

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 02/12/2017

Commentaires d'accompagnement du diaporama projeté et échanges entre la salle et le Bureau

TRAVAUX

Dans la salle : pouvez-vous confirmer notre droit à une TVA de 10 %?

DOMER (Trésorier): suite à nos interrogations du Trésor Public de la Manche et de l'Orne et à nos nombreuses recherches, EUROVIA a été convaincu et a confirmé par écrit une facturation à 10%, mais une semaine après l'envoi du 1er appel de fonds.

Parallèlement, une demande de rescrit a été envoyée au Trésor Public. Nous attendons la réponse.

APPEL DE FONDS

PIQUOT (Président): la comptabilité Barassin n'a été récupérée qu'en octobre (balance uniquement).

L'appel de fonds a été réalisé sur la base d'une TVA à 20 % (la régularisation sera faite sur le deuxième appel).

Le budget a été revu à la baisse par rapport à celui approuvé en août dernier.

TRAVAUX

38209 € devraient être versés à EUROVIA la semaine prochaine.

21 règlements sont parvenus. Il manque 8 règlements dont 6 doivent arriver la semaine prochaine.

CHAZAL : Barassin avait « promis » un prêt collectif. C'est la fin du mandat de gestion de Barassin qui a empêché les propriétaires d'en bénéficier.

PIQUOT : Non, c'est sans rapport avec le non-renouvellement du mandat.

Mme Frémond nous avait dit que le Crédit Foncier n'accordait pas de prêt collectif aux ASL, seulement aux copropriétés. Le Conseil Syndical s'est adressé à plusieurs banques : refus systématique. Même conclusion que Barassin.

CHAZAL : vous auriez pu attendre un an pour mettre fin au mandat de Barassin pour que les travaux soient terminés. Beaucoup de propriétaires sont très déçus.

PIQUOT : ni Barassin ni nous n'avons souhaité transiger sur l'augmentation des honoraires.

Ce sont les propriétaires, à l'unanimité des présents/représentés, qui ont pris cette décision, pas seulement le Conseil Syndical.

LAFFAITEUR s'était abstenue et détenait le pouvoir de CHAZAL. Le PV de l'AG ne l'indique pas (donc deux abstentions ne sont pas mentionnées).

PIQUOT : Barassin est seul responsable de la rédaction de ce PV.

SANTI-PERRIN : Il est plus facile de « rouspéter » auprès d'un professionnel.

LAFFAITEUR préférerait un syndic professionnel.

PIQUOT : Il y a plus de compétences dans les 6 têtes du CS que dans celle de M. Barassin .

CHAZAL : J'ai du débloquer des fonds pour payer le 1^{er} appel pour travaux (perte de 300 €). Pourquoi effectuer le 2^{ème} appel avant la fin des travaux ?

PIQUOT/DOMER : Non, le 2^{ème} appel sera versé après les travaux (réception de facture + 30 jours pour l'acquitter).

Les travaux seront réalisés en mars/avril 2018, la facture reçue fin mars/fin avril

2018 et le solde réglé fin avril/fin mai 2018. Le 2^{ème} appel sera adressé en prévision de ce paiement (il faut le temps de recevoir et encaisser les règlements).

ROBERT (Conseil Syndical): Nous avançons bien. Nous sommes tous réunis aujourd'hui.

Nous réalisons des économies (on aurait du, en plus, verser 3 % du montant des travaux à Barassin).

Le 2^{ème} appel sera moindre : TVA à 10 % au lieu de 20 et la reprise du solde Barassin ne sera plus à faire.

Lors des appels suivants, les charges seront très modérées.

STATUTS

PIQUOT : c'est en 1974 que M. Barassin père (lotisseur) a créé l'ASL des propriétaires des Hameaux de la Mare et a déposé ses statuts.

Il ne s'agit pas d'une création consécutive à la rupture du mandat Barassin.

Depuis 2008, nos Statuts auraient dû être mis en conformité avec la Loi.

Cette mise en conformité est indispensable pour retrouver le droit d'ester en justice.

On en profite pour toiletter ces textes écrits il y a plus de 40 ans (internet n'existait pas...).

LAFFAITEUR : si un propriétaire ne paie pas, peut-on faire un recours en justice sans obligation pour les autres de payer à sa place ?

PIQUOT : Actuellement non. Avec les nouveaux Statuts oui. C'est la raison pour laquelle il faut mettre nos statuts en conformité avec la Loi. Actuellement nous ne pouvons pas poursuivre.

CHAZAL : Les propriétaires ont-ils le droit de dissoudre l'ASL ?

PIQUOT : Non. La seule manière de sortir d'une ASL est de vendre son lot (terrain + maison). Dès qu'on devient propriétaire d'un lot, on devient membre de l'ASL.

L'ASL ne pourrait être dissoute que si son objet disparaissait (si la municipalité demandait la rétrocession des parties communes et donc les entretenait ...).

L'objet de l'ASL est la gestion des parties communes.

GENEST : Est-il possible de désigner un autre syndic professionnel ?

PIQUOT : oui, en AG avec une majorité des 2/3.

Mme GODEFROY est la seule personne qui a pris la peine d'envoyer un courrier relatif aux statuts : elle demandait la conservation de l'unanimité lors d'une vente de parties communes à un propriétaire privé. C'est ce que nous avons écrit sous l'intitulé officiel "Modalités de distraction d'immeuble").

GODEFROY : la modification ultérieure des statuts pourra supprimer cette unanimité, ce qu'il déplore.

PIQUOT : C'est très difficile de réunir tout le monde.

ROBERT : la majorité des 2/3 est un compromis réaliste pour éviter la dictature de la personne qui ne se déplace pas, tout en prévoyant une large majorité.

La majorité des 2/3 (soit plus de 20 voix) est plus raisonnable que l'unanimité.

PIQUOT : dans le cas de la "vente VEBRET", il a fallu que chacun des 28 autres colotis signe individuellement un acte de vente.

SANTI-PERRIN : à qui s'adresser désormais en cas de problème avec le puisard ou autre ?

PIQUOT : A l'un des membres du CS (nous sommes 6, dont certains sont tout près de votre maison et plus joignables que l'agence Barassin fermée en dehors des heures de bureau).

DOMER : la plaque du puisard est actuellement coincée (constat fait par les entreprises qui ont fait un devis). Dans le cadre des travaux, tout le système d'évacuation des eaux pluviales sera revu.

Il y aura effectivement plus de personnes disponibles qu'à l'époque Barassin.

ROBERT : nous allons communiquer nos numéros de téléphone, il y aura toujours quelqu'un joignable.

PIQUOT : S'il n'y avait pas unanimité lors du vote des nouveaux statuts, il faudrait :

- soit faire appel à un Expert judiciaire
- soit déposer la partie réduite au strict minimum des statuts.

Nous avons une préférence pour la deuxième solution qui donne des moyens immédiats de fonctionner au Conseil Syndical.

Tout le monde a pris connaissance du projet, joint aux convocations à cette AG ?

VOTE DES STATUTS REVISES :

POUR : UNANIMITE des 29 propriétaires

DIVERS

L'ASL est couverte par une assurance Responsabilité Civile (Allianz) pour 360 € par an. La MAIF, à garanties identiques voire supérieures, propose 3 fois moins cher. Nous changerons à l'échéance (31 mai).

Ferons-nous toujours une AG par an ?

PIQUOT : oui, à-priori mi-août

GODEFROY : Début juillet serait mieux

PIQUOT en réponse à un propriétaire : en cas de demande de la Commune, nous devrons rétrocéder tout ou partie de nos parties communes, que nous y soyons favorables ou non (voir cahier des charges du lotissement).

SANTI-PERRIN : nous payons la réfection de la voirie, alors que des voitures étrangères traversent illicitement la résidence.

VOTE POUR LE TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

POUR : UNANIMITE des 29 propriétaires

AUTRES QUESTIONS

GODEFROY : il y a des roches sur les trottoirs des placettes, posées par Barassin pour empêcher les camions de monter sur les trottoirs. C'est un danger pour les voitures. Est-il prévu de les supprimer ?

PIQUOT : Ce n'est pas à l'ordre du jour. Il faudrait l'inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine AG.

GODEFROY : les tantièmes sont erronés (ils n'ont pas été modifiés lors de la "vente VEBRET")

PIQUOT : Nous l'avons appris avant-hier. C'est une erreur de Barassin. Nous ferons les corrections nécessaires.

DOMER : le relevé du cadastre en mairie n'est pas à jour.

AVANT DE PARTIR

Les membres du Conseil Syndical offrent un pot pour fêter les nouveaux statuts.