

*Certifié conforme à l'original*

SOCIÉTÉ ANONYME  
RCS  
Tél. : 01 30 05 06 00

**NOTIFICATION**

**PROCES-VERBAL  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 21 JUIN 2017  
DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE QJ LES JUILLIOTTES  
ZAC DES JUILLIOTTES  
94700 MAISONS ALFORT**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint, le procès-verbal de l'assemblée générale du mercredi 21 juin 2017, comportant les résultats des votes des résolutions.

Cet envoi, effectué en recommandé avec avis de réception pour les membres absents ou opposants, vaut notification.

\*\*\*

L'an deux mille dix sept, le mercredi vingt et un juin, à quatorze heures, les membres du syndicat de la copropriété se sont réunis en assemblée générale dans la SALLE DE L'ASL QJ - 5 RUE DU 18 JUIN 1940 - 94700 MAISONS ALFORT

En entrant en séance, chaque membre a élargé, tant à titre personnel qu'en qualité de mandataire, la feuille de présence. Il ressort de ce document que **21 membres sont présents ou représentés, totalisant 185 873 tantièmes sur 211 821.**

Sont absents et non représentés **Mesdames ou Messieurs BX GESTION ADM PATRIMOINE SPAF (1 072), L HERBIER B - LES FLOREALES (7 599), L HERBIER C (12 688), LES LAURIERS - 8 RUE DU 18.06.40 (4 589) totalisant 25 948 / 211 821 tantièmes.**

L'assemblée étant ainsi valablement constituée peut délibérer sur l'ordre du jour.

**1 - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DU OU DES SCRUTATEURS ET DU SECRETAIRE**

**1ère RESOLUTION (Majorité absolue des membres présents ou représentés)**

L'assemblée générale nomme son président de séance. Celui-ci vérifie les pouvoirs et la feuille de présence et les certifie.

L'assemblée générale procède à la nomination du ou des scrutateurs et du secrétaire.









## COLLEGE (c) IMMEUBLES BAILLEURS SOCIAUX APPARTEMENTS EN LOCATION

### 6.8 CANDIDATURE DE MONSIEUR ROY

6.8 RESOLUTION (Majorité absolue des voix des membres présents ou représentés) Adoptée  
CHARGES GENERALES AU 01.07.09

- Total tantièmes : 211 821
- Total présents ou représentés = 21 copropriétaires totalisant 185873 tantièmes
  - VOTES ABSTENTION :
  - VOTES CONTRE :
  - VOTES POUR : l'unanimité des voix des membres présents ou représentés
  - ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 POUR : 185 873

### 6.9 CANDIDATURE DE MONSIEUR RAICHVARG (IMMOBILIER 3F)

6.9 RESOLUTION (Majorité absolue des voix des membres présents ou représentés) Adoptée  
CHARGES GENERALES AU 01.07.09

- Total tantièmes : 211 821
- Total présents ou représentés = 21 copropriétaires totalisant 185873 tantièmes
  - VOTES ABSTENTION :
  - VOTES CONTRE :
  - VOTES POUR : l'unanimité des voix des membres présents ou représentés
  - ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 POUR : 185 873

## COLLEGE (d) LOCAUX A USAGE SOCIAL NON LUCRATIF

### 6.10 CANDIDATURE DE MONSIEUR MARTIN

6.10 RESOLUTION (Majorité absolue des voix des membres présents ou représentés) Adoptée  
CHARGES GENERALES AU 01.07.09

- Total tantièmes : 211 821
- Total présents ou représentés = 21 copropriétaires totalisant 185873 tantièmes
  - VOTES ABSTENTION :
  - VOTES CONTRE :
  - VOTES POUR : l'unanimité des voix des membres présents ou représentés
  - ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 POUR : 185 873

## 7 - MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2017

7ème RESOLUTION (Majorité absolue des voix des membres présents ou représentés) Adoptée

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, voté lors de la dernière assemblée générale, selon le nouveau budget prévisionnel joint à la convocation soit un montant de 422 080,00 € TTC.

Ce budget sera appelé et exigible pour les trimestres restants le premier jour de chaque trimestre civil.

CHARGES GENERALES AU 01.07.09

- Total tantièmes : 211 821
- Total présents ou représentés = 21 copropriétaires totalisant 185 873 tantièmes
  - VOTES ABSTENTION :
  - VOTES CONTRE :
  - VOTES POUR : l'unanimité des voix des membres présents ou représentés.
  - ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 POUR : 185 873











Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à : 16 H 15

**LE PRESIDENT**

Monsieur ROY (OFFICE PUBLIC DE L HABITAT)

**LES SCRUTATEURS**

Monsieur FRITZ (MAIRIE)

**LE SECRETAIRE**

Monsieur GENIEZ

Pièces annexées au procès-verbal :

- Rapport du conseil syndical sur les travaux
- Rapport du conseil syndical sur les comptes



# Rapport du CS sur les travaux

Dalle du cours des Juilliottes - Rapport définitif SOCOTEC :

***Nous confirmons nos calculs après vérification et en ayant pris en compte la nouvelle épaisseur de la dalle, que la charge d'exploitation ne doit pas dépasser les 400 kg/m<sup>2</sup>.***

Dalle du cours des Juilliottes - Rapport définitif VERITAS :

***Afin de garantir la pérennité de la structure, la charge d'exploitation devrait être de 280 daN/m<sup>2</sup>***

Suite à ces expertises sur la dalle M. GENIEZ a demandé avec l'accord du CS (16/01/2017) le passage d'un maître d'œuvre qui pourrait proposer des conseils et préconisations nécessaires à l'exploitation de cette dalle.

**Le Cabinet TECHMO nous a transmis récemment le compte-rendu de son étude avec des indications sur la charge admissible et ses préconisations :**

Le rapport confirme bien qu'il y a distorsion entre la charge sur la dalle et sa résistance théorique, cette distorsion est plus ou moins importante suivant les zones.

Plusieurs membres du CS à l'examen des chiffres se sont étonnés et ont demandé des explications. Le représentant de TECHMO a avancé plusieurs hypothèses :

- Qualité exceptionnelle du béton vibré et des aciers constituant la dalle.
- Distribution des masses par rapport aux supports.

Il nous a présenté diverses possibilités de traitement, toutefois devant les chiffres qui pour certains ne s'expliquent pas, **le CS a commandé un complément d'étude afin de calculer la charge admissible pour chaque zone**, des caractéristiques différentes par endroits (espacements des poutres) et charge d'exploitation pouvant différer suivant les zones. Ce qui permettra en cas de dépassement d'envisager un mode opératoire rationnel de traitement.

**De plus les membres du CS ont posé la question du danger potentiel, le responsable de TECHMO a répondu qu'il n'y avait pas lieu de prendre des mesures conservatoires à l'heure actuelle.**

Toutefois il nous engage à surveiller toutes évolutions anormales et à les signaler.

**Autres travaux importants, beaucoup avaient été votés lors de la dernière AG :  
Électricité éclairage :**

- M. Geniez et le CS continuent la remise en ordre, dans ce cadre certains candélabres trop anciens ont été changés, la Sté Rougnon n'étant plus très active, d'autres électriciens sont actuellement contactés pour une mise en concurrence.
- Les compteurs électriques de l'ASL ont été clairement identifiés ce qui a permis de régler le problème de surfacturation des "Jardinières" qui perdurait depuis des années sans solution.
- Le CS a souhaité améliorer l'éclairage au niveau de la passerelle et la Mairie a pris à sa charge le montant des travaux, ce dont nous la remercions.
- Concernant les dépenses d'éclairage, ce poste reste important et il sera intéressant par la suite de remplacer peu à peu les ampoules et systèmes anciens, par du matériel moins gourmand afin de diminuer la consommation.

Un gros affaissement s'est produit suite à une fuite d'eau au niveau du rond point rue du 18 juin / rue du G. Koenig, situé sur une partie ASL il a donc été pris en charge à ce titre.

**Réfection de l'étanchéité de la dalle en R + 1 au dessus du centre commercial :**

Ces travaux ont été exceptionnellement pris en charge par l'ASL, alors que d'après les documents transmis par L & D cette partie est privée et appartient aux Commerces, Bureaux et "Jardinières".

L'entreprise IMPER FRANCE avait émis des réserves :

« Prévoir la réfection totale de la dalle actuellement totalement vétuste.

*Travaux non garantis car risque de déplacement des zones infiltrantes. »*

C'est malheureusement le cas et d'autres infiltrations se produisent.

**Il y a eu également des recherches de fuites sur réseau d'arrosage et réparations**

**L'exploration d'une zone test sur l'état des canalisations : pas de problème notable.**

**La reprise des enrobés :**

Plusieurs reprises de fissures et affaissements ont été faites notamment aux "Herbiers", pour ce secteur un caniveau destiné à recueillir les ruissellements a été créé et semble donner satisfaction.

### **Travaux d'entretien divers, cette liste n'est pas limitative :**

Il n'est peut-être pas nécessaire de s'étendre, la liste est évidemment longue, on peut citer :

Pose de panneaux

Coût des enlèvements d'encombrants sauvages

Remplacement de caméras

Travaux de serrurerie

Désengorgements

Petits matériels de travail et produits pour nos employés

Destruction de nids de guêpes

### **Espaces verts :**

Au cours de cet exercice de nombreuses visites ont été faites sur site, afin de réaliser les travaux nécessaires tout en les conciliant avec des dépenses raisonnables pour l'ASL.

### **STATUTS de l'ASLQJ - MAJ et modifications apportées :**

Monsieur GENIEZ a transmis à vos syndicats le projet élaboré avec Maître Agnès LEBATTEUX

C'est elle qui a rédigé les textes et modifications additionnelles dans le but d'optimiser le fonctionnement de l'ASLQJ, son expertise est incontestée dans ce domaine. La marche à suivre pour les entériner auprès de vos copropriétés vous a également été transmise.

Vous êtes donc informés de ce dossier, si vous avez des questions particulières, Monsieur LIDONNE vous répondra en détail.

**Précisions :** Les intervenants à savoir : Messieurs ROY (OPH Maisons-Alfort Habitat) et MARTIN (Mairie) qui représentait également Monsieur FRITZ. Messieurs LIDONNE et LINKE tous deux membres du CS de l'ASLQJ, et lors des premières réunions, Monsieur ANCIAUX et Madame BRETON pour LOISELET ET DAIGREMONT, ensuite Monsieur GENIEZ qui a pris leur suite, étaient tous d'accord avec Maîtres LEBATTEUX et CAMBON, sur le fait que seul le projet final serait présenté. Ceci pour éviter toutes interférences et discussions interminables sur un sujet complexe et essentiellement juridique.

Je voudrais juste rappeler que cette MAJ à la fois indispensable sur le plan légal et souhaitée par toutes les copropriétés, a demandé beaucoup de temps et de travail à ceux qui ont participé à son élaboration, qu'ils en soient remerciés. Je rappelle également que tous les intervenants, qui ont participé à cette refonte des statuts et après bien des discussions, ont finalement tous été d'accord sur le texte présenté et ont tous considéré que cela avait été un bon travail.

### **Enfin un mot sur les comptes :**

Monsieur GENIEZ avait laissé les documents à notre disposition, ils ont été vérifiés par certains membres, entre autres : "La Guérinière" et "Les Jardinières" (Monsieur Robart). Monsieur Lidonne va vous en parler plus en détail.

Serge LINKE Maisons-Alfort le 18 juin 2017

# Projet de rapport du conseil syndical à Assemblée Générale

Commentaires sur les comptes proposés à l'approbation de l'Assemblée Générale du 21 juin 2017

## I - Exécution du budget 2016

On pourrait aller directement à la dernière page du compte de gestion pour opérations courantes et constater que les charges de l'exercice 2016 (377.744,50 €) :

- sont inférieures de près de 50.000 euros aux charges de l'exercice 2015 (427.418,47 €)
- et sont inférieures de 49.575,50 euros au budget 2016.

Ainsi l'ASLQJ est amenée à restituer cette dernière somme à ses membres.

Remarquons que cette situation ne s'est pas produite depuis fort longtemps. Cela mérite d'y regarder d'un peu plus près !

En 2016 nous avons dû supporter une charge liée à une importante fuite d'eau que le précédent directeur avait négligé de nous signaler pour un montant d'environ 70.000 euros qui avait été réduit par l'AG de 38.000 euros. En 2016 nous avons perçu l'indemnité d'assurance en couverture de ce sinistre pour 68.125,58 euros et repris le produit à recevoir de 38.000, Soit une incidence favorable sur l'exercice 2016 de 29.000 euros après déduction des frais de gestion du sinistre.

Par ailleurs de nombreux contrats ont été renégociés pour une optimisation du rapport prix/qualité.

Enfin Mr Geniez a été attentif à ce que le taux de TVA réduit de 10% s'applique systématiquement aux travaux réalisés.

Voilà toutes les mesures qui ont permis de maintenir le niveau de réalisation voire de l'améliorer pour un moindre coût.

Les données de gestion retraitées par finalité permettent de se faire une idée de l'emploi des sommes que nous payons :

	a - Réel 2012	b - Réel 2013	c - Réel 2014	d - Réel 2015	Budget 2016-V2	f - Réel 2016	Budget 2017-V2	Budget 2018-V1
Eau / Electricité	40 092	37 914	50 160	86 932	56 820	52 559	55 340	57 090
Employés	129 919	131 786	142 321	132 056	138 090	125 581	129 050	131 670
Espaces verts	143 584	118 161	122 530	118 186	100 530	104 217	111 780	113 685
Gestion	60 764	49 789	55 403	49 476	53 280	63 723	56 560	57 410
Immobilier	34 421	48 988	64 197	11 758	60 980	36 562	57 530	57 360
Indemnités						-28 983		
Sécurisation	13 383	39 796	19 567	29 011	17 620	24 085	11 820	12 010
<b>Total général</b>	<b>422 163</b>	<b>426 434</b>	<b>454 177</b>	<b>427 418</b>	<b>427 320</b>	<b>377 745</b>	<b>422 080</b>	<b>429 225</b>

## **II - Propositions de budgets de fonctionnement pour 2017 et 2018**

Le budget 2017 avait été fixé à 435.265 euros (7<sup>eme</sup> décision de l'AG du 28/06/2016).

Compte tenu des mesures d'économie mises en œuvre, nous vous proposons de réduire ce budget de 3,5% pour le ramener à 422.080 euros.

Les mêmes remarques s'appliquent au budget 2018 que nous vous proposons à 429.225 euros.

Fait à Maisons-Alfort, le 18 juin 2016

Jean-René Lidonne