

Guyancourt,

Le 27 décembre 2024

Mesdames et Messieurs les propriétaires,
Membres de l'Association Syndicale Libre,

Vous trouverez ci-joint le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 décembre 2024.

En cas de problème ou de question particulière, n'hésitez pas à vous adresser directement au responsable concerné ou nous contacter sur l'adresse mail aslbbd@hotmail.fr.

D'ores et déjà, nous vous invitons à prendre en compte le rendez-vous important suivant :

- **L'Assemblée Générale Ordinaire 2025 aura courant décembre 2025 (date à définir) à partir de 20H (lieu à déterminer).**

Suite au vote et à l'approbation du budget en Assemblée Générale, **les charges pour la période du 01.10.2024 au 30.09.2025 sont de 450 €.**

À régler avant le 1er mars 2025.

- De préférence par virement bancaire sur le compte correspondant au RIB ci-dessous
(FR76 1751 5006 0008 2839 1912 740).

Pour permettre l'identification des virements, svp, précisez en commentaire vos nom et prénom.

 CAISSE D'EPARGNE CE ILE DE FRANCE				Relevé d'Identité Caisse d'Epargne		
17515	00600	08283919127	40	CE ILE DE FRANCE		
<i>c/étab</i>	<i>c/guichet</i>	<i>n/compte</i>	<i>c/rice</i>	<i>domiciliation</i>		
IBAN						
FR76	1751	5006	0008	2839	1912	740
BIC				<i>Intitulé du compte</i>		
C	E	P	A	F	R	P
P	P	7	5	1	ASL LES BELLES AU BOIS DORMANT 20 RUE VICTOR HUGO 78280 GUYANCOURT	

- À défaut, par chèque libellé à l'ordre de l'A.S.L. Les Belles au Bois Dormant et déposé dans la boîte aux lettres du trésorier de l'Association, Mme SORIAUX, 35 rue Victor Hugo.

Pour rappel, conformément à nos statuts et aux résolutions adoptées en Assemblée Générale Ordinaire, en cas de retard de paiement, une procédure de recouvrement sera initiée. Cette procédure peut amener à une majoration de 10% des sommes dues.

Veuillez accepter, Mesdames et Messieurs les propriétaires, nos sincères salutations.

Pour le bureau,
Christian COTTIN





PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 DÉCEMBRE 2024

Sur convocation du bureau représentant le syndic, les membres de l'Association Syndicale Libre "Les Belles au Bois Dormant" se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le 12 décembre 2024 à 20H dans la Maison de Quartier Pierre MENDES-FRANCE, Salle Degrand, 7 rue Guy Barrillio – Quartier Pont du Routoir, 78280 Guyancourt.

Chaque membre entrant en séance signe la feuille de présence, et remet les pouvoirs qu'il détient aux scrutateurs.

L'Assemblée est présidée par M. COTTIN, Président de l'ASL.

Mme QUINTIN et M. KOZLOV, propriétaires présents, sont désignés comme scrutateurs.

Le secrétariat de séance est assuré par Mme LAUTIER.

Le Président de séance constate d'après les feuilles de suivi des bulletins que :

- Les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 74 (41 présents et 33 représentés), à savoir :

Présents : ALARY, ALVAREZ, ANICHINI, ARNAUD, ASFAUX, BEN KALAIA, BOUCHARD, BOUCHOIR, BOUDEVILLE, BOURSIER, CHEVALIER, COTTIN, DELAYE, DHORNE Jean-Baptiste, FADY, FEKIH-HASSEN, GARNIER, GIRE, GOUDARD, GUERNIGOU, GUILLERMIN, HENRY, KOZLOV, LABBE, LANDEZ, LAUTIER, LAVILLAUROY-COLLIN, LE MAO, LILLO, MARTIN, MERCIER, PERDRIEL, PICARD, PIERQUET-AKBULUT, POISSON, QUINTIN, SIMON-BENARD, SOYER, STOEVER, TOUAHIR, ZHU.

Représentés : ANTOINE, BOULANGER, CANONICI, BOUSSOUAR, BRETON, CARMICHAEL, CIMINO, CONZELMANN, CREN, CROUET, DAVID, DELALANDE, DHORNE Daniel, DOSCH, DRION, DUMAS, EAP, FABRE, FARIA DE SOUZA/MIAUX, GADRET-SCHMITT, GALICHET, GANEAU, GARWACKI, GAUTRON, VACHERON, JUNG-FADY, LE GAL, METRO, POIRIER, RABIAN, ROLDO, SOYRIS QUEYROY, VACHON-COUILLOT.

- Les propriétaires absents non représentés sont au nombre de trente-neuf (39), à savoir : BABIN, BARRAUD, BEAUCAMP, BENDROUIA-DELAUNEY, BLONDEAU-LEFEVRE, BOURDIN, BOURREAU, CHAKCHOUK, CHANDRUK, DUPONT-SORIAUX, ESNALTY, FONTAINE, FORMICHELLA, GALANTI KARA, GALLOIS, GIRAUD, GOUTTIERE, GROELLY-FORICHON, HALBOUT, HAUSSY, HERVE-BODARENKO, LE MEE, LEBLOIS PREHAUD, LEPIN, LESIGNE, MATHIVET NIMIER, MESSIER, MONTIGNY, MOUILLARD, NAISSANT, PAUL, RAOULT, RIBAUT, RUOS MANH, SUPERVIELLE, TANGUY, THENAULT, VANDENBOSSCHE, VINOT.

Le Président, constatant que l'Assemblée Générale Ordinaire peut valablement délibérer, déclare la séance ouverte et dépose :

- les feuilles de présence,
- une copie de la convocation en Assemblée remise aux membres de l'ASL,
- le cahier des charges et les statuts de l'ASL.



1. Rapport moral du Président

M. COTTIN accueille les membres de l'ASL et commence son rapport moral. Ce dernier est joint à ce Procès-Verbal.

Par la suite, l'ordre du jour de la convocation est suivi point par point.

2. Présentation des comptes de l'exercice 2023 / 2024

La convocation présente de manière détaillée les comptes de l'exercice 2023/2024.

Cette convocation est jointe en annexe à ce Procès-Verbal.

3. Rapport des contrôleurs aux comptes

Mme QUEROY et M. PICARD, désignés contrôleurs aux comptes lors de l'assemblée générale précédente ont examiné les comptes.

Ils confirment la régularité et la sincérité des comptes pour l'exercice 2023/2024.

4. Approbation des comptes 2023 / 2024

Les comptes 2023 / 2024 sont soumis à approbation via un vote de l'Assemblée.

Le résultat du vote est le suivant :

- Pour : 74
- Contre : 0
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que les comptes soient approuvés est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

Les comptes 2023 / 2024 sont donc approuvés (par 100% des présents et représentés).

5. Approbation de la gestion du syndic

La gestion du syndic est soumise à approbation via un vote de l'Assemblée.

Le résultat du vote est le suivant :

- Pour : 74
- Contre : 0
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que la gestion du syndic soit approuvée est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

La gestion du syndic est donc approuvée (par 100% des présents et représentés).



6. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024 / 2025

Le budget proposé est détaillé dans la convocation jointe en annexe.

Il prévoit un budget nécessitant une cotisation annuelle pouvant aller de 180 € à 450 € suivant l'adoption des résolutions n°9, 10 et 11.

Enfin, l'acceptation des résolutions n°9, 10 détaillées plus loin dans ce document établit la cotisation annuelle de ce prochain exercice à un montant de 450 €.

Le budget 2024 / 2025 est soumis à approbation via un vote de l'Assemblée.

Le résultat du vote est le suivant :

- Pour : 74
- Contre : 0
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que le budget soit approuvé est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

Le budget 2024 / 2025 est donc approuvé (par 100% des présents et représentés).

7. Renouvellement des membres du bureau

Mme Sophie TARDIEU-GUERNIGOU et M. Tarek FEKIH sont candidats pour un mandat.

- Pour : 74
- Contre : 0
- Abstention : 0

Mme Sophie TARDIEU-GUERNIGOU et M. Tarek FEKIH sont élus à l'unanimité. Le bureau est donc composé de 8 personnes.

(Mme LANDEZ, Mme LAUTIER, Mme SORIAUX, Mme TARDIEU-GUERNIGOU, M. CHEVALIER, M. COTTIN, M. FEKIH, M. TOUAHIR)

8. Élection des contrôleurs aux comptes

M. KOZLOV et M. PICARD sont volontaires et proposent leur candidature à ce poste.

Leur candidature est soumise au vote et les résultats sont les suivants :

- Pour : 74
- Contre : 0
- Abstention : 0

M. KOZLOV et M. PICARD sont donc élus.



9. Proposition de travaux d'entretien et réparation de la voirie et des sentes

La convocation présente de manière plus détaillée cette proposition. Cette convocation est jointe en annexe à ce Procès-Verbal.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée donne mandat au Syndicat pour compléter le budget de réalisation des travaux d'entretien de la chaussée ou des trottoirs d'un montant de 13 560 € en complément de ce qui avait été accordé jusqu'à maintenant.

Si cette résolution est adoptée, un surcout de cotisation de 120 € par lot pour le budget 2024 / 2025 sera demandé. »

La proposition est soumise au vote et les résultats sont les suivants :

- Pour : 73
- Contre : 1 (Breton)
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que le budget soit approuvé est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

La proposition de travaux d'entretien et réparation de la voirie et des sentes est donc approuvée (par 99% des présents et représentés).

10. Proposition de provision pour un futur remplacement des lampadaires

La convocation présente de manière plus détaillée cette proposition. Cette convocation est jointe en annexe à ce Procès-Verbal.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée donne mandat au Syndicat pour faire constituer une provision pour le futur remplacement des lampadaires de la résidence pour un montant total de 16 950 €.

Si cette résolution est adoptée, un surcout de cotisation de 150 € par lot pour le budget 2024 / 2025 sera demandé. »

La proposition est soumise au vote et les résultats sont les suivants :

- Pour : 68
- Contre : 6 (Breton, Chevalier, Ganeau, Quintin, Soyer, Garwacki)
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que le budget soit approuvé est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

La proposition de provision pour un futur remplacement des lampadaires est donc approuvée (par 92% des présents et représentés)



11. Proposition de renouvellement de la gestion des autorisations d'utilisation du LCR par le bureau

De manière temporaire, le bureau propose d'être responsable pour l'année 2025 d'accepter ou non les demandes d'utilisation du LCR formulées par les copropriétaires.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée donne mandat au Syndicat pour gérer les autorisations d'utilisation du Local Commun de la Résidence sur demande des copropriétaires à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025. »

La proposition est soumise au vote et les résultats sont les suivants :

- Pour : 74
- Contre : 0
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que le budget soit approuvé est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

La proposition de renouvellement de la gestion des autorisations d'utilisation du LCR par le bureau est donc approuvée (par 100% des présents et représentés)

12. Proposition de vente du Local Commun Résidentiel (LCR)

L'objet de résolution est de décider de la vente ou de la conservation du LCR de la résidence.

L'entretien du bâtiment est inexistant depuis que la mairie ne l'utilise plus.

Une matinée de présentation des projets et coûts liés a permis d'échanger sur les possibilités de devenir du local. Malheureusement, peu de propriétaires ont participé à cet échange.

En parallèle, des investigations sur les travaux nécessaires de remise en état ont été menés et les conclusions sont les suivantes.

En cas de conservation du bâtiment, il est indispensable d'allouer un premier budget de mise à niveau d'environ 59 k€ correspondant aux frais nécessaires (mise en sécurité et réparations) et redéfinition de la parcelle, soit environ 522 € par maison.

Les frais de fonctionnement (abonnements pour les fluides), jardinage, taxe foncière et assurance représentent environ 3 k€ par an, soit environ 27 € par maison.

En cas de vente du bâtiment dans l'état, le rapport est de 242 k€ (produit net estimé de la vente) et une rentrée de 1,3 k€ par an (charges - taxe - fluides - assurance).

Si la vente est autorisée par les résidents, une assemblée générale extraordinaire se tiendra dans les semaines suivantes pour déterminer les conditions accordées au bureau pour mener à bien ce projet.



Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« *L'Assemblée autorise la vente du Local Commun de la Résidence.* »

La proposition est soumise au vote et les résultats sont les suivants :

- Pour : 73
- Contre : 1 (Conzelmann)
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que le budget soit approuvé est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°1 des statuts).

La proposition de vente du Local Commun Résidentiel est donc approuvée (par 99% des présents et représentés)

13. Proposition de révision du cahier des charges / règlement de copropriété

Le cahier des charges (définition : « document relatif à la réalisation d'un projet ») de notre résidence est devenu obsolète et, sur certains points, ne peut plus être respecté. Il s'avère qu'une grande majorité des maisons de la résidence ne sont plus conformes au texte en vigueur actuellement.

Le bureau propose de remplacer ce document par un « Cahier des charges / Règlement de copropriété », en conformité avec le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et plus adapté aux contraintes actuelles et, sans doute, futures (matériaux, isolation, style de vie, etc.)

Le projet est annexé à cette convocation.

Si la révision est autorisée par les résidents, une assemblée générale extraordinaire se tiendra dans les semaines suivantes pour valider les adaptations et corrections qui auront été apportées au bureau par les résidents lors de réunions de concertation.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« *L'Assemblée autorise la révision du cahier des charges de la Résidence.* »

La proposition est soumise au vote et les résultats sont les suivants :

- Pour : 73
- Contre : 1 (Conzelmann)
- Abstention : 0

Le nombre de voix exigé pour que le budget soit approuvé est de 38 soit plus de 50% des 74 membres de l'ASL présents et représentés détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'assemblée (Majorité retenue : Titre 2 / Assemblées Générales Article 11 / Alinéa n°3 des statuts).

La proposition de révision du cahier des charges / règlement de copropriété est donc approuvée (par 99% des présents et représentés).

11. Questions diverses

• Assurance Juridique

M. ASFAUX soulève à nouveau le sujet sur la souscription d'une assurance juridique pour couvrir l'ASL en cas d'éventuels litiges. Le Bureau étudiera ce point.



- **Isolation thermique par l'extérieur**

M. DELAYE demande une explication sur la réhausse de la maison de M. ALVAREZ.

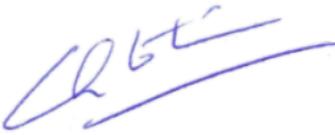
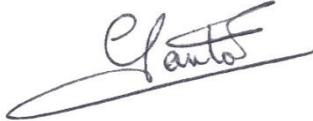
M. ALVAREZ explique que les travaux ont été lancés, car le plafond de son salon s'était affaissé dangereusement. Les travaux ont permis de renforcer la charpente et réaliser une isolation thermique par l'extérieur.

- **Stationnement dans la résidence**

M. COLLIN indique une difficulté de se garer autour de chez lui, au 36 rue Victor Hugo. Il demande si un des côtés végétalisé du petit parking le plus près ne pourrait pas être transformé en place de parking supplémentaire. Cet emplacement appartient à la copropriété.

M. COLLIN indique que des voitures non utilisées depuis très longtemps sont garées et prennent des places qui pourraient être utilisées par d'autres copropriétaires qui en ont besoin.

M. COTTIN rappelle que les véhicules doivent être stationnés, au maximum, sur les montées des garages de chaque maison.

Le Président	Le Secrétaire	Les Scrutateurs	
M. COTTIN	Mme LAUTIER	Mme QUINTIN	M. KOZLOV
			

Annexes :

- Rapport moral du président
- Rapport des contrôleurs aux comptes
- Convocation en Assemblée Générale en date du 13 novembre 2024.



RAPPORT MORAL DU PRÉSIDENT BILAN DE L'ANNÉE 2023-2024 PROJETS POUR 2024-2025

INTRODUCTION

Bonsoir à tous,

Tout d'abord, je souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires qui participent pour la première fois à une assemblée générale des Belles-au-Bois-Dormant.

QUELQUES RAPPELS

Ensuite, je rappelle à tous les résidents que les membres du bureau sont des bénévoles qui prennent sur leur temps libre pour gérer la résidence.

Je suis retraité, donc je peux consacrer pas mal de temps à l'association, mais les autres membres sont en activité. Vous voyez donc qu'il nous est parfois difficile d'avancer sur certains dossiers à la vitesse que nous ambitionnerions.

Si certains copropriétaires souhaitent se joindre à l'équipe, comme membre du bureau ou non, ils seront les bienvenus.

Deux sujets nous ont particulièrement occupés cette année :

- la refonte du cahier des charges, que nous préférons appeler « règlement de copropriété »,
- l'avenir du LCR (Local Commun Résidentiel). Une réunion d'information et d'échange a été organisée le 5 octobre dernier, à laquelle tous les propriétaires étaient invités. Une dizaine seulement de personnes y ont assisté.

Ces deux sujets seront abordés au cours de cette assemblée générale.

Un point qui ne nous facilite pas la tâche est la difficulté pour obtenir des devis pour les prestations votées en assemblée générale. Il est probable que la taille de la résidence fait peur aux artisans et n'intéresse pas les plus grandes entreprises.

Je rappelle que tous les travaux qui font évoluer l'aspect extérieur du pavillon ou de la parcelle doivent être faits de manière concertée avec le bureau (haie, portail, ouvertures, volets, etc.)

Merci de venir partager vos projets avec le bureau avant toute commande de travaux.

BILAN DE L'ANNÉE 2023-2024

Mutations

28/03 : Famille Guyon de la Berge → Famille Simon-Benard – 34 rue Victor Hugo – Lot 22

10/07 : Famille Petit → Famille Pierquet-Akbulut – 64 rue Victor Hugo – Lot 37

31/07 : Famille Levesque du Rostu → Famille Kehih-Hassen – 15 rue Victor Hugo – Lot 66

Vie de la résidence

Des informations sur la vie de la résidence sont accessibles au travers d'une newsletter diffusée régulièrement par le bureau de l'ASL et de l'application « Voisins Vigilants et Solidaires ».

Avenir du Local Commun Résidentiel

Nous avons travaillé toute l'année sur l'avenir de ce bâtiment que nous n'utilisons plus ou presque plus depuis deux ans. Plusieurs corps de métier (géomètre, architecte, agences immobilières, entreprise de bâtiment) ont été sollicités pour nous prodiguer des conseils. Deux possibilités s'offrent à nous : le conserver pour des usages intra ou extra résidence ou le vendre.

Ce sujet fera l'objet d'une résolution et d'un débat durant cette assemblée générale.

Voirie et sentes piétonnes

La fuite d'eau à l'intersection des rues Victor-Hugo et Émile-Zola a été réparée mais a laissé des traces. La chaussée s'est un peu effondrée et les regards de chaussée ne se trouvent plus à son niveau. Après de longues discussions avec SEOP, un sondage en sous-sol doit être réalisé pour déterminer si ce souci provient bien de la fuite et, dans ce cas, la remise à niveau serait faite au frais de SEOP.

L'affaissement de la chaussée à cette intersection est jugé préoccupant et nécessitera sans doute une remise à niveau. Coût prévisionnel 17 k€.

Plusieurs entreprises ont été contactées pour la réfection des sentes. Les devis se sont fait attendre et ceux que nous avons reçus sont largement au-dessus de nos prévisions. Nous travaillons pour trouver la meilleure solution pour conserver des sentes confortables et esthétiques tout en contrôlant leur budget de réfection.

Arceaux et armoires électriques

Les arceaux d'accès des sentes piétonnes et les différents boîtiers électriques ont été repeints. La météo du printemps n'a pas aidé et il a fallu attendre le début de l'été pour que tout soit terminé.

PROJETS POUR L'ANNÉE 2024-2025

Voirie et sentes piétonnes

Une étude est en cours pour chiffrer les divers travaux d'entretien et de réparation de ces voies.

Compte-tenu de l'importance de ces coûts, les travaux seront effectués au fur et à mesure des nécessités.

Deux entreprises nous ont confirmé que la réfection des voies de circulation n'est pas nécessaire. Nous prévoyons donc d'allouer une partie du budget qui était destiné à cet entretien à la remise en état des sentes, dont l'usage à certains endroits peut être dangereux pour les enfants en bas âge, les personnes âgées, vélos et trottinettes.

Étude pour le remplacement des lampadaires

Les lampadaires actuels sont vieux (2009-2010) et certains en mauvais état. De plus, les pièces techniques qui les composent sont de plus en plus difficiles à trouver sur le marché.

Il devient donc important d'en prévoir le changement à terme. L'objectif premier est d'améliorer l'éclairage des voies, peut-être avec des mâts plus hauts et des têtes plus performantes tout en économisant l'énergie par un éclairage intelligent et économe.

Cahier des charges

Notre cahier des charges date de la création de la résidence. Il a subi quelques aménagements mineurs mais n'est plus adapté.

Le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) impose certaines règles auxquelles notre règlement ne peut se soustraire.

D'autre part, ce cahier des charges est sans doute trop restrictif et la grande majorité des parcelles n'est pas en conformité avec lui.

Le bureau a donc pris contact avec un avocat spécialisé dans les ASL pour travailler sur la simplification de ce cahier des charges et sa réactualisation.

Un premier projet de règlement de copropriété a été joint à la convocation à cette assemblée générale et fera l'objet d'un débat au cours de cette soirée.

Remerciements

Le bureau de l'Association Syndicale Libre fait un travail remarquable. Il s'avère néanmoins qu'il manque de bras pour mener tous les projets de front et rapidement.

Je remercie tous ses membres pour les heures passées en et hors réunion et l'implication de chacun dans le fonctionnement de l'association.

Le 12 décembre 2024

Le Président de l'ASL

Christian COTTIN



ASL BBD Rapport des comptes de l'exercice 2023-2024 le 06/12/2024

Commissaires aux comptes : Bénédicte Queyroy et Alain Picard

Trésorière : Anne-Sophie Soriaux

Comptes examinés sur la période d'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

Action des commissaires aux comptes

Documents vérifiés :

- Livre de Banque fichier « ASLLBAD 2023-2024.xlsx »
- Grand livre fichier « ASLLBAD 2023-2024.xlsx »
- Présentations des exercices et bilan fichier « ASLLBAD 2023-2024.xlsx »
- Les factures
- Dernier relevé bancaire du compte courant
- Les relevés bancaires du livret A

Vérification de chaque ligne comptable

- Pour les débits : présence et valeurs des factures.
- Pour les crédits : nombre et valeurs des cotisations des copropriétaires et autres recreditations
- Mouvements entre compte courant et le livret A.

Vérifications

Vérification du Livre de banque

Vérification des mouvements du livre de banque avec les factures, les différents virements et état des relevés bancaires.

Anomalies relevées dans les facturations

Les débits :

- La Facture 2024 10 DUTHEIL T4 non payée, mais sera prise en compte sur le prochain exercice 2024-2025
- Les 2 Factures_EDF_10185038332 -5_35 et Facture_EDF_10199883822 -6_19 de trop perçu, n'apparaissent pas déduites dans les factures qui suivent : à vérifier avec EDF.

Les crédits :

- Cotisations, sur 113 propriétaires, confirmation d'une dette de 115€ d'un copropriétaire

Ces remarques ne remettent pas en cause l'intégrité des comptes.

Vérification de la cohérence entre livre de banque et les relevés bancaires

- Compte courant :

Solde d'ouverture = au 1/10/2023 =	10 559.52 €	OK
Solde de clôture au 30/09/2024 =	8 635.55 €	OK
balance 2023/2024 =	-1 923.97 €	OK
Balance Crédits – débit du Livre de Banque =	-1923.97 €	OK

Les relevés bancaires du CC et le Livre de banque sont en accord

- Livret A

Solde d'ouverture = au 1/10/2023 =	40 000 €	OK
Solde de clôture au 30/09/2024 =	70 039.59 €	OK
balance 2023/2024 =	30 039.59 0€	OK
Balance Crédits – débit du Livre de Banque =	30 039.59 €	OK

Les relevés du Livret A et le Livre de banque et sont en accord

La cohérence entre le Livre de Banque et les relevés bancaires est correct, sans anomalie relevée.

Vérification du Grand livre

- Le bilan d'ouverture : les comptes bancaires, fournisseurs, régularisation d'exercice, et les provisions sont vérifiés et est corrects.
- Le bilan des débits et crédits de l'exercice 2023-2024 est correct.
- Le bilan de clôture : les comptes bancaires, fournisseurs, provisions et reliquat propriétaire sont vérifiés et est corrects.

Nota : dans les tableaux « bilan de clôture et d'ouverture », il faut ajouter aux désignations des rubriques « fournisseur », « Propriétaires » et « Participation LCR » le mot « dettes aux » (En I.5, I.14, I.15, I.50, I.58 et I.59)

Le Grand Livre est vérifié et correct, sans anomalie relevée.

Vérification de l'Exercice charges

- Les charges récurrentes sont vérifiées et correctes, avec la prise en compte des dettes pour l'entretien des espaces verts et l'entretien EMU.
- Les « Projets et travaux » sont vérifiées et corrects

L'exercice de charge est vérifié et correct, sans anomalie relevée.

Vérification de l'Exercice recettes

Les recettes correspondent aux cotisations de charges des copropriétaires, aux intérêts du Livret A ainsi qu'aux recettes de location du LCR.

Nota : Les « Intérêts placements » marqué à 1109.59€ correspondent aux intérêts (1039.59€) + à la recette de de l'ASSOS Regal (70€). Il faudrait les mettre sur des lignes séparées. Correction à faire sur le fichier.

L'exercice de recettes est vérifié et correct, sans anomalie relevée.

Présentation du bilan

Le bilan présente l'état du compte bancaire, des provisions et des dettes envers l'ASL.

Le bilan est vérifié et correct, sans anomalie relevée.

Conclusions

Après les vérifications et analyses en visio-conférence le 06/12/2024, aucune des remarques ne remet en cause l'intégrité et la justesse des comptes.

Les 2 commissaires aux comptes approuvent les comptes de l'ASL BBD sur la période d'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Signatures

Alain Picard

Le 06/12/2024



Bénédicte Queyroy

Le 06/12/2024





CONVOCAION EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Madame, Monsieur,

Pour information, l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre de la résidence des Belles au Bois Dormant se tiendra en présentiel dans une salle autre que le LCR :

Salle DEGROND

Maison de Quartier Pierre-Mendès-France

7 rue Guy Barrillio – Quartier Pont Du Routoir

78280 Guyancourt

Le jeudi 12 décembre 2024 à 20h

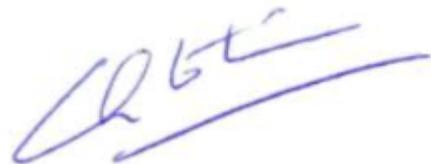
La salle DEGROND est à environ 15mn à pied de la résidence (1,2 km). Attention ! Le nombre de place de parking à proximité n'est pas particulièrement important. Si possible, nous vous invitons donc à faire du covoiturage ou à vous y rendre par un autre moyen.

L'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Rapport moral du président.
2. Présentation des comptes de l'exercice 2023 / 2024.
3. Rapport des contrôleurs aux comptes.
4. Approbation des comptes 2023 / 2024
5. Approbation de la gestion du syndic.
6. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024/ 2025.
7. Renouvellement des membres du bureau.
8. Élection des contrôleurs aux comptes.
9. Proposition de travaux d'entretien et réparation de la voirie et des sentes
10. Proposition de provision pour un futur remplacement des lampadaires
11. Proposition de renouvellement de la gestion des autorisations du LCR par le bureau
12. Proposition de vente du LCR
13. Proposition de révision du cahier des charges / règlement de copropriété
14. Questions diverses.

Pour le syndicat de l'ASL, son Président :

Christian COTTIN



1. Rapport moral du Président

2. Présentation des comptes de l'exercice 2023 / 2024

Exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

Charges récurrentes

	Budget	Réel
Assurances	800.00 €	817.41 €
Impôts	1 200.00 €	916.00 €
Entretien des Espaces Verts	8 430.00 €	8 424.00 €
Entretien des Bornes Incendie - SEVESC	650.00 €	677.25 €
Entretien Station de Relevage - EMU - EAV	2 100.00 €	2 031.30 €
Orange Abonnement alarme station de relevage	90.00 €	73.68 €
Electricité	5 500.00 €	2 482.68 €
Frais administratifs	450.00 €	546.43 €
Banque	100.00 €	105.84 €
Divers petits travaux	2 000.00 €	1 019.10 €
Total des charges	21 320.00 €	17 093.69 €

Projets, Travaux ou Opérations d'entretien exceptionnels décidés lors de précédentes AG

Entretien Eclairage / Lampadaire	6 024.99 €	- €
Solde d'un litige avec SFR sur la résiliation du contrat d'entretien du réseau TV	950.00 €	- €
Installation éclairage clos des Rossignols	3 722.82 €	3 102.35 €
Entretien et réparation de la voirie	30 151.12 €	- €
Rénovation arceaux et boitiers	4 520.00 €	3 586.53 €
Remplacement des lampadaires	5 650.00 €	- €
Sous-total	51 018.93 €	6 688.88 €
Total des charges	72 338.93 €	23 782.57 €

Concernant les charges récurrentes, l'écart d'environ (-) 4000€ entre le Budget et le Réel s'explique principalement par :

- Le budget « Electricité » qui avait été volontairement proposé assez élevé pour palier tout risque d'augmentation consécutive du prix de l'électricité que l'on sait très volatil ces dernières années.
- Le budget « Divers petits travaux » qui n'a été consommé que pour moitié cette année, mais que l'on sait très aléatoire d'année en année.

Concernant les budgets exceptionnels décidés lors de précédentes AG :

- Le budget « Entretien Eclairage / Lampadaire » n'a pas été entamé cette année, c'est-à-dire qu'il n'a pas été nécessaire au cours de l'année de changer tout ou partie d'un lampadaire défectueux. Ce budget reste donc disponible pour un éventuel besoin d'entretien l'année prochaine.
- L'entreprise choisie par le Bureau pour la « rénovation des arceaux et boitiers » a proposé un devis inférieur au budget qui avait été provisionné. La différence de (-) 933.47€ est libérée et donc dissoute.
- La facture de solde pour « l'Installation éclairage clos des Rossignols » comportait une correction de calcul de TVA par rapport au devis considéré pour le budget. La différence de (-) 620.47€ est libérée et donc dissoute.

Recettes		
	Budget	Réal
Cotisations et revenus classiques		
Cotisations	50 870.00 €	50 735.00 €
Participation utilisation LCR	190.00 €	70.00 €
Intérêts placements		1 109.59 €
Total des recettes	51 060.00 €	51 914.59 €

Bilan au 30/09/2024	
Comptes bancaires	
Solde compte courant	8 635.55 €
Solde Livret A	70 039.59 €
Sous-total	78 675.14 €
Provisions : dépenses votées non réalisées	
Entretien Eclairage / Lampadaire	6 024.99 €
Solde d'un litige avec SFR sur la résiliation du contrat d'entretien du réseau TV	950.00 €
Entretien et réparation de la voirie	30 151.12 €
Remplacement des lampadaires	5 650.00 €
Dette aux fournisseurs	3 422.60 €
Sous-total	46 198.71 €
Dettes envers l'ASL	
Dette des propriétaires	135.00 €
Dette d'utilisation du LCR	120.00 €
Sous-total	255.00 €
Réserve financière non affectée	32 731.43 €
soit par propriétaire	290.00 €

3. Rapport des contrôleurs aux comptes

Madame QUEYROU et Monsieur PICARD, désignés contrôleurs aux comptes lors de l'assemblée générale précédente, vont examiner les comptes.

Ils confirmeront la régularité et la sincérité des comptes pour l'exercice 2023/2024 lors de l'AG.

Le rapport des contrôleurs aux comptes sera diffusé avec le PV d'AG.

4. Approbation des comptes 2023 / 2024

Résolution soumise au vote de l'Assemblée :

« L'Assemblée approuve les comptes 2023 / 2024. »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

5. Approbation de la gestion du syndic

Résolution soumise au vote de l'Assemblée :

« L'Assemblée approuve la gestion du syndic pour l'exercice 2023 / 2024. »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

6. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024 / 2025

Charges découlant de l'AGO du 12/12/2024		Cotisation	Total
Charges récurrentes	Budget		
Assurances	850.00 €		
Impôts	1 100.00 €		
Entretien des Espaces Verts	8 760.00 €		
Entretien des Bornes Incendie - SEVESC	700.00 €		
Entretien Station de Relevage - EMU - EAV	2 100.00 €		
Orange Abonnement alarme station de relevage	90.00 €		
Electricité	3 990.00 €		
Frais administratifs	600.00 €		
Banque	150.00 €		
Divers petits travaux	2 000.00 €		
Sous-total	20 340.00 €	180.00 €	20 340.00 €
Projets, travaux ou opérations d'entretien exceptionnels			
Entretien et réparation de la voirie	13 560.00 €	120.00 €	13 560.00 € *
Remplacement des lampadaires	16 950.00 €	150.00 €	16 950.00 € *
Totaux maximum proposées par l'AGO du 12/12/2024	50 850.00 €	450.00 €	50 850.00 €
Charges provisionnées lors de précédentes AG			
Entretien Eclairage / Lampadaire	6 024.99 €		
Solde d'un litige avec SFR sur la résiliation du contrat d'entretien du réseau TV	950.00 €		
Entretien et réparation de la voirie	30 151.12 €		
Remplacement des lampadaires	5 650.00 €		
Sous-total	42 776.11 €		
Total des charges	93 626.11 €		

* chaque poste est associé à un vote spécifique en AGO

Note concernant le poste « Entretien Eclairage / Lampadaire »

Pour mémoire, cette provision de 6000€ sera reconduite annuellement. Seul le montant consommé lors d'un exercice sera demandé pour le budget suivant. Par conséquent, cette provision n'ayant pas été entamée durant cet exercice, aucun budget complémentaire n'est proposé.

La cotisation annuelle demandée sera donc comprise entre 180 € et 450 € suivant l'adoption ou non des résolutions par l'Assemblée.

A titre de comparaison, la cotisation demandée pour l'exercice précédent était de 450 €.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée :

« L'Assemblée approuve le budget prévisionnel 2024 / 2025. »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

7. Renouvellement des membres du bureau

Il n'y a pas de démission des membres du bureau. Le Bureau peut être constitué au maximum de 9 personnes. Nous sommes 7 membres actuellement.

Nous avons besoin d'aide et espérons des candidatures. N'hésitez pas à nous rejoindre.

Pour un bon déroulement du vote, merci de nous faire parvenir votre candidature au plus tard le vendredi 6 décembre 2024 afin d'organiser le scrutin uninominal.

Pour le scrutin, chaque membre de l'assemblée, présent ou représenté, attribuera son vote à autant de personnes que de postes du bureau à pourvoir.

8. Élection des contrôleurs aux comptes

9. Proposition de travaux de d'entretien et de réparation de la voirie et des sentes

Lors des deux exercices précédents, les travaux de rénovation de notre chaussée n'ont pas été effectués.

En effet, il avait été discuté lors de nos précédentes assemblées d'attendre pour une intervention plus conséquente afin de mutualiser les coûts.

Le contrôle mené cette année par des professionnels a montré que notre chaussée est en bon état, notamment grâce aux entretiens réguliers qui ont été effectués, et qu'une intervention conséquente n'est pas nécessaire dans l'immédiat.

Cette bonne nouvelle nous permet d'envisager de consacrer la provision constituée à la réfection des sentes. Plusieurs consultations ont été initiées et le Bureau étudie les différentes solutions techniques proposées et les devis associés.

Dans la logique suivie depuis plusieurs années, en complément des charges précédemment provisionnées, le bureau propose de maintenir nos efforts en adoptant un budget 2024 / 2025 pour ce sujet de 13 560,00 €.

Si l'ensemble de la provision n'était pas consommé pour la réfection des sentes, elle serait bien entendue reprise pour l'exercice suivant et réallouée à l'entretien de la chaussée.

Il est important de souligner que l'entretien continu de notre chaussée permet de nous prémunir d'une dégradation importante de celle-ci et par conséquent d'une rénovation complète qui serait onéreuse.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée donne mandat au Syndicat pour compléter le budget de réalisation des travaux d'entretien de la chaussée, des trottoirs ou des sentes d'un montant de 13 560 € en complément de ce qui avait été accordé jusqu'à maintenant. »

Si cette résolution est adoptée, un surcoût de cotisation de 120 € par lot pour le budget 2024 / 2025 sera demandé. »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

10. Proposition de provision pour un futur remplacement des lampadaires

Le bureau propose de constituer une provision pour envisager un remplacement total de nos lampadaires dans les prochaines années.

La vétusté de ces installations et les risques de futures réparations justifient le besoin de continuer à créer une provision spécifique pour ce poste. Le budget 2024 / 2025 pour ce sujet est de 16 950,00 €.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée donne mandat au Syndicat pour faire constituer une provision pour le futur remplacement des lampadaires de la résidence pour un montant total de 16 950 €.

Si cette résolution est adoptée, un surcoût de cotisation de 150 € par lot pour le budget 2024 / 2025 sera demandé. »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

11. Proposition de renouvellement de la gestion des autorisations d'utilisation du LCR par le bureau

De manière temporaire, le bureau propose d'être responsable pour l'année 2025 d'accepter ou non les demandes d'utilisation du LCR formulées par les copropriétaires.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée donne mandat au Syndicat pour gérer les autorisations d'utilisation du Local Commun de la Résidence sur demande des copropriétaires à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025 »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

12. Proposition de vente du Local Commun Résidentiel (LCR)

L'objet de résolution est de décider de la vente ou de la conservation du LCR de la résidence.

L'entretien du bâtiment est inexistant depuis que la mairie ne l'utilise plus.

Une matinée de présentation des projets et coûts liés a permis d'échanger sur les possibilités de devenir du local. Malheureusement, peu de propriétaires ont participé à cet échange.

En parallèle, des investigations sur les travaux nécessaires de remise en état ont été menés et les conclusions sont les suivantes.

En cas de conservation du bâtiment, il est indispensable d'allouer un premier budget de mise à niveau d'environ 59 k€ correspondant aux frais nécessaires (mise en sécurité et réparations) et redéfinition de la parcelle, soit environ 522 € par maison.

Les frais de fonctionnement (abonnements pour les fluides), jardinage, taxe foncière et assurance représentent environ 3 k€ par an, soit environ 27 € par maison.

En cas de vente du bâtiment dans l'état, le rapport est de 242 k€ (produit net estimé de la vente) et une rentrée de 1,3 k€ par an (charges - taxe - fluides - assurance).

Si la vente est autorisée par les résidents, une assemblée générale extraordinaire se tiendra dans les semaines suivantes pour déterminer les conditions accordées au bureau pour mener à bien ce projet.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée autorise la vente du Local Commun de la Résidence »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 1 des statuts de l'ASL, à savoir « les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls. »

13. Proposition de révision du cahier des charges / règlement de copropriété

Le cahier des charges (définition : « document relatif à la réalisation d'un projet ») de notre résidence est devenu obsolète et, sur certains points, ne peut plus être respecté. Il s'avère qu'une grande majorité des maisons de la résidence ne sont plus conformes au texte en vigueur actuellement.

Le bureau propose de remplacer ce document par un « Cahier des charges / Règlement de copropriété », en conformité avec le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et plus adapté aux contraintes actuelles et, sans doute, futures (matériaux, isolation, style de vie, etc.)

Le projet est annexé à cette convocation.

Si la révision est autorisée par les résidents, une assemblée générale extraordinaire se tiendra dans les semaines suivantes pour valider les adaptations et corrections qui auront été apportées au bureau par les résidents lors de réunions de concertation.

Résolution soumise au vote de l'Assemblée

« L'Assemblée autorise la révision du cahier des charges de la Résidence »

La majorité requise est celle définie par l'Article 11 – alinéa 3 des statuts de l'ASL, à savoir « Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non). »

14. Questions diverses

POUVOIR

Je soussigné, Mme / M

Propriétaire du pavillon N° VOIE

Demeurant à

Donne tous pouvoirs à Mme / M

Demeurant à

À effet de me représenter à l'**Assemblée Générale Ordinaire** des propriétaires membres de l'Association Syndicale Libre « Les Belles au Bois Dormant » à GUYANCOURT qui se tiendra

Salle DEGROND

Maison de Quartier Pierre-Mendès-France

7, rue Guy Barrillio – Quartier Pont Du Routoir

78280 Guyancourt

Le jeudi 12 décembre 2024 à 20h

aux fins de :

- délibérer sur l'ordre du jour inclus dans la lettre de convocation.
- me représenter et exercer la plénitude de mes droits.
- **prendre part à tous les votes et toutes les décisions, faire toutes protestations et réserves.**
- accepter toutes fonctions, signer toutes feuilles de présence ainsi que tous les actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à cette assemblée, ainsi qu'à toutes celles qui seraient convoquées si, pour un motif quelconque, elle était reportée.

Fait à le / /

SIGNATURE et mention manuscrite « Bon pour pouvoir » *

* **ATTENTION !!!** Sans la mention manuscrite **BON POUR POUVOIR**, ce pouvoir ne sera pas valable.

