



# Procès Verbal Assemblée Générale 2014

15 mars 2014 – Salle Georges Brassens, Longjumeau

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Syndicale Libre de la Résidence du Bief, a été convoquée le samedi 15 mars 2014 à 14h30, à la salle BRASSENS a LONGJUMEAU.

Sur 180 propriétaires ;

56 propriétaires sont présents + (7 arrivés après 14h45)

41 propriétaires sont représentés valablement.

76 propriétaires absents et non représentés

**Sont absents ou non-représentés à l'ouverture de séance :**

**Square Francis Poulenc**

Aube, Pasero, Daviet, Lacroix, Regnier, Dederen, Guguianu, Rigout, Collon, Strunk, Spilak, Caussignac, Vasseur P, Blanchart

**Square Eric Satie**

Lacour, Teulade, Serva, Bocci, Kabou, Boucard.

**Square Paul Dukas**

Terroni, Foulard, Cipriani, Breton.

**Square Maurice Ravel**

Puigserver, Duciel, Temprano, Cotrelle, Turchet, Ameuil, Vasseur Y.

**Square Henri Duparc**

Cornec, Morvan, Van Maele, Lecarluer (pouvoir parvenu trop tard), Georgiou, Attal, Chekhab, Mevel, Vincenti, Delaval, Daladoire, Colas, Hulot, Paul.

**Square Vincent D'Indy**

Maleappane, Finociety, Milliat, Houdayer, Delarbre, Vincent, Aymard, Blohin, Diabate, Calteau, Oubellil, Mougine, Mariot.

**Square Faure**

Coussy, Masson, Lawson, Berquier, Martinangeli, Reinbold, Nouveau, Zourgani, Wietrich, Rougier, Lebigre, Morel P, Horiot, Rimbon, Morel G, Grossi, Nashashibi, Carjelo.

**Pouvoirs non-valables**

Aucun

*Le quorum étant atteint, 56 présents + 41 représentés, soit 97 votants, la séance débute à 14h44.*



## A.G. A.S.L.R.B. 2014 - ORDRE DU JOUR

- 1 - Désignation du Président de séance ➤ **Vote**
- 2 - Rapport du Président de l'ASLRB
- 3 - Présentation du bilan financier 2013 ➤ **Vote**
- 4 - Election des syndicats ➤ **Vote**
- 5 - Information sur le nouveau PLU et rappel du cahier des charges
- 6 - Information sur le projet local ASLRB
- 7 - Budget prévisionnel 2014 et approbation des charges ➤ **Vote**
- 8 - Questions diverses

### 1°) Désignation du Président de séance (vote).

Le Conseil propose la candidature de M. CHAMOUX.

Il est demandé à l'assemblée de procéder au vote.

A 14h45, 56+41 présents et représentés prennent part au vote :

- 0 voix présents+pouvoirs contre,
- 0 voix présents+pouvoirs abstention.

M. CHAMOUX *est nommé Président de séance à l'unanimité.*

Le Président de séance informe que la séance sera enregistrée, pour les besoins de transcription du PV. Aucun résident présent ne s'y oppose.

### 2°) Rapport du Président de l'ASLRB

15h01, René Siriu : demande du nombre de présents ?

Réponse du Président : Présents et représentés annoncés lors du vote du Président de Séance.

**M. Francart**, Président de l'ASLRB, présente son rapport.

Mesdames, messieurs,

Bonjour à tous et merci à vous qui avez décidé de participer à cette Assemblée Générale.

Fin octobre le Président Eric Bonnin a donné sa démission pour raison personnelle. Devant l'absence de candidature pour ce poste, j'ai été amené à proposer la mienne et je me suis retrouvé à assumer cette responsabilité.

Je suis résident au Bief depuis 1981 et j'ai toujours suivi la vie de notre résidence. J'ai rejoint le conseil syndical lors de la dernière AG et j'ai hérité à ce moment de la responsabilité de la commission travaux. Je dois avouer que ce passage brutal au poste de président n'est pas simple pour diverses raisons et je tiens à remercier le conseil syndical qui m'a aidé dans cette démarche ainsi que les anciens présidents P Nozières, J F Billot et G Nichèle.

Ces préliminaires étant faits, je voudrais vous rendre compte du travail effectué par l'ensemble du conseil syndical.

Je voudrais aussi insister sur les points faibles de notre organisation et sur ce qui se doit d'être amélioré. Je voudrais exposer certains investissements ou autres projets qui me paraissent majeurs pour la vie de notre résidence.

## 2.1 Le Bilan

Les réunions de conseil après les perturbations rencontrées l'année passée ont retrouvé la sérénité indispensable à leur bon fonctionnement.

Nous avons toutefois été obligé de rappeler à l'ordre un auditeur libre qui par ses prises de parole non autorisées rendait impossible le bon déroulement du conseil. Rappelons à cette personne que l'utilisation des sigles de l'ASLRB, logo y compris, ne sont pas autorisés sur les tracts qu'il distribue et qui ne sont pas le produit du conseil.

Ce qui a été prévu dans le budget a été réalisé et en particulier pour ce qui concerne les espaces verts : les plantations sur le talus de la rue du moulin, l'élagage des arbres et le nettoyage du talus entre le square Henri Duparc et le square Gabriel Fauré. L'entretien de nos espaces vert est toujours d'aussi bonne qualité.

Devant la quantité de déjections canines qui se trouve sur nos pelouses, le conseil a décidé de lancer une campagne contre la pollution canine. Des panneaux à cet effet vont être installés prochainement.

Bravo à plusieurs bénévoles qui ont, avec beaucoup d'ardeur, rénové la structure de jeux durant le week-end du 20 juillet, faisant ainsi faire une grande économie à notre trésorerie.

La qualité de notre réseau de distribution signal TV n'a pas été satisfaisante. Devant l'ampleur des réclamations le conseil a décidé de lancer une enquête TV afin d'obtenir une vue plus précise des problèmes rencontrés ou pas.

Le nombre de questionnaires retournés est resté trop faible, soit 71 pour 180 résidents (39%). L'analyse en détail des résultats a montré que les problèmes étaient présents sur l'ensemble de la résidence. On constate toutefois des divergences extrêmes pour des résidents très proches.

En conséquence il a été demandé à l'entreprise SATE un control avec mesures de l'ensemble de notre réseau TV. Cette vérification faite sur l'ensemble des 28 coffrets a permis de corriger certaines défaillances, L'entreprise SATE devrait intervenir prochainement pour mise en place d'adaptateurs pour affiner le réglage des amplificateurs.

Le point sur les problèmes des coffrets électriques a été fait courant avril avec ERDF. Les travaux de remise en état de ceux-ci n'étant toujours pas réalisés, une relance a été faite dernièrement auprès d'ERDF. En fait le dossier s'était perdu suite aux changements de responsable dans leur service. Espérons une intervention prochaine d'ERDF.

Le local jardinier, après effraction, a été cambriolé la nuit du 21 au 22 février et l'ensemble du matériel emporté, excepté le tracteur certainement trop lourd pour être embarqué. Le préjudice est estimé à 8500 Euros (achat du matériel de remplacement). A ce jour rien n'est encore réglé avec l'assurance et des difficultés pour l'indemnisation du préjudice risquent d'apparaître. Nous sommes assurés contre le vol auprès de la société AREAS par un contrat datant de 1999 et couvrant un local de 15 m<sup>2</sup> (l'algéco) protégé contre le vol par fenêtre avec grille et porte d'entrée blindée. Depuis 1999 le container a été ajouté avec communication entre l'algéco et le container, ainsi l'accès au local est devenu possible par les portes du container. A priori il n'y a pas eu de réactualisation du contrat d'assurance suite à cette modification. L'assureur risque donc de rejeter notre indemnisation du fait de la non réactualisation de notre contrat et du fait que la fermeture du container par cadenas n'était pas suffisante.

Ces derniers mois nous avons rencontré des difficultés avec notre agent d'assurance qui ne donnait plus signe de vie, nous n'arrivions pas à récupérer nos contrats que je souhaitais vérifier. Il a fallu changer d'agent pour rétablir le contact. A ce jour nous n'avons pas encore récupéré les conditions générales de notre contrat concernant l'assurance vol. Nous attendons celui-ci pour faire le point avec l'assurance.

Concernant les nuisances au triangle transformateur, des contacts ont été pris avec la mairie qui souhaitait trouver une solution avec les jeunes pour traiter ce problème récurrent. Le fait de faire la chasse aux regroupements près du transformateur a déplacé ceux-ci en haut de la rue du moulin. Il a fallu que j'intervienne plusieurs fois à cet endroit pour tenter de mettre fin à ces nuisances. Suite au cambriolage et au « taguage » du transfo nous avons balisé l'espace triangle transfo et interdit son accès. Il semblerait que le calme soit revenu. A suivre.

La tranquillité doit régner dans la résidence, à chacun de la respecter et de la faire respecter et je pense que tous ensemble, l'ASLRB y compris si besoin, nous pouvons y contribuer.

## 2.2 Notre Organisation

Comme vous le savez le fonctionnement de notre ASL repose sur le bénévolat des membres du conseil syndical. Je tiens vraiment à remercier chaque membre qui y participe à sa mesure.

Sans faire de procès d'intention, à qui que ce soit, je voudrais attirer votre attention sur les risques inhérents à cette organisation :

- La charge du président est aujourd'hui très importante. C'est vrai qu'on pourrait remettre à plus tard ce qu'on ne peut pas faire aujourd'hui, mais je ne suivrais pas cette logique. Si le conseil me reconduit cette année, j'accepterais d'assurer ce rôle, mais certainement pas pour l'éternité.
- A savoir que si pas de candidat à la présidence au sein du conseil, un président serait à trouver à l'extérieur et devrait être rémunéré.
- Le travail en commission devrait être plus développé et ne pas attendre le conseil mensuel pour faire le travail de fond. Je souhaite que des commissions soient mis en place quand nécessaire et dès que possible une commission archivage pour remettre de l'ordre dans nos archives. J'ai commencé à les regrouper sans avoir d'espace pour les stocker. L'archivage des documents numérisés a également un très grand besoin d'organisation.
- Le conseil devrait permettre de valider le travail de fond et fixer les objectifs à atteindre. Ceci permettrait de faire des réunions de conseil plus courtes et en conséquence plus acceptables à ceux qui se lèvent tôt.
- Pour concrétiser ces souhaits nous avons besoin de ressources, nous avons besoin de renouveler le conseil syndical suite aux départs de certains (qui ont donné ce qu'ils pouvaient). Je fais donc appel à vous avec insistance : Venez nous rejoindre sans tarder au conseil syndical, vous pourrez ainsi contribuer à l'amélioration de votre cadre de vie et à la préservation de votre patrimoine.
- Pour concrétiser ces besoins nous avons aussi besoin de moyens. Il me semble indispensable d'avoir un lieu pour se réunir, pour travailler sans attendre le dernier jeudi du mois, jour où nous disposons en soirée d'une salle de réunion au moulin de Gravigny. Nous avons besoin d'un local ou ranger nos archives, nos documents alors qu'aujourd'hui ils sont dispersés chez chacun.

## 2.3 Investissements et projets

Il me semble indispensable de « booster » le projet « local ASLRB » afin de concrétiser ce projet dans des délais raisonnables. Ce local devient indispensable pour notre jardinier comme pour le conseil syndical. A ceux qui diraient « on a réussi à faire sans jusqu'à maintenant » je répondrais :

- Préparons le départ en retraite de notre jardinier ou plutôt préparons les conditions d'accueil d'un nouveau jardinier.
- Facilitons le travail des bénévoles dont certains sont déjà bien chargés par les contraintes de plus en plus lourdes de leur emploi.

Les dernières tentatives de contact auprès du service voirie de la mairie n'ayant pas abouties, il va falloir rétablir ce contact et aborder les problèmes divers de voirie et en particulier le renouvellement des revêtements des squares Henri Duparc et Gabriel Fauré.

Je voudrais aussi aborder avec la mairie le problème de la rétrocession de la voirie, qui bien qu'effective, n'est pas allée jusqu'au bout du processus. En effet cette rétrocession n'a pas été enregistrée par acte notarié comme nécessaire. J'ai eu des contacts préliminaires à la mairie à ce sujet et après les élections municipales il va falloir reprendre ce dossier.

Avant de répondre à vos éventuelles questions je voudrais souhaiter la bienvenue aux nouveaux arrivants dans la résidence.

## 2.4 Questions

### 3°) Bilan financier 2013 (vote)

M. Macé, Trésorier de l'ASLRB, présente le bilan de l'exercice 2013. Voir ci-après.

Merci à M. Maury qui a effectué la vérification des comptes.

M. Maury indique qu'il a consacré 6 heures à cette vérification et indique qu'il n'a constaté aucune incohérence.

Mme Valentin n'a pas pu terminer à temps la vérification pour raison de santé. Elle en est bien évidemment excusée.

ASLRB A.G.A.S.L.R.B. du 15 mars 2014

## BILAN DE L'EXERCICE 2013

Postes	Budgétés	Réalisés
Bureau	500,00 €	980,75 €
Animation	1 500,00 €	895,05 €
Frais comptes bancaires	500,00 €	462,79 €
Energie	1 000,00 €	1 126,34 €
Télévision & Internet	5 000,00 €	2 483,68 €
Assurances	1 300,00 €	1 258,17 €
Frais de personnel	48 000,00 €	46 024,40 €
Entretien	11 000,00 €	10 878,79 €
Renouvellement matériel	3 100,00 €	1 388,64 €
Aménagement	84 220,00 €	211,01 €
<b>TOTAL</b>	<b>156 120,00 €</b>	<b>65 709,62 €</b>

DEPENSES		RECETTES	
Dépenses 2013	65 709,62 €	Charges 2013	69 120,00 €
		Vente terrain	0,00 €
		Produits financiers	1 569,71 €
<b>TOTAL</b>	<b>65 709,62 €</b>		<b>70 689,71 €</b>

↓

<b>Résultat de l'exercice 2013 :</b>	<b>4 980,09 €</b>
--------------------------------------	-------------------

2

# BILAN DES COMPTES 2013

<b>ETAT des COMPTES</b>	<b>01/01/2013</b>	<b>01/01/2014</b>
BANQUE	10 800,99 €	5 453,41 €
LIVRET	78 069,10 €	90 591,97 €
TONIC	15 140,52 €	15 187,36 €
Dettes fournisseurs	-4 367,40 €	-5 855,43 €
Solde des recettes de charges	-654,00 €	100,00 €
<b>TOTAL des liquidités disponibles :</b>	<b>100 297,21 €</b>	<b>105 277,31 €</b>
Résultat de l'exercice 2013 :	4 980,09 €	
<b>Evolution de la situation financière :</b>	<b>105 277,31 €</b>	

3

15h19, Mr René Siriu demande des informations concernant l'actualisation des contrats d'assurance.  
Réponse du Président : renvoi au rapport du Président.

A 15h22, le Président de séance demande à l'Assemblée de procéder au vote. 61 présents et 41 représentés prennent part au vote :

Présents contre	0
Pouvoirs contre	0
Présents abstention	1 (M. René Siriu – 13 square Ravel)
Pouvoirs abstention	0

*Le bilan financier de l'exercice 2013 est adopté à la majorité.*

## 4°) Election des syndics (vote)

2 résidents propriétaires se présentent au mandat de syndic :

- M. Siriu – 13 square Ravel,
- M. Marliot – 7 square Duparc.

A 15h31, 63 présents et 41 représentés prennent part au vote :

M. Siriu – 13 square Ravel,

Présents POUR	3 (Pacot – 13 Faure, Rouabah – 14 d'Indy, Siriu – 13 Ravel)
Pouvoirs POUR	3 (Pécorini – 9 Ravel, Cartagena – 21 Poulenc, Brito de Barros – 6 Fauré)
Présents abstention	1 (Coueraud – 14 Satie, Rivet – 22 Satie, Marliot – 7 Duparc)
Pouvoirs abstention	0
Présents et pouvoirs CONTRE	95

*La candidature de M. Siriu est rejetée*

M. Marliot – 7 square Duparc,		
Présents contre	0	
Pouvoirs contre	0	
Présents abstention	0	
Pouvoirs abstention	0	

### ***M. Marliot est élu à l'unanimité***

1 membre du conseil n'étant officiellement plus propriétaire est automatiquement exclu du Conseil :

- Xavier Foissy

2 membres du conseil arrivent en fin de mandat et ne se représentent pas :

- Benoit Decante, Gilles Chamoux

7 membres du conseil arrivent en fin de mandat et se représentent :

- Pascal De Vries, Mireille Nozières, Paul Siguier, Monique Foulquier, Colette Dajon, José Pinto, Jacqueline Pelouas.

Les candidats sont séparément soumis au vote de l'Assemblée.

- ***Pascal De Vries est élu à l'unanimité,***
- ***Mireille Nozières est élue à l'unanimité,***
- ***Paul Siguier est élu à l'unanimité,***
- ***Monique Foulquier est élue à l'unanimité,***
- ***Colette Dajon est élue à l'unanimité,***
- ***José Pinto est élu à l'unanimité,***
- ***Jacqueline Pelouas est élue à l'unanimité***

Les 8 syndics sont élus pour une durée de 3 ans.

## **5°) Information sur le nouveau PLU et rappel du cahier des charges**

Présentation faite par **M. Francart**, Président de l'ASLRB

### **5.1 Le PLU**

« Lors du conseil municipal du 9 décembre 2013, la ville a adopté son Plan Local d'urbanisme (PLU) qui régleme les droits à construire des propriétaires.

Construire sa maison, aménager ses combles, créer une extension (garage, véranda, abris de jardin...). Tout acte de construction ou de modification d'une façade demande une autorisation. Jusqu'alors, ce sont les règles du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2001 qui s'appliquaient pour valider un projet. Désormais, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait loi.

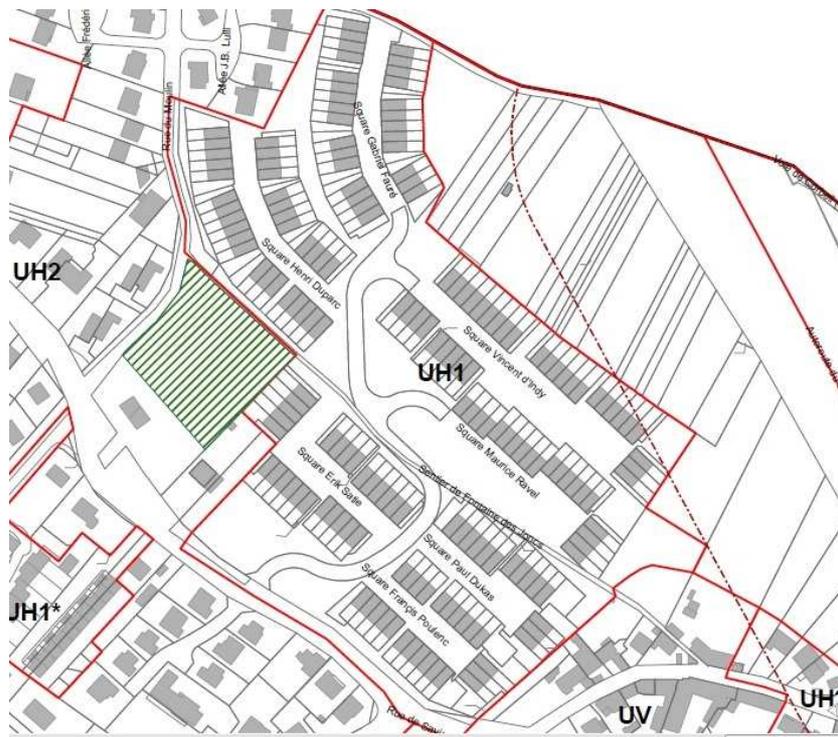
Dans le PLU, l'ensemble du territoire de la commune est découpé en zones, et à chaque zone correspond un règlement propre (pavillonnaire, collectif, activité...). Tout projet nécessitant une demande d'urbanisme doit répondre aux règles de la zone. » (*source : Mairie de Longjumeau*)

Notre résidence se trouve en grande partie en zone UH1, zone sur laquelle toute nouvelle construction n'est pas possible. Les modifications et/ou extensions sont possibles sous conditions.

Le quartier de la rue du moulin se trouve dans la zone UH2, zone sur laquelle toute nouvelle construction est possible sous conditions. Les modifications et/ou extensions sont possibles sous conditions.

Le terrain situé entre notre résidence et l'autoroute est classé en zone N, zone qui couvre des espaces naturels ou forestiers sur laquelle toute nouvelle construction est extrêmement restreinte.

Les informations ci-dessous sont très générales. Pour plus d'informations concernant le PLU voir le service urbanisme de la mairie. Le règlement par zones du PLU 2014 est téléchargeable sur le site internet de la mairie.



### 5.2 Le cahier des charges

Pour rappel le cahier des charges régit les droits et obligations de chaque propriétaire ainsi que la mission de l'association syndicale. Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges reste régi par le droit commun.

Le cahier des charges en vigueur est « LE CAHIER DES CHARGES à l'usage de l'ensemble immobilier LA RÉSIDENCE DU BIEF (Refonte du 22 novembre 2003) » (téléchargeable sur le site internet de l'ALSRB).

Chaque propriétaire a l'obligation de respecter ce cahier des charges et en particulier pour tout travaux de modification ou d'extension.

### 5.3 Interaction entre PLU et Cahier des charges

Deux formalités distinctes à respecter:

	Le cahier des charges	Le PLU
Obligations du propriétaire	<p>Respecter le cahier des charges</p> <p>Le conseil syndical peut être consulté pour avis sur vos projets de construction ou d'aménagement.</p> <p>L'Association Syndicale doit veiller à l'application des stipulations du présent Cahier des Charges.</p> <p><u>Cas des fondations et drainages :</u></p> <p>« il est expressément interdit à chacun des acquéreurs de procéder à tous travaux susceptibles d'entraîner quelques modifications que ce soit de ces radiers, et quand bien même ils n'affecteraient que provisoirement les fondations. »</p>	<p>Respecter le PLU</p> <p>Démarches obligatoires auprès de la mairie pour vos projets de construction ou d'aménagement :</p> <p>(excepté si surface &lt; 5m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déclaration Préalable</li> <li>ou</li> <li>- Permis de construire</li> </ul>

La mairie ne vérifie pas si les travaux prévus sont conformes au cahier des charges de la résidence.

### 5.3 Questions

15h54 – P. Siguier : Qui sont les donneurs d'ordre ?

Réponse Président ASLRB : le cahier des charges donne autorité au Conseil pour intervenir sur ces prérogatives.

15h54 – R. Siriu : Lorsque le cahier des charges est plus contraignant que le PLU, lequel des 2 s'impose ?

Réponse Président ASLRB : comme précisé dans la présentation, les contraintes les plus fortes s'imposent.

15h56, Ganhao – Satie : Comment identifier les drains ?

Réponse Président ASLRB : les fondations des pavillons sont de type radier, et autour des constructions des pavillons sont installés des drains pour les évacuations d'eaux autour de ces fondations. Les drains permettent d'éviter la remontée d'humidité dans les habitations et participent à la stabilité des fondations.

## 6°) Information sur le projet local ASLRB

Présentation faite par **M. Francart**, Président de l'ASLRB

### 6.1 Rappel des événements :

AG 2008 : La proposition de création d'un local commun est adoptée à la majorité

AG2009 : Présentation de 2 projets de construction

- Projet n°1 : classique (préfabriqué)
- Projet n° 2 : innovante (bioclimatique)

Le Projet n°2 est rejeté par vote

AG 2010 : Le conseil exprime la nécessité d'un local pour stockage des archives et éventuellement les réunions du conseil.

AG 2011 : Ras

AG 2012 : Mandat au conseil pour réaliser une étude d'aménagement / construction du local du jardinier avec, en option, la maison du conseil. Résolution approuvée à la majorité

AG 2013 : Information sur le projet, le cahier des charges a été établi

### 6.2 Démarches effectuées durant l'année écoulée

#### 6.2.1 Devis

Trois entreprises de construction classique ont été sollicitées pour établir un devis en conformité avec le cahier des charges :

Entreprise	Prix
LBG 91370 Verrieres le Buisson	168 048 Euros
Elendil 93709 Drancy	189 079 Euros
Santana 91330 Yerres	118 004 Euros

Ne sont pas compris dans ces prix les frais d'architecte, de permis de construire, d'assurances construction, d'aménagement extérieur, de démolition et ou recyclage de l'existant.

Trois entreprises de construction modulaire ont été sollicitées pour établir un devis pour un ensemble modulaire de 36 m<sup>2</sup>.

Entreprise	Prix
Cognaud	Pas donné suite
Touax	Pas de solution RT2012
Portakabin	38285 Euros

Ne sont pas compris dans ces prix les frais d'architecte, de permis de construire, d'assurances construction, d'aménagement extérieur, de démolition et/ou recyclage de l'existant.

## 6.2.1 Urbanisme

Deux réunions avec le service urbanisme ont été tenues avec comme résultat :

- Un architecte est obligatoire pour toute construction dont le maître d'ouvrage est une personne morale (le cas de l'ALSRB).
- Il y a obligation de demande de permis de construire. Celui-ci ne peut pas être accordé pour une construction traditionnelle à l'endroit actuel, du fait du règlement du nouveau PLU. De plus l'ancien local n'avait pas nécessité de permis de construire. Un permis de construire pourrait être accordé sur le terrain rue du moulin.

Le remplacement de l'existant par du modulaire à l'endroit actuel pourrait être accepté par la mairie.

## 6.2.2 Banques

Notre banque, Le Crédit Mutuel, a été consultée afin de vérifier les conditions d'obtention de crédit pour compléter le financement du projet. Le Crédit Mutuel décline toute proposition de crédit car elle exige la caution d'une personne physique (le président par exemple) ou la caution de chaque propriétaire. Nous ne pouvons honorer cette demande, donc pas de possibilité d'obtenir un prêt.

Nous avons aussi consulté La Banque Populaire qui a pour les mêmes raisons décliné toute proposition de crédit.

## 6.3 Nos contraintes

Notre budget est limité à nos réserves financières (vente pignons, économies) à moins de faire un appel de fond à chaque propriétaire.

Une construction classique devient très difficile à réaliser de par le prix de revient et la difficulté à obtenir un permis de construire.

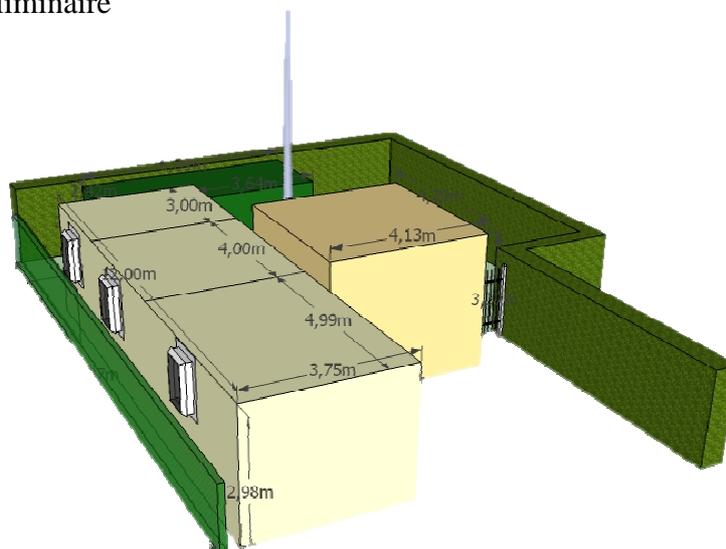
La mise en œuvre d'un élément modulaire est plus abordable en coût et pose moins de problème pour l'obtention du permis de construire.

La rénovation du local jardinier s'impose à court terme.

Le conseil a un besoin impérieux de disposer d'un local pour le rangement des documents et archives. De plus pour que le conseil syndical, les commissions, le bureau puisse œuvrer efficacement, un espace de travail pour tenir nos réunions s'impose.

Après réflexion le conseil syndical a opté pour un projet préliminaire consistant à remplacer l'Algéco actuel par un ensemble modulaire Portakabin de 45m<sup>2</sup> tout en gardant le container actuel.

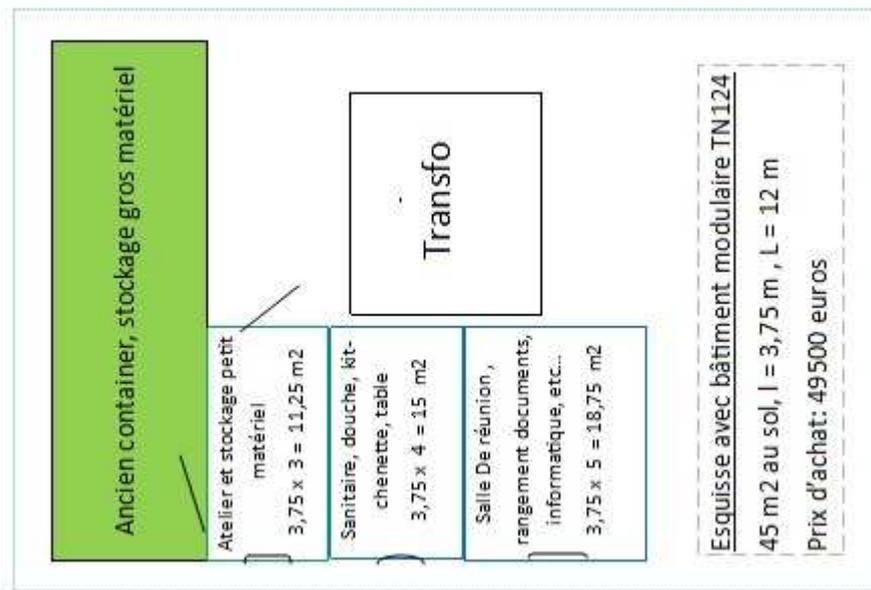
## 6.4 Présentation du projet préliminaire



L'ancien container est maintenu tel qu'il est pour le rangement du gros matériel.

L'élément modulaire rapporté comprendrait trois salles :

- L'atelier et le stockage du petit matériel
- Un espace sanitaire, kitchenette, ...
- Un espace rangement documents et archives, informatique, petite salle de réunion.



( ce plan n'est pas à l'échelle)

L'estimation de ce projet est estimée à 95 000 Euros.

Ce prix comprend la totalité des prestations, soit :

- Le permis de construire et les taxes
- Les frais d'architecte et/ou maître d'œuvre
- Les assurances construction
- L'enlèvement de L'Algéco, frais de recyclage compris
- Le Modulaire PortaKabin TN124 de 45 m<sup>2</sup> (54 000 Euros)
- Les fondations, l'aménagement du sol, la clôture
- La structure de stockage provisoire
- Le raccordement aux réseaux
- L'aménagement intérieur
- L'aménagement extérieur
- La réfection et l'adaptation du container existant
- Divers (alarmes, etc...)

## 6.5 Phases suivantes

Le conseil propose à l'assemblée les actions à venir suivantes :

- Vérifier auprès de la mairie la possibilité d'obtenir un permis de construire. Pour ce, présentation à la mairie d'un avant-projet avec schéma d'implantation et caractéristiques du modulaire.
- Faire réaliser par un architecte ou un maître d'œuvre une étude avec estimation plus précise de cette réalisation (Le budget correspondant a été voté lors de L'AG 2012).
- Faire valider le projet finalisé lors d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

En conclusion le projet a pris une forme concrète durant cette année. Encore beaucoup de volonté et d'énergie seront nécessaires pour le mener à terme.

## 6.6 Questions

16h09 R. Siriu, 13 Ravel : N'avons-nous pas l'obligation de prévoir 2 places de parking ?

Réponse Président ASLRB : cette obligation s'impose a priori plutôt à une nouvelle construction, mais si elle s'impose à l'ASLRB, elle sera respectée mais ne remettra pas en cause la globalité du projet.

16h12 M. Rivet : Ou seront situées les ouvertures ?

Réponse Président ASLRB : le PLU impose des obligations en la matière, et l'ASLRB s'y soumettra.

## 7°) Budget prévisionnel 2014 et approbation des charges (vote)

M. Macé, Trésorier de l'ASLRB, présente le budget prévisionnel 2014, incluant une **hausse des charges à 35 € à compter du mois d'avril**



A.G.A.S.L.R.B. du 15 mars 2014

# PROJET DE BUDGET 2014

DEPENSES		RECETTES	
Postes	Budget 2014	Postes	Budget 2014
Bureau	600 €	Charges de Janvier à Mars 2014	
Animation	1 000 €	32 €	
Frais comptes bancaires	450 €	32 x 3 x 180	17 280 €
Energie	1 100 €	Charges de Avril à Décembre 2014	
Télévision & Internet	4 500 €	35 €	
Assurances	1 320 €	35 x 9 x 180	56 700 €
Frais de personnel	48 600 €		
Entretien Résidence	11 000 €		
Renouvellement matériel	3 000 €		
Aménagement	90 500 €		
dont provision Local ASLRB	90 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>162 070 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>73 980 €</b>

Montant des charges mensuelles 2014	
de Janvier à Mars 2014 :	<b>32 €</b>
de Avril à Décembre 2014 :	<b>35 €</b>

Total des liquidités disponibles au 01/01/2014	<b>105 277,31 €</b>
Budget Recettes 2014	<b>73 980,00 €</b>
Budget Dépenses 2014	<b>-162 070,00 €</b>
Fond de roulement au 01/01/2015	<b>17 187,31 €</b>

5

## Questions

16h22 S. Laverne : l'évolution du montant des charges est-elle temporaire jusqu'en décembre 2014, ou pour une durée indéterminée ?

Réponse du Trésorier de l'ASLRB : l'augmentation des charges a pour objectif principal de reconstituer un fond de roulement suffisant pour faire face aux imprévus. Pour rappel, les charges sont à 32 € depuis 2001. Si elles avaient suivi l'inflation, elles seraient aujourd'hui à 40 €. Ce montant de charges, inclus dans le budget 2014, est comme chaque année valable jusqu'à la prochaine AG.

A 16h28, le **Président de séance** demande à l'Assemblée de procéder au vote.  
63 présents et 41 représentés prennent part au vote, soit 104 votants :

Présents contre	0
Pouvoirs contre	0
Présents abstention	2 (R. Siriu – 13 Ravel, Rivet – 22 Satie)
Pouvoirs abstention	0

*Le budget 2014 est adopté à la majorité.*

**A compter du mois d'avril, les prélèvements passeront automatiquement à 35 €.**

## 8°) Questions diverses.

16h30 M. Valentin – 7 rue du Moulin : Existe-t-il des possibilités d'amélioration des connexions internet ?

Président ASLRB : A priori, la fibre optique devrait être la meilleure réponse à ce problème, mais ce n'est pas du ressort de l'ASLRB. Chacun peut intervenir auprès de son fournisseur d'accès pour obtenir une amélioration des performances.

16h34 M. Fernandez – 31 D'Indy : Obligation d'Orange d'entretien de l'infrastructure ?

Président ASLRB : Obligation au niveau individuel des contrats de service, mais pas collectif vis-à-vis de l'ASLRB.

16h36 Mme. Royer, 3 Satie : Comment faire intervenir sur un coffret ERDF présentant des problèmes de sécurité ?

Président ASLRB : une action collective est engagée auprès d'ERDF, mais elle n'exclue pas les actions individuelles. L'information peut être remontée à l'ASLRB via les moyens disponibles (boite aux lettres : 1 bis square Henri Duparc, courriel : [contact@residencedubief.com](mailto:contact@residencedubief.com)).

16h38 M. Siriu, 13 Ravel, au nom de Mme. Brito de Barros : Quelle est la position du Conseil sur un courrier recommandé de Mme. Brito de Barros concernant l'accès par un résident du voisinage sur une bande d'espace vert, illicite au sens du cahier des charges ?

Président ASLRB : le Conseil ne peut traiter cette demande individuelle en AG. Ce point sera examiné ultérieurement.

16h43 M. Martinez, 33 Ravel : Des nouvelles de la construction du mur anti-bruit ?

Président ASLRB : selon certaines sources, le démarrage du chantier mur anti-bruit est proche.

16h45 M. Limon, 17 Duparc : Implantation d'un terrain pour les gens du voyage ?

Président ASLRB : Cette implantation est prévue sur un terrain de l'autre côté de l'autoroute (pour détail, voir PLU).

16h47 M. Pacot, 13 Fauré : Respect du Cahier des Charges, modification des façades et arrières de maison ?

Président ASLRB : Chaque résident est soumis au respect du cahier des charges en la matière, ainsi qu'au PLU (accord préalable de l'urbanisme).

Le conseil actuel ne peut intervenir sur le passé. Lorsque le conseil est informé de non-conformités apparentes, il adresse un courrier au résident concerné pour lui rappeler ces obligations.

16h51 M. Rivet, 22 Satie : Comment procéder à la réfection de clôture de mitoyenneté de mon jardin avec l'espace vert communal au-dessus de la salle Brassens ?

Président ASLRB : vous devez respecter les dispositions du PLU vis-à-vis du voisinage, et prendre contact avec les services de l'urbanisme.

16h54 Mme. Nozières, 37 Ravel, question posée en préalable à la réunion par Mme. Benbeniste, 15 d'Indy: Demande de regroupement des besoins de démoissage des toitures

Président ASLRB : Il ne revient pas à l'ASLRB d'organiser ce type de regroupements, mais les informations à ce sujet peuvent être relayées dans le journal de l'ASLRB.

16h56 R Siriu, 13 Ravel : Pourquoi la rue du moulin a-t-elle été oubliée dans le relevé de propriété de l'ASLRB ?

Président ASLRB : La voirie du Moulin ne fait pas partie de l'ASLRB. Concernant le sujet des voiries en général, le sujet est à approfondir avec la mairie, en lien avec celui de leur rétrocession.

Plus personne ne sollicitant la parole, ***le Président de séance déclare l'Assemblée Générale close à 17h00.***