE : Président

Sophie SORIA : Trésorière

Bruno GUMB, Elisabeth GUIBORAT, Michel NET : Assesseurs

Rétrocession des parties communes à la Municipalité

Jean-Paul BEAUGENDRE rend compte des événements intervenus depuis la dernière assemblée générale, tenue le 11 avril 2002.

- 17 mai : Avis favorable de la Commission Travaux de la Municipalité
- 26 juin : Conseil Municipal – Validation du dossier de l'ASL Le Cadran
- octobre : Enquête publique
- 26 décembre : Lettre recommandée Semart Engineering à l'ASL Le Cadran notifiant l'avis favorable de l'Enquêteur public et demande de rendez-vous
- 13 janvier : Visite sur site en présence de M. Luciani (Semart Engineering), JP Beaugendre (ASL Le Cadran), M. Parent (Directeur Technique Ville de Bussy-St-Georges). Etablissement d'une liste ultime de réserves à lever avant rétrocession.
A la charge de l'ASL : réfections complémentaires de voirie, arrachage des souches d'arbres et réengazonnement, inspection et remise en état de l'éclairage public
A la charge de la Ville : enlèvement des plots en béton des anciens bancs du Cadran, démolition du monument du Cadran et réaménagement de la place
- 16 janvier : Communication à l'ASL Le Cadran du PV du Conseil Municipal du 19 décembre 2002, décidant "de classer, après la levée de toutes réserves, dans le domaine public communal les emprises et équipements communs de l'ASL «Le Cadran»"

3 février : Réception du devis d'inspection de l'éclairage public
8 février : Commande des travaux d'inspection de l'éclairage public
mars : Inspection de l'éclairage public
6 mai : Devis de remise en état de l'éclairage public
13 mai : Bureau de l'ASL – bouclage du budget – convocation de l'AG 2003

VOTE : à l'UNANIMITE des présents et représentés, soit 81% du total des propriétaires,
l'Assemblée approuve la rétrocession à la Municipalité des emprises et équipements communs de l'ASL Le Cadran et mandate le Président de l'ASL pour signer les procès verbaux de remise d'ouvrage et l'acte notarié de transfert de propriété.

Budget 2003

Le projet de budget 2003 s'élève à 10 503 €.

EDF

Reconduction du budget 2002. Soit 800 € en tout pour l'année.

Service Antenne

Reconduction du montant de l'an dernier, soit 393 €.

Le tarif a été fixé pour les 3 premières années du contrat.

Assurance

Anticipation d'une augmentation sensible des tarifs : 700 €.

Espaces verts

Budget de 1 000 €, correspondant à l'entretien courant.

Dans la perspective de la rétrocession, le contrat d'entretien n'a pas été reconduit.
Les prestations sont commandées au coup par coup, au même tarif que le contrat.

Eclairage

Budget de 0 €.

La remise en état est incluse dans les travaux préalables à la rétrocession.

Divers

Budget de 150 €.

Imprévus

Maintien d'un petit budget d'imprévus : 150 €.

Travaux

Rien de prévu en 2003. Au besoin on utilisera le poste "imprévus".

Provisions pour frais de rétrocession

Provision de 170 € par maison, soit 7 310 € pour l'ensemble.

Les principales dépenses prévues sont : remise en état de l'éclairage (4 851 €), arrachage des souches et réengazonnement (2 991 €), complément de réfection des voiries (1 913 €).
Voir détail dans le document "Rétrocession".

Cotisation

La cotisation 2003 est fixée à 200 € par maison.

VOTE : à l'UNANIMITE l'Assemblée approuve le projet de budget 2003.

Questions diverses

Le PV du 29 mars 2001, consultable sur le site internet de l'ASL Le Cadran, reprend et détaille la plupart des points relatifs au cahier des charges et aux règles d'habitation.

Importance du Cahier des charges

JP Beaugendre s'est renseigné en 2001 auprès de Me Lefebvre, Avocat à Lagny, sur la valeur des dispositions contenues dans le cahier des charges de la SCI Le Cadran à Bussy Saint Georges.

Ce document est un contrat qui lie tous les propriétaires de la Résidence Le Cadran.

Chaque acquéreur, en signant l'acte de vente, reconnaît avoir reçu un exemplaire du cahier des charges et des statuts de l'ASL Le Cadran, et s'engage à en respecter les dispositions.

De leur côté les vendeurs sont tenus de transmettre ces documents aux acquéreurs, y compris la modification du cahier des charges votée par l'assemblée générale du 23 mars 1994 concernant les antennes individuelles.

Le texte intégral du cahier des charges et des statuts est consultable sur le site internet de l'ASL.

Travaux modifiant l'aspect extérieur de la Résidence

Il est rappelé que tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur de la Résidence doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès du Président de l'ASL.

Ce dernier est le garant du respect du cahier des charges de l'ASL Le Cadran.

Il appartient ensuite aux propriétaires de déposer leur dossier de travaux auprès de la Municipalité. Celle-ci exige systématiquement l'avis du Président de l'ASL avant de se prononcer.

Remplacement des volets

Le remplacement des volets a déjà fait l'objet d'un débat en Bureau de l'ASL Le Cadran le 04/06/98. Les conclusions en ont été publiées à l'époque et sont consultables sur le site internet de l'ASL.

Selon l'avis de l'Avocat, le remplacement des volets battants du rez-de-chaussée par des volets roulants constituerait une modification importante de l'aspect extérieur des maisons et serait en contradiction avec le cahier des charges.

L'ajout de volets roulants, en conservant des battants de même style en bon état d'entretien, serait en revanche permis pour des raisons de sécurité.

SONDAGE : La majorité des personnes présentes souhaite qu'un projet de modification du cahier des charges soit proposé à la prochaine assemblée, permettant notamment la pose de volets roulants.

Entretien des maisons

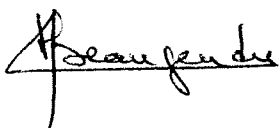
L'entretien des constructions fait partie des obligations du cahier des charges (p 18).

Le véritable "ravalement" des façades (application d'une nouvelle couche d'enduit ou de peinture) peut encore attendre quelques années.

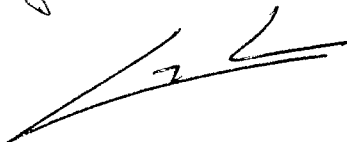
Entre temps il appartient aux propriétaires de procéder à un nettoyage des toitures.

Tous les points étant traités, la séance est levée à 22h20.

Fait à Bussy Saint Georges, le 7 juin 2003



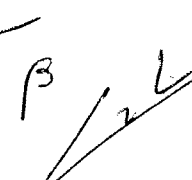
Le Président



Le Secrétaire



Le Scrutateur



BUDGET 2003

	BUDGET 2002 EUROS	REEL 2002 EUROS	BUDGET 2003 EUROS
BUDGET DE FONCTIONNEMENT	5 800	4 758	3 193
EDF	800	742	800
SERVICE ANTENNE	393	392	393
ASSURANCE	600	630	700
ESPACES VERTS	3 000	2 595	1 000
ECLAIRAGE Entretien	700	271	0
DIVERS (Courriers, fournitures, ...)	150	127	150
IMPREVUS	157	0	150
TRAVAUX Eclairage public	1 275	704	0

DEPENSES = FONCTIONNEMENT + TRAVAUX	7 075	5 462	3 193
--	--------------	--------------	--------------

PROVISIONS	6 020	6 020	7 310
Rétrocession (études, contrôles, travaux) - Par maison	140	140	170

TOTAL DEPENSES + PROVISIONS	13 095	11 482	10 503
PAR MAISON	305	267	244

REPORT EXERCICES PRECEDENTS	502	502	2 106
-----------------------------	-----	-----	-------

RECETTES	13 000	13 086	8 700
VENTE DES BANCS		42	
COTISATIONS	12 900	12 900	8 600
PRODUITS FINANCIERS	100	144	100

SOLDE EXERCICE	407	2 106	303
----------------	-----	-------	-----

COTISATION PAR MAISON	300 €	300 €	200 €
------------------------------	--------------	--------------	--------------

RETROCESSION

1996-2001

DATE	OPERATION	RECETTES	DEPENSES	SOLDE
				0,00
AG 1996	Provision : 200 F par maison	8 600,00		8 600,00
AG 1997	Provision : 200 F par maison	8 600,00		17 200,00
AG 1998	Provision : 300 F par maison	12 900,00		30 100,00
AG 1999	Provision : 300 F par maison	12 900,00		43 000,00
AG 2000	Provision : 400 F par maison	17 200,00		60 200,00
AG 2001	Provision : 400 F par maison	17 200,00		77 400,00
19/02/01	Honoraires Avocat		1 196,00	76 204,00
16/03/01	Dupligratic - Reproduction plans		60,00	76 144,00
17/04/01	Honoraires Avocat		1 196,00	74 948,00
18/06/01	Cochery - Acompte réfection bd Lagny		18 300,00	56 648,00
07/07/01	Cochery - Solde réfection bd Lagny		18 237,80	38 410,20
24/09/01	Cochery - Acompte réfection Pl Cadran		9 160,00	29 250,20
03/12/01	Cochery - Solde réfection Pl Cadran		9 159,73	20 090,47
TOTAL	FRANCS	77 400,00	57 309,53	20 090,47
Total	Euros	11 799,55	8 736,78	3 062,77

2002

DATE	OPERATION	RECETTES	DEPENSES	SOLDE
	Report exercice précédent	11 799,55	8 736,78	3 062,77
AG 2002	Provision : 140 € par maison	6 020,00		9 082,77
18/04/02	Cochery - Acompte travaux		3 700,00	5 382,77
29/06/02	Cochery - Solde Réfection voiries et reprises maçonnerie réseaux		3 558,17	1 824,60
TOTAL	EUROS	17 819,55	15 994,95	1 824,60
Total	Francs	116 888,59	104 919,99	11 968,59

2003

DATE	OPERATION	RECETTES	DEPENSES	SOLDE
	Report exercice précédent	17 819,55	15 994,95	1 824,60
AG 2003	Affectation solde exercice 2002	2 106,05		3 930,65
AG 2003	Provision : 170 € par maison	7 310,00		11 240,65
2003	Inspection éclairage		377,23	10 863,42
2003	Remise en état éclairage		4 851,22	6 012,20
2003	Paysagiste - Arrachage souches		2 991,08	3 021,12
2003	Cochery - Complément Réfection voiries		1 913,60	1 107,52
2003	Notaire		604,00	503,52
2003	Frais divers et imprévus		503,52	0,00
TOTAL	EUROS	27 235,60	27 235,60	0,00
Total	Francs	178 653,82	178 653,82	0,00

[Handwritten signatures and initials]

A-FONCTIONNEMENT	4 757,59
EDF	741,85
ASSURANCE	629,82
ESPACES VERTS	2 595,36
SERVICE ANTENNE	392,16
ECLAIRAGE Entretien	271,12
DIVERS	127,28
IMPREVUS	0,00

B-TRAVAUX	704,02

C-RETROCESSION	7 258,17
-----------------------	-----------------

D-DEPENSES 2002 (A+B+C)	12 719,78
--------------------------------	------------------

Montants en Euros

E-SOLDES BANCAIRES DEBUT 2002	4 219,93
Compte Courant au 31/01/2002	114,42
Compte Livret au 31/01/2002	4 105,51
Opérations non encore enregistrées	0,00

F-RECETTES	13 086,03
Cotisation (300 € x 43 maisons)	12 900,00
Vente bancs place du Cadran	42,00
Intérêts compte livret	144,03

G-SOLDES BANCAIRES FIN 2002	4 586,18
Compte Courant au 02/01/2003	44,64
Compte Livret au 02/01/2003	4 541,54
Opérations non encore enregistrées	0,00

H-DEPENSES 2002 (E+F-G)	12 719,78
--------------------------------	------------------

I- AVOIRS BANCAIRES	4 586,18
Fonds de roulement (15,24 € par maison)	655,53
Provisions pour frais de rétrocession	1 824,60
Solde exercice	2 106,05

Présenté à l'Assemblée Générale du 6 juin 2003