



# Procès-Verbal Assemblée Générale 2018

17 mars 2018 – Salle Georges Brassens, Longjumeau

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Syndicale Libre de la Résidence du Bief a été convoquée le samedi 17 mars 2018 à 14h30 à la salle BRASSENS à LONGJUMEAU.

**Le quorum étant atteint, 60 présents + 38 pouvoirs, soit 98, la séance débute à 14h50.**

**Sont absents ou non-représentés à l'ouverture de séance : 82 propriétaires dont :**

## **Square Francis Poulenc**

Aube- Bonnin/ Moisan- Passero- Daviet /Dalle - Giraud- Regnier- Petibon/Collado - Guguianu- Rhali-Rigout- Collon- Laverne / Servières - Caussignac- Cartagena- Vasseur P - Blanchart.

## **Square Eric Satie**

Royer- Osmani- Guyot- Rossi - Bocci - Cali/ Pinton- Rivet – Sourdioux/ Quesmard- Gouin

## **Square Paul Dukas.**

Gutard / Terrony - Foulard - Houssenaly - Cipriani - Breton

## **Square Maurice Ravel**

Puigserver- Caux -- Temprano/mathivas- Lachguer - Pascal / Leclerc – Ameuil - Vasseur Y -

## **Square Henri Duparc**

Cornec- Attal- Chekhab - Cocot/Tenetri – Dujardin - Vincenti/Ramirez- Delaval- Daladoire- Moreau / Montes – Hulot - Albert// De Andrade - Paul – Mandrioli /Pancaldi..

## **Square Vincent D'Indy**

Roux/Joly- Bernard/Wattebled- Mamadali - Houdayer - Cregnier/ Guedin - Habbani- Lopez- Vincent- Allou – Aymard – Blohin - Fernandez- Calteau / Henaff – Oubellil - Nicolle- Nozière S Mariot.

## **Square Faure**

Coussy / Criaud - Rodrigues- Masson – Gomis / Tchiala – Martinangeli – Reinbold / Ageron – Pacheco / Grousin – Leroc – Wietrich – Rougier – Lebigre – Horiot – Morel G – Chopin / Ferrier – Nashashibi – Oudin / Carjelo

- Désignation du Président de séance

Le Conseil propose la candidature de M. DEVRIES.

- A 15h00, il est demandé à l'Assemblée de procéder au vote.

Soit 60 présents et 38 pouvoirs.

M DEVRIES est nommé Président de séance à l'unanimité.

## 2. Rapport du Président de l'ASLRB

Mesdames, Messieurs,

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

Pour rappel, je suis président de l'ASLRB depuis novembre 2013 et, pour la cinquième année, je vais vous rendre compte du travail effectué par l'ensemble du Conseil Syndical.

Je vais vous résumer le bilan pour l'année 2017 et je vous informerai également sur ce qui a été important depuis le début 2018.

### 2.1 Le fonctionnement du Conseil Syndical

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.

Les 11 réunions du Conseil se sont déroulées avec la sérénité et le sérieux indispensable à tout travail constructif.

Les membres des différentes commissions ont participé activement aux multiples réunions de travail permettant ainsi l'avancement des projets.

Pour ma part, j'ai été amené pour mener les projets et en particulier le projet « Local ASLRB » à m'investir intensément et j'aspire à retrouver une activité plus tranquille.

Comme chaque année, je réitère que le Conseil Syndical a le besoin impérieux d'être renouvelé, d'être renforcé. On fera appel à vos bonnes volontés au point 4 de l'ordre du jour.

### 2.2 Le bilan

Ce qui a été prévu dans le budget a été respecté, les chiffres vous seront présentés par notre Trésorière au point 3 de notre AG.

On peut constater que l'entretien de nos espaces vert, tontes, tailles etc... est toujours d'aussi bonne qualité grâce au travail consciencieux de notre Jardinier.

Cette année encore, Il a été de nouveau constaté la présence de nids de chenilles processionnaires dans les pins de la Résidence. Le Conseil a donc décidé d'installer à nouveau des pièges à chenilles sur les troncs des arbres atteints. La contamination étant toujours importante en île de France, nous allons certainement être amenés à couper ces pins dans les années à venir.

La chasse aux déjections canines sur les terrains de la Résidence ne semble pas admise par certains qui n'hésitent pas à détruire les panonceaux d'affichage. En conséquence, nous lançons avec l'association des chiens de la Résidence la campagne « Dénonce ce porc ». Plus sérieusement, nous ne baisserons pas les bras et remplacerons toute destruction (coût induit de 132 euros en 2017).

On peut déplorer dans nos squares une détérioration des chaussées et l'apparition de nids de poule. La chaussée n'étant pas propriété de la Résidence du Bief, chacun peut alerter les Services Techniques de la Mairie de Longjumeau.

Nous sommes présents dans les comités de quartier. J'y assiste et nous avons ainsi obtenu la signalisation vitesse limitée à 30 km/h dernièrement mise en place dans notre Résidence.

Concernant l'animation de la Résidence, Halloween a été comme d'habitude très fréquentée par les enfants et fut un vrai succès. Il y eu aussi la "Fête des Voisins" bien ancrée dans la vie de notre Résidence.

Ces animations, qui représentent une part mineure dans notre budget, sont importantes pour créer un peu de lien social dans notre Résidence et permettre à chacun, anciens résidents ou nouveaux résidents de faire connaissance.

### 2.3 Investissement et projets

- **Fibre optique :**

L'ouverture commerciale à l'accès fibre optique est effective depuis le 19 juin 2016 via l'opérateur ORANGE. Ensuite, il y a eu FREE qui a offert ses services.

Le contrat que l'ASLRB a passé avec ORANGE s'avère d'un grand bénéfice pour notre Résidence car nous avons ainsi obtenu un accès Internet via la Fibre Optique avec les plus grands opérateurs. Les autres quartiers de Gravigny ne sont toujours pas raccordés.

Petit bémol : certains raccordements de résidents ont mal été exécutés, la fibre ayant été posée à même le sol sur le terrain propriété de l'ASLRB. Nos différents messages à ce sujet auprès d'ORANGE sont pour l'instant restés sans résultat. Nous persévérons pour régler ce problème.

- **Projet local ASLRB :**

Rappel : l'AG 2017 a validé la création du local ASLRB correspondant à un investissement évalué à 138 000 euros.

Durant l'année, nous avons réglé les contraintes administratives, consultés les entreprises et avons choisi l'entreprise FALLONE pour les travaux d'entreprises générales. Les prix ont été renégociés et je peux aujourd'hui vous annoncer que nous respecterons le budget prévu. Aujourd'hui, le local est en place et les travaux d'aménagement ont bien avancé.

Nous en reparlerons au point 5 de l'ordre du jour.

- **Finalisation de la rétrocession de la voirie :**

C'est un long processus engagé avec les Services de l'Urbanisme et nous avons aujourd'hui atteint la phase finale de ce projet.

Nous en reparlerons au point 6 de l'ordre du jour.

- **Aménagement espaces communs :**

Une analyse préliminaire des besoins et des éventuelles solutions a été faite.

Nous en reparlerons au point 8 de l'ordre du jour.

J'en ai terminé et je voudrais vous inviter dès maintenant à rester après l'Assemblée Générale. Nous pourrions alors discuter autour d'un verre et ainsi mieux se connaître.

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

Merci pour votre attention.

### 2.4 Questions

- **X de Ravel :**

Concernant la Fibre Optique, où se trouvent les câbles posés non-conformes ?

=> *Environ une dizaine de raccordements sont non-conformes. On les retrouve par exemple sur le chemin piétonnier entre Ravel et Dukas, derrière la Haie.*

- **Monsieur LEVERGEOIS, 27 Square Duparc :**

La couleur du local PORTAKABIN a-t-elle été choisie à l'avance ?

=> *Oui car c'est la couleur standard du modulaire.*

## 3. Présentation du bilan financier 2017

## 3.1 Bilan de l'exercice 2017 (présentation par la Trésorière)

<b>Hors Local ASLRB</b>			
<b>Postes</b>	<b>Budgétés</b>	<b>Réalisés</b>	
Bureau	1 300,00 €	535,33 €	
Animation	1 000,00 €	608,22 €	
Frais comptes bancaires	500,00 €	434,51 €	
Energie	600,00 €	465,94 €	
Télévision & Internet	2 500,00 €	3 368,02 €	
Assurances	1 200,00 €	1 180,83 €	
Coptabilité Externe	600,00 €	358,56 €	
Frais de personnel	51 050,00 €	50 585,92 €	
Entretien	13 950,00 €	13 102,72 €	
Renouvellement matériel	8 000,00 €	0,00 €	
Aménagement (hors local)	5 000,00 €	522,16 €	
<b>Total (hors provision local)</b>	<b>85 700,00 €</b>	<b>71 162,21 €</b>	
<b>Hors Local ASLRB</b>			
<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>	
Dépenses 2017	71 162,21 €	Charges 2017	86 400,00 €
		Vente terrain	0,00 €
		Produits financiers	705,58 €
<b>TOTAL</b>	<b>71 162,21 €</b>		<b>87 105,58 €</b>
↓			
<b>Résultat de l'exercice 2017 :</b>	<b>15 943,37 €</b>		

**Local ASLRB (sur provisions)**

<b>DEPENSES</b>		<b>PROVISIONS</b>	
Total dépenses 2017	25 335,33 €	Provisions 2017	110 000,00 €
↓			
<b>Résultat de l'exercice 2017 :</b>	<b>84 664,67 €</b>		

3.2 Bilan des comptes (présentation par la trésorière)

ETAT des COMPTES	01/01/2017	01/01/2018
BANQUE	13 353,44 €	12 753,92 €
LIVRET	112 454,76 €	103 202,22 €
TONIC	15 268,50 €	15 278,22 €
Dettes fournisseurs	-5 709,56 €	-5 279,18 €
Solde des recettes de charges	20,00 €	0,00 €
<b>TOTAL des liquidités disponibles :</b>	<b>135 347,14 €</b>	<b>125 955,18 €</b>

- Questions : R.A.S.
- Vote : soit 60 présents et 38 pouvoirs.

Le bilan financier est approuvé à l'unanimité

**4. Election des syndics**

Elections. syndics.

E: élu R :Réélu

NOM	N°	Square	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019	2020
MOREL Peggy	21	Fauré			E					
FRANCART Jean-Luc	15	Duparc			R					
SOURDIOUX Mikael	24	Satie		E			Ne se représente pas			
LETHIEC Frédéric	35	Ravel		R			Démission			
PASTEAU Laurent	18	Fauré		R			Se représente			
DEVRIES Pascal	3	Moulin	R			R				
NOZIERES Mireille	37	Ravel	R			R				
SIGUIER Paul	21	Satie	R			R				
DAJON Colette	13	Dukas.	R			R				
LOPEZ-PINTO José	47	D'Indy	R			R				
PELOUAS Jacqueline	15	Dukas.	R			R				
MARLIOT Vincent	7	Duparc	E			R				
NOREUX Laure	2	D'Indy					E			
MONTVERT Bernard	15	Poulenc					E			
BOUCARD Philippe	30	SATIE					E			

12 syndics élus, PASTEAU Laurent arrivé à échéance se représente

4.1 Exposé du Président

Le conseil syndical, via les journaux et la convocation à L'AG, a lancé un appel aux résidents, membres de l'ASLRB, de venir renforcer le Conseil et ainsi participer activement à la réussite de nos projets et à la bonne gestion de notre résidence. Je réitère cet appel avec insistance et vous prie donc de nous rejoindre dès maintenant.

4.2 Élection des syndics se représentant

Candidature de Laurent Pasteau

- Vote : soit 60 présents et 38 pouvoirs. Laurent Pasteau est élu à l'unanimité.

4.3 Election de nouveaux syndics

Uniquement Romain Limon se présente :

- Vote : soit 60 présents et 38 pouvoirs. Romain Limon est élu à l'unanimité.

## 5. Local ASLRB : informations

### 5.1 Exposé du président

- **Rappel :**
  - Permis de construire obtenu le 05/10/2016
- **Événements 2017 :**
  - En Février : la notice descriptive des travaux est réalisée par l'Architecte
  - Le 18 Mars : l'Assemblée Générale valide la création du Local ASLRB correspondant à un investissement évalué à 138 000 euros
  - Mai : dossier Entreprises. Sur 7 entreprises analysées, 3 sont retenues pour l'Appel d'Offre
  - De Juillet à Septembre : consultation des entreprises ATB, FALONNE et BATILUX
  - En Septembre : dossier comparatif des devis
  - Le 05 Octobre : le conseil 388 sélectionne à l'unanimité l'entreprise FALLONE
  - Le 16 Octobre : commande du modulaire PORTAKABIN + le document « Marché de travaux publics » (réalisée par l'Architecte) est validée par le Maître d'Ouvrage (ASLRB) et l'entreprise FALLONE.
- **Événements 2018 :**
  - Le 19 Janvier : démarrage des travaux par l'entreprise FALLONE. Déclaration ouverture chantier à la Mairie.
  - Le 16 Février : livraison et mise en place du modulaire PORTAKABIN.

A ce jour, les travaux sont bien avancés et le matériel de jardinage va être de retour dans le local ASLRB pour fin Mars. Les travaux seront achevés avant la date prévisionnelle de fin Juin 2018.
- Coût du projet : le projet est ré-estimé à un coût total TTC de 133 000 euros, soit un gain de 5 000 euros par rapport au budget 2017.

### 5.2 Questions :

- **Madame LESON, 7 Square Fauré :**

Est-il prévu une visite du local ?

*=> Nous pensions en effet, proposer une inauguration ou une porte ouverte à la "Fête des Voisins" par exemple. Cependant, nous devons attendre que les mesures de sécurité soient mises en place.*

- **Monsieur LEVERGEOIS, 27 Square Duparc :**

Quel est le coût de l'assurance du local ?

*=> Nous avons eu un rendez-vous avec l'Assurance et nous allons avoir une mise à jour du contrat car le volume du local a doublé. Il faudra compter environ 200 € de plus à l'année.*

- **Monsieur POISSARD, 1 Square Fauré :**

Le jardinier a-t-il besoin d'aide pour déménager certaines choses au local ?

*=> N'hésitez pas à voir avec lui directement, merci. Le déménagement est à faire avant fin mars mais il faudra avant tout réinstaller l'alarme.*

- **Monsieur DESSOT, 18 Square Duparc :**

Concernant le local, est-il prévu de le cacher vu de la rue Debussy?

*=> Oui le permis de construire prévoit des espaces verts tels que des arbres à planter. Le triangle devant le local sera aménagé à cet effet en espace vert.*

## **6. Rétrocession de la voirie : informations**

Exposé par le responsable de la commission travaux Vincent Marliot

### 6.1 Rappel :

La rétrocession de la voirie du bief s'est effectuée de 1974 à 1979 avec en premier lieu une enquête publique, puis un avis favorable du conseil municipal suivi d'un arrêté du préfet.

Les documents en notre possession indiquent que la rétrocession concerne la rue Claude Debussy et les squares Gabriel Fauré, Vincent d'Indy, Henri Duparc, Maurice Ravel, Eric Satie, Paul Dukas et Francis Poulenc.

L'arrêté du préfet n°79-2408 du 7 mai 1979 stipule que la propriété des voies intérieures de la résidence du Bief est transférée d'office et sans indemnité, dans le domaine public de la commune de Longjumeau.

Cette rétrocession n'ayant pas été finalisée par acte notarié, le Conseil Syndical en liaison avec la mairie a en 2015 relancé le processus de finalisation.

Lors de l'AG 2015, l'Assemblée a adopté le principe de participer financièrement à la finalisation de la rétrocession de la voirie de la Résidence du Bief pour un montant maximum de 6000 Euros.

### 6.2 Point sur l'avancement :

A l'heure actuelle, un 1<sup>er</sup> versement a été effectué à titre d'acompte pour l'établissement des plans de voirie de la Résidence. Le Cabinet PROGEXIAL (géomètres experts) nous a transmis, le 3/11/2016, les plans afin que l'ASLRB et la Mairie discutent sur le périmètre rétrocédé.

A cet effet, une réunion sur site a eu lieu en date du 16 février 2017 entre les représentants de l'ASLRB, de la ville et du géomètre expert.

Le Cabinet PROGEXIAL a transmis à l'ASLRB le 15/03/2017 le plan actualisé avec le bornage de la voirie rétrocédée.

### 6.3 Principe de la rétrocession présenté par la Mairie :

Le principe retenu se définit comme suit: L'ensemble des squares seront repris de façade à façade, excepté les espaces verts sur voirie, matérialisés par les îlots, qui resteront privés;

L'ensemble des espaces verts communs resteront privés y compris leurs bordures;

Les équipements présentant un intérêt public tels que l'éclairage, les réseaux et les poteaux incendie, positionnés sur des espaces restant privés, devront faire l'objet de conventions de gestion et d'entretien, ainsi que d'actes de servitude permettant les interventions.

A toutes fins utiles, il est entendu que la voie principale, déjà cadastrée, sera reprise sans modification.

### 6.4 Plan des parties cédées à la Commune :

Présentation du plan.

Il est à noter que l'examen du principe présenté par la Mairie, ainsi que l'examen des plans font apparaître une totale concordance avec l'Arrêté du Préfet n°79-2408 du 7 mai 1979.

### 6.5 Questions :

R.A.S.

## 7 Budget prévisionnel 2018

### 7.1 Présentation de la Trésorière :

DEPENSES	
Postes	Budget 2018
Bureau	1 300 €
Animation	1 000 €
Frais comptes bancaires	550 €
Energie	800 €
Télévision & Internet	2 500 €
Assurances	1 500 €
Comptabilité externe	450 €
Frais de personnel	50 300 €
Entretien Résidence	15 550 €
<i>dont prestation externe</i>	7 000 €
Renouvellement matériel	7 000 €
<i>dont provision achat tracteur</i>	3 000 €
Aménagement	107 385 €
<i>dont Local ASLRB</i>	102 885 €
<i>dont Retrocession voirie</i>	3 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>188 335 €</b>

RECETTES	
Postes	Budget 2018
Charges à 40 Euros/mois	
40 x 12 x 180	86 400 €
<b>TOTAL</b>	<b>86 400 €</b>

Total des liquidités disponibles au 01/01/2018	125 955,18 €
Budget Recettes 2017	86 400,00 €
Budget Dépenses 2017	-188 335,00 €
Disponibilités au 01/01/2019	24 020,18 €
dont provision pour achat tracteur (2016 & 2017)	5 000,00 €
<b>Fond de roulement au 01/01/2017</b>	<b>19 020,18 €</b>

### 7.2 Questions :

- **Monsieur JUTARD, 41 Square d'Indy :**

Concernant le Local, y aura-t-il une Taxe Foncière ?

=> *Nous avons réglé une taxe d'aménagement de 1400 € et concernant une future Taxe Foncière, nous n'avons pas d'estimation.*

- **Madame ELBERT, 10 Square Duparc :**

Dans le futur, prévoit-on une augmentation des charges mensuelles ?

=> *Pour le moment, ceci n'est pas prévu. Cependant, si le renouvellement des Membres bénévoles du Syndic n'était pas suffisant, nous pourrions avoir à faire appel à des professionnels qui coûteraient sûrement très cher.*

### 7.3 Vote : Soit 60 présents et 38 pouvoirs.

Le bilan budget prévisionnel 2018 est approuvé à l'unanimité



## 8 Aménagement espaces communs

### 8.1 Exposé du Président :

Rappel : suite aux demandes individuelles d'aménagement d'espaces verts en places de stationnement, le Conseil a proposé lors de L'AG 2017 de lancer une étude sur le sujet et de créer à cet effet une Commission de travail. Cette proposition a été validée par l'AG.

L'examen sur le terrain des différentes possibilités d'extension des places de stationnement a été mené. De même, le recensement du nombre de maisons et de places de parking par square a été fait. Entre parenthèses, le nombre de places de parking par maison.

- Square d'Indy : 33 maisons pour 69 places (2) ;
- Square Fauré : 28 maisons pour 56 places (2,09) ;
- Square Duparc : 31 maisons pour 58 places (1,87) ;
- Square Ravel : 20 maisons pour 31 + 9 places (2) ;
- Square Dukas : 14 maisons pour 22 places (1,57) ;
- Square Satie : 26 maisons pour 31 places (1,19) ;
- Square Poulenc : 24 maisons pour 40 places (1,66).

Soit au total 176 maisons pour 307 places (1,74).

On remarque qu'il n'y a pas équité entre les squares.

A ce jour, nous sommes dans l'attente de la finalisation de la rétrocession voirie et en particulier du statut des ilots végétalisés (et des servitudes associés) susceptibles d'aménagement pour stationnement.

Ensuite, il faudra réaliser les études de faisabilité et estimer les coûts de réalisation. Une prochaine AG devra valider cet éventuel projet. Ceci ne pourra être mené à bien que si on trouve les personnes membres du conseil voulant s'investir dans ce projet.

### 8.2 Questions :

- **Monsieur MARTINEZ, 33 Square Ravel :**

A qui sont les places de stationnement de la résidence.

*=> Les places devant chaque maison sont propriétés de la Ville et sont attribuées par usage au Résident pour chaque maison. Les autres places peuvent être occupées par tous les Résidents mais elles font partie de la voie publique donc non réservées.*

- **Monsieur POINSARD, ? Square d'Indy :**

Ne pensez-vous pas que le souci des nuisances va augmenter si nous créons de nouveaux parkings ?

*=> Ce n'est pas le but et pour le moment ce n'est qu'une suggestion, rien n'est décidé et il faudra valider tout nouvel aménagement par une future AG.*

- **Monsieur BOUCARD, 30 Square Satie :**

Le ratio maisons / places de stationnements effectué par les membres du Syndic, prend t-il en compte les parkings visiteurs ?

*=> Oui, toutes les places pouvant être occupées devant les maisons et tous les parkings visiteurs des squares ont été pris en compte.*

## 9 Informations diverses

### 9.1 Différence entre Association syndicale libre et Syndicats de Copropriétaires :

- ▶ Les Associations Syndicales Libres (A.S.L) avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 et le décret d'application du 3 mai 2006 sont des groupements de biens dont la constitution est obligatoire lors de la création d'un lotissement. Les propriétaires sont membres de droit de l'association et ne peuvent s'affranchir de leur appartenance à l'association qu'en cédant leur propriété. L'A.S.L. gère les parties communes (espaces verts et/ou boisés, voiries, réseaux) ainsi que les équipements communs (*local technique, réseau interne de T.V., etc.*).
- ▶ Les Syndicats de Copropriétaires existent dès lors qu'il y a deux propriétaires de logement dans un même immeuble ; ils sont régis par les lois du 10 juillet 1965 et 13 juillet 2006 et les décrets d'application du 17 mars 1967 et du 27 mai 2004. Ce sont des groupements de personnes : chacune de celles-ci possédant un logement et un pourcentage des parties communes de l'immeuble ainsi que des équipements. Les parties et équipements communs sont en indivision entre les propriétaires.
- ▶ CONSTITUTION : l'A.S.L. est dotée d'un « statut » qui doit être déposé à la Préfecture (*ou sous-préfecture*) et faire l'objet d'une publication au Journal Officiel. Le Syndicat de copropriétaires est doté d'un « règlement de copropriété ». Celui-ci repose sur l'état de division (*description des lots et des millièmes d'indivision qui leur sont affectés*).
- ▶ OBJET : dans les A.S.L., chaque coloti est propriétaire de son bâtiment. Il est seul responsable de sa gestion. L'A.S.L. est propriétaire des terrains et équipements communs dont elle assure la gestion. A noter que certaines A.S.L. cèdent à la Commune leurs voiries et réseaux. Le Syndicat de copropriétaires ne possède rien. Il n'est que le gestionnaire des parties et équipements communs.
- ▶ GESTION : dans une A.S.L., la gestion est démocratique : l'assemblée générale élit parmi les colotis un « syndicat » qui assure la gestion. Le bureau (président, trésorier, secrétaire) sont élus par le syndicat. Il peut être fait appel au concours de salariés (jardinier, président, etc.) ou prestataires de services.  
Dans un Syndicat de copropriétaires, la gestion est confiée à un syndic. Celui-ci peut être un professionnel extérieur au syndicat un copropriétaire bénévole (*très petite copropriété*).
- ▶ COMPTABILITE : les Syndicats de copropriétaires doivent tenir une comptabilité conformément au Plan Comptable des copropriétés édicté par la loi S.R.U. du 1er juillet 2000. Les A.S.L. n'ont aucune obligation en matière de présentation de leurs comptes. En conclusion ces deux institutions, l'A.S.L. et le Syndicat de Copropriétaires sont très différents, notamment par leur objet. Toutefois, l'ordonnance du 1er juillet 2004 sur les A.S.L. a adopté certaines règles de la loi du 10 juillet 1965 : l'institution d'une hypothèque sur le lot d'un débiteur et l'obligation faite au notaire chargé de la vente d'un lot d'en informer le président de l'A.S.L.

### 9.2 Les servitudes appliquées à chacun :

#### ○ **Les réseaux dans notre Résidence**

On trouve, comme partout, de nombreux réseaux dans notre Résidence tels que les réseaux électrique, gaz, télédistribution, téléphone, eaux, drains, etc... Ces réseaux sont déployés sur toute la résidence et se trouvent sous la voirie, sous les terrains de l'ASLRB et aussi sous vos propres terrains. Vous devez prendre conscience que des réseaux que vous ignorez totalement peuvent traverser vos terrains et donnent lieu à des servitudes (contraintes qui s'impose au propriétaire au profit de l'ASLRB ou d'autres organismes (ville, Enedis, etc.).

En 2014, nous avons rassemblé les différents plans concernant ces réseaux et ils sont actuellement archivés dans le local ASLRB. Ces documents ont été numérisés et peuvent vous être communiqués sur.

○ **Cas des drains**

Pour rappel, les fondations de nos maisons sont de type « radier », système de fondation pour lequel est utilisée une base de béton armée commune à chaque ensemble de pavillons, base sur laquelle le constructeur a bâti les murs. Des drains situés autour de cette base évacuent l'excès d'eau évitant les glissements de la dalle et les remontées d'humidité. Il est en conséquence vital que ces drains ne soient pas bouchés ou détruits et restent accessibles pour entretien. Attention à ne pas détruire ceux-ci dans le cas d'aménagement d'extérieur.

L'ASLRB a le devoir de maintenir en état ce système de drainage et se verrait dans l'obligation de répercuter au propriétaire ayant endommagé celui-ci tout frais en résultant. A noter que l'accès à ces drains doit rester possible.

○ **La fibre optique**

Lors des connections de résident à la fibre optique via un opérateur (ORANGE, FREE, ...), il n'est pas autorisé à poser le câble FO sur le terrain de l'ASLRB. Le câble doit passer dans les fourreaux de raccordement initial du téléphone.

Dans le cas où ceci ne serait pas possible le résident après accord de l'ASLRB devra prendre en charge l'enfouissement du câble dans le terrain de l'ASLRB.

9.2 Questions :

● **Monsieur DIAS DOMINGUES, 16 Square Satie :**

Comment savoir si les drains ne sont pas déjà bouchés, endommagés ou non accessibles, par exemple par les terrasses en dalle ?

=> *Nous pensions faire appel à une entreprise afin de localiser les drains et nous faire une expertise, mais cela coute cher, d'où notre avertissement.*

● **Monsieur SIRIU, 13 Square Ravel :**

Savez-vous que le téléphone fixe grésille très souvent ?

=> *Dans ce cas, il faut que chaque résident le signale à son opérateur et lui demande de régler le problème.*

● **Monsieur DIAS DOMINGUES, 16 Square Satie :**

Qui gère la pose de la fibre optique ?

=> *Chaque résident passe un contrat auprès de l'Opérateur de son choix (ORANGE, FREE) qui est responsable de la pose de la fibre dans les règles de l'art.*

● **Monsieur MARTINEZ, 33 Square Ravel :**

L'opérateur FREE est-il présent sur la résidence pour l'abonnement Fibre Optique?

=> *Oui, en fonction des squares, Se renseigner auprès de FREE.*

● **Monsieur MORVAN, 2 Square Duparc :**

FREE est venu 4 fois et soi-disant ORANGE refuse que FREE se raccorde, est-ce normal ?

=> *Dernièrement FREE était encore en cours d'installation d'interfaces dans les coffrets Fibre Optique. Donc il y a peut-être encore des problèmes dans certains squares mais ceci ne devrait pas durer.*

● **Monsieur LIMON, 1 Square Satie :**

Peut-on consulter le cahier des charges du syndic ?

=> Bien sûr, sur le Site Internet par exemple.

## 10 Questions diverses

- **Monsieur RIMBON, 24 Square Fauré :**

Qui a décidé qu'il y avait priorité à droite dans la Résidence, par rapport à la Rue Debussy et les Squares ?

=> *Comme nous l'a bien confirmé la Mairie, c'est le code de la route qui doit être appliqué ainsi que pour toute voirie municipale.*

- **Monsieur PASQUIER, ? Rue Moulin :**

Il y a un pin qui cache le panneau de signalisation, quelque chose est-il prévu ?

=> *En effet, il est prévu un élagage du pin.*

\*\*\*\*\*