

Maurepas, le 03 décembre 2019

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DU SYNDICAT
DE L'ASL QJ LES JUILLIOTTES
DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2019 A 14 H 00**

Etaient présents ou représentés : Messieurs MARTIN, FRITZ, ROY, BRUN, MAZUEL, KHEZZAR, FOUGERAY, LINKE, CHAPLAIN, LIDONNE, ROBART, TORTOSA.

Etaient absent : Mesdames BIDAULT, LELANN, Messieurs PICHARD, BOCCONE, RAICHVARG, CLERC.

- Le syndicat donne son accord à l'unanimité pour la campagne d'élagage selon devis de la société S.A.M.U d'un montant de 95 694 € TTC.

.....

- Le syndicat donne son accord pour l'étude phytosanitaire et cartographie du patrimoine arboré de l'ASL, selon devis de la société S.A.M.U d'un montant de 5 854,80 € TTC.

Contres : LE BEL AIR A/B/C, LES JARDINS DES JUILLIOTTES II

.....

Messieurs ROY, MARTIN, FRITZ quittent la séance.

.....

- **A la demande du SDC « LA GUERINIERE » :**

Problème de l'affaissement de terrain sur le cours, face au bâtiment n° 2 :

Ce problème avait fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité lors de la réunion du 20/06/2019 mais il est resté sans suite.

En cours de chiffrage par JLS COPRO pour reprise.

Le SDC « LA GUERINIERE » demande qu'une étude soit faite dans les meilleurs délais pour rechercher les causes de cet affaissement et déterminer les solutions pour y remédier ».

En effet, la réparation de l'enrobé est certes nécessaire, mais réparer sans avoir recherché les causes présente le risque à terme de nouveaux désordres ».

Lors de la permanence le président devra convoquer une entreprise pour définir la zone exacte dont il est question.

- A la demande de Monsieur LIDONNE

1. Statuts de l'ASL QJ

Autonomie de prise de décision du président de l'ASL QJ.

- Comment compte-t-il mettre en œuvre les pouvoirs qui lui sont conférés par l'art. 23 ?

Pour rappel, il peut faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation courants dans les limites des budgets votés. Assimile-t-il l'élagage à des travaux d'entretien ?

- L'attribution de ces pouvoirs justifie l'obligation qui lui est faite d'être un professionnel de la gestion immobilière soumis à la loi 70-9 du 2 janvier 1970. Si le président ne souhaite pas exercer

les pouvoirs énoncés à l'art. 23, cette obligation n'a plus raison d'être dans les statuts de l'ASL QJ.

Levée de l'ambiguïté sur les conditions de prise de décision par le syndicat. Réécriture de l'art. 20 + quelques détails dans le restant du texte pour en conserver l'homogénéité (cf. in fine).

Modalité de communication des pouvoirs entre les délégués.

Un même délégué ne peut être porteur que d'un seul mandat. Il peut donc en recevoir plusieurs mais devra n'en garder qu'un seul ; pour permettre cela, il suffit que les pouvoirs soient rédigés avec possibilité de substitution (voir modèle en pièce jointe).

Pour mise en œuvre : les pouvoirs sont adressés par mail aux mandataires et au président, à charge de ces derniers de répartir les surnuméraires entre les délégués présents.

Les membres forment un groupe de travail pour étudier l'évolution des statuts.

2. Quelle est la situation de la salle ASL QJ ?

Cette salle fait-elle partie de la copropriété des Jardinières ? Quant referra-t-on l'étanchéité du toit-terrasse situé au-dessus de la salle ? afin de remettre en état. **Salle appartient à l'ASL**

Y a-t-il eu déclaration de dommage ? **Oui et c'est réparé.**

3. Situation budgétaire à mi-novembre et prévision d'atterrissage au 31/12/2019.

363000 € de dépenses pour 440000 € d'appels

4. Stratégie pour une feuille de route budgétaire pour 2020.

Pour le 31/01/2020

5. Situation de trésorerie. Etat des impayés.

51000 € débit pour 21000 € en banque

6. Où en est-on du changement de fournisseur d'électricité ?

Rappelons que le poste électricité est le 3^{ème} poste de charge après les contrats de maintenance et les salaires. et que les tarifs EDF augmentent pour rendre plus compétitifs les fournisseurs alternatifs.

Faire un comparatif PROWEN

7. Nouvelles mobilités : Comment le quartier des Juilliottes va-t-il s'adapter ?

- Voitures électriques : Points de charge

- Engins électriques individuels : quel cheminement ? quel emplacement pour les arrêts ?

Pour le moment cette question sera traitée au sein de chaque copropriété.

8. Changement climatique :

Comment le quartier des Juilliottes va-t-il s'adapter pour faire face aux futures canicules ? Il serait dommage qu'à terme nos immeubles se bardent de climatiseurs soufflant de l'air chaud sur les espaces verts ; le droit à la climatisation et en passe de devenir un droit essentiel.

Ce point sera traité au sein de chaque copropriété.

Une étude sera faite pour la mise en place de réserve d'eau.

9. Décharge sauvage sur la rue Georges Gaumé : Où en est-on du projet de vidéosurveillance ? **Une étude sera faite pour voir s'il est possible de mettre en place une caméra WIFI sur système existant.**

Pour information : la réduction végétale dans ce coin laisse bien apparaître un ancien lampadaire qui pourrait servir de support à une caméra.

10. Visioconférence : Peut-on équiper la salle de l'ASL QJ pour des visioconférences ?

- Pour les réunions du syndicat.

- Pour les assemblées générales des copropriétés (nouveaux articles 13-1 et 13-2 dans le décret du 17/03/1967).

- Equipement à prévoir ? Service de visio à la charge de l'utilisateur ? A faire chiffrer par POLYCOM

ARTICLE 20 : DELIBERATION DU SYNDICAT

Rédaction actuelle :

Le syndicat peut valablement délibérer dès lors que plus du quart de ses membres, représentant plus du 1/3 des voix sont présents ou représentés.

Rédaction proposée :

Le syndicat peut valablement délibérer dès lors que les délégués présents ou représentés détiennent au moins le 1/3 des voix énumérées à l'art. 9 soit au moins 70.607 voix.

Suite de l'article, un seul changement

Les décisions sont adoptées à la majorité des voix exprimées des présents ou représentés, chaque membre délégué du syndicat détenant un nombre de voix équivalent à celui du propriétaire ou du Syndicat des Copropriétaires qu'il représente.

Et le 3° alinéa de l'art. 13 « L'assemblée ratifie le choix des membres du Syndicat de l'ASL, à la majorité des voix exprimées des présents ou représentés. »

est modifié ainsi :

L'assemblée ratifie le choix des délégués au Syndicat de l'ASL parmi ses membres, à la majorité des voix exprimées des présents ou représentés dans le respect des dispositions de l'art. 18 ci-dessous.

Ces deux dernières modifications ne sont pas nécessaires car le syndicat étant constitué par un représentant de tous les membres de l'ASL, il est équivalent de parler des membres (sous-entendu de l'ASL) ou de parler des délégués (sous-entendu du syndicat).

Cette proposition de modification des statuts doit être soumise à l'assemblée générale. Les membres doivent avoir un pouvoir spécial après approbation de l'assemblée générale de leur SDC.

NB : Voix exprimées : cela signifie que les abstentions ne comptent pas. Pour être adoptée une décision doit réunir plus de pour que de contre.

● **Tour de table des membres de l'ASL QJ.**

- A la demande de Monsieur ROBART :

Voir avec la mairie pour boîte à livres posée sans autorisation

Transmettre les statuts à tous les membres.

Voir négociation du contrat de géothermie avec DALKIA

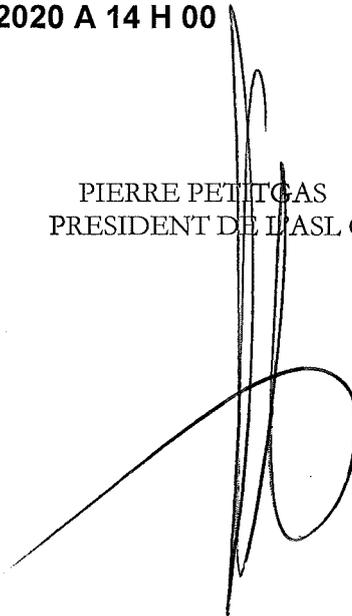
- A la demande de Monsieur LIDONNE, il sera mis en place une commission afin d'étudier une possible modification des statuts.

La séance est levée à 15H30

**La prochaine permanence du président de l'ASL QJ LES JUILLIOTTES est fixée au
MERCREDI 8 JANVIER 2020 à 14 H 00.**

**La prochaine réunion du syndicat de l'ASL QJ LES JUILLIOTTES est fixée au
MARDI 21 JANVIER 2020 A 14 H 00**

PIERRE PETITCAS
PRESIDENT DE L'ASL QJ

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name and title of the president.