

**ASL LE PRE DES ROCHES
CHEMIN DE LA ROCHETTE LE PRE DES ROCHES
38220 VIZILLE**

Copropriété :

**Lotissement le Pré des Roches
Chemin de la Rochette
38220 Vizille**

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30/11/2012

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à SALLE DE LA REPUBLIQUE DE LA MAIRIE DE VIZILLE RUE DE LA REPUBLIQUE 38220 VIZILLE le :

VENDREDI 30 NOVEMBRE 2012 à 18 h 30

Sont présents ou représentés: 39 copropriétaires sur 51

M. ARBOGAST et Melle KOSMALA	M. BERGAMINI Grégory
M. BONFILS et Melle RUSSO	M. BRAUNQUINHO ET Mme BEAUME (Rep : M. et Mme CHANAS)
M. CORREARD ET Melle SANTOS FALCAO	M. DAVID
M. D'EUSTACHIO	M. et Mme ATTARDO Joseph
M. et Mme BENABENT Thierry	M. et Mme BOURDARIAT Laurent
M. et Mme CHANAS	M. et Mme DHAIID Hocine
M. et Mme EYMERY Sébastien	M. et Mme GUIRIMAND Laurent
M. et Mme LOMBARD David	M. et Mme PORKOLAB Christian
M. GARCIA et Melle RAIMBAULT	M. GATINEAU ET Mme GARCIA
M. GEYMOND Christophe	M. GINEVRA
M. JAUDI et Melle MARTIN Chaouki Et Angélique	M. JAQUILLARD et Melle TREMBLET Maxime Et Mandy
M. JURADO et Melle BRUN Sandra (Rep : M. et Mme LOMBARD	M. KREMER
M. LO-PRESTI Angelo	M. MANCA et Melle GIULIANOTTI
M. MATHONNET et Melle BERTHOIN Pagtrice Et Mélanie	M. NEUVENS et Mme ONIDA Fabrice Et Isabelle
M. NOE et Melle DUVAL Julien Et Audrey	M ou Mme. BEN AISSA Fethi
M. PARIS et Melle CASTELLI	M. POULET et Melle CHALOT
M. REPILLET et Melle ROGNIN Fabrice Et Marie	M. ROME Nicolas
Melle ALTMANN Kelly	Melle BURLET Adélaïde (Rep : M. GEYMOND Christophe)
Melle FRANCE Sophie	Melle KHELLADI Fatima
Melle PELLIN Marie	

Sont absents et non représentés: 12 copropriétaires sur 51

PREAMBULE

Suite aux nombreuses demandes des copropriétaires concernant des projets de travaux, les membres du bureau de l'association syndicale ont jugé qu'il était nécessaire que Mme Stéphanie GANDHION, responsable du service Urbanisme de la Mairie de Vizille puisse être invitée à l'AG afin de réaliser une information auprès des propriétaires de la copropriété ; cette information du service urbanisme a eu pour but d'expliquer leurs droits et obligations vis-à-vis de la réglementation en urbanisme et en particulier dans le cadre d'éventuelles demandes de travaux.

1 - Présentation des membres du bureau de l'Association Syndicale Libre

L'association syndicale a été mise en place lors de la première Assemblée Générale du 17 septembre 2010. Les membres du bureau sont :

- Président : Monsieur Christian PORKOLAB
- Secrétaire : Madame Isabelle ONIDA
- Trésorier : Monsieur BESNARD

RAPPEL DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'association syndicale a pour objet :

L'application du cahier des charges, la répartition des dépenses de gestion et l'entretien entre les membres de l'Association Syndicale la surveillance générale de la Résidence.

L'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipement communs, ainsi que leur cession de tout ou partie pour un euro symbolique, à première demande, à une personne morale de droit public et le contrôle de l'application du cahier des charges.

La prise en charge des frais d'entretien des équipements communs et le coût de fonctionnement de l'Association Syndicale

La gestion et l'entretien des équipements communs dépendant des copropriétés comprises dans la Résidence hors partie communes et équipement figurants dans l'emprise des bâtiments. Pour cela l'Association Syndicale dispose d'un droit de passage dans ces copropriétés.

Sont compris notamment :

- ✓ voies et desserte et chemin d'accès des divers bâtiments à l'exclusion de toute partie à jouissance privative. Ces voies de dessertes et voies d'accès sont notamment :
 - Chemin d'accès desservant les bâtiments A, B, C, F, I, H et G.
 - Voies principales d'accès desservant les bâtiments J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, E, H et I et les lots à bâtir : 1, 2, 3, 4, 5 et 6.
- ✓ Réseau de desserte et des bâtiments en assainissement, électricité, (gaz) eau potable, éclairage public, téléphone, à l'exclusion des canalisations et branchements privés avec servitude de passage pour l'Association Syndicale sur le sol des copropriétés.
- ✓ 4 emplacements extérieurs réservés à des personnes à mobilité réduite pour véhicules automobiles.
- ✓ 6 emplacements extérieurs pour véhicules automobiles.
- ✓ Tout espace vert, places visiteurs, aménagements divers bénéficiant à l'ensemble des propriétaires du groupe d'habitant à l'exclusion des jardins privés.
- ✓ 3 locaux destinés au stockage des ordures ménagères, dont l'usage n'est pas réservé spécifiquement à un bâtiment ou groupe de bâtiment.
- ✓ La réserve foncière.

Dispositions diverses :

Comme défini dans l'article 10.02 des statuts de l'Association Syndicale chaque acquéreur de lot libre de construction ou de logement versera lors de la réitération de la vente par devant notaire, une somme de 350,00 euros (**montant modifié lors de l'Assemblée générale du 17 septembre 2010**) au titre de première cotisation au bénéfice de l'Association Syndicale. Cotisation qui sera versée en séquestre chez le notaire de l'opération. Ces fonds déposés en compte séquestre seront versés par le Notaire sur le compte ouvert au nom de l'Association Syndicale dès réalisation des formalités de publicité.

Etat des lieux de l'association syndicale au 30 novembre 2012 :

L'association Syndicale n'a toujours pas réceptionnée les parties communes de la copropriété étant donné que les membres du bureau ont demandé à KHOR Immobilier d'effectuer certains travaux avant réception et que ces travaux à ce jour n'ont toujours pas été réalisés. En conséquence les parties communes sont toujours la propriété de KHOR immobilier.

Un compte bancaire a été ouvert au Crédit Agricole de Vizille au nom de l'Association Syndicale. Sur ce compte bancaire Maître FAURE a versé les séquestres. Toutefois pour des raisons inconnues le Crédit Agricole n'a toujours pas remis à l'Association Syndicale un chéquier lui permettant de régler les frais de fonctionnement. Dans cette attente les membres du bureau font l'avance des frais.

2 - Examen et approbation des comptes de l'exercice précédent

Les membres du bureau de l'Association Syndicale Libre présentent les comptes de l'année 2011.

Durant l'année 2011 l'association syndicale n'a eu aucune activité comptable du fait d'un démarrage très difficile du point de vue administratif (enregistrement de l'ASL en Préfecture).

L'enregistrement en Préfecture ayant eu lieu le 30 décembre 2011. L'association Syndicale a entrepris les démarches nécessaires pour l'ouverture d'un compte bancaire auprès du Crédit Agricole. Une fois le compte ouvert l'association a demandé à Maître FAURE, de verser les séquestres sur le compte de l'ASL

Explications sur ce compte séquestre : chaque personne présente à cette assemblée générale s'est vue remettre un état du compte séquestre que Maître Bruno FAURE notaire à Vizille a adressé à l'Association Syndicale suite à la demande de déblocage des fonds).

1 - Ce compte séquestre laisse apparaître que seulement les acquéreurs des lots libres (lot 1, 2, 3, 4, 5 et 6) ont versé la somme de 350,00 euros au titre de la première cotisation au bénéfice de l'Association Syndicale. et que Maître FAURE a omis d'encaisser cette somme à l'ensemble des acquéreurs comme il était prévu dans les statuts.

Cette regrettable erreur de la part de Maître FAURE cause un réel préjudice à l'Association Syndicale du point de vue financier. En conséquence l'association syndicale se retrouve avec une trésorerie de 2 100,00 euros correspondant au versement de 350,00 euros par les six acquéreurs des lots libres au lieu de 17 850,00 euros (350,00 euros X 51 lots).

2- D'autre part au débit du compte Maître FAURE nous facture la somme de 864,56 euros correspondant aux frais d'enregistrement de l'Association Syndicale.

3- Enfin Maître FAURE nous demande une provision sur frais de vente des parties communes du lotissement pour un montant de 900,00. Montant que l'Association Syndicale a refusé de verser dans l'immédiat étant

donné que les parties communes n'ont toujours pas été réceptionnées faute de travaux non réalisés par KHOR Immobilier.

Donc Maître FAURE a versé le 07 septembre 2012 sur le compte de l'Association Syndicale la somme de 1235,44 euros (2 100,00 € - 864,56).

4 - Budget prévisionnel 2013

Vue le manque de trésorerie expliqué ci-dessus et les difficultés de mise en route de l'Association Syndicale, aucun budget prévisionnel pour l'année 2013 n'a été réalisé. Toutefois certaines dépenses vont être engagées.

Dépenses prévues sur l'année 2013 :

L'association syndicale prévoit la mise en service de l'électricité des parties communes. La demande auprès d'EDF a été faite, et nous sommes en attente du montant de cette dépense.

Périodicité et montant des appels de fonds :

Le fond de roulement pour les dépenses de gestion (frais de fonctionnement de l'association syndicale, les dépenses d'entretien, réparations et contrats d'entretien) à été décidé par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2011 pour un montant annuel de 150,00 euros pour l'année 2012.

Les membres de l'association syndicale ont voté à l'unanimité le montant de 150,00 euros par an de cotisation syndicale pour l'année 2013.

Les membres de l'association syndicale ont voté à l'unanimité le paiement de cette cotisation en deux fois : soit 75,00 euros au 1er avril 2013 et 75,00 euros en septembre 2013.

5 - Questions divers

Les membres de l'Association Syndicale souhaitent effectuer des travaux dans le lotissement à savoir :

- Signalétique à l'entrée du lotissement : Il semblerait nécessaire qu'une signalétique soit apposée à l'entrée du lotissement pour faciliter l'orientation des visiteurs.
- Appentis sur chaque batterie de boîte aux lettres afin d'éviter lors des intempéries que le courrier soit mouillé.
- Fermeture des locaux poubelles.

En fonction de la trésorerie de l'Association Syndicale sur l'année 2013. Celle-ci demandera des devis pour réaliser ces demandes de travaux. Il est bien entendu que ces travaux devront être votés à la prochaine Assemblée Générale.

Règles à rappeler :

Il est demandé à l'ensemble des propriétaires de veiller à ce que leur véhicule ou les véhicules de leurs visiteurs ne viennent toucher les clôtures des habitations à proximité des places de stationnement. Ceci afin d'éviter que les grillages soient détendus ou endommagés.

Afin d'éviter toutes nuisances ou dégradations il est rappelé aux parents de veiller à ce que leurs enfants ne jouent à proximité des garages, des locaux poubelles ou des véhicules en stationnement.

Afin d'éviter tout accident de la route, il est également demandé aux parents de veiller à ce que leurs enfants ne gênent la circulation des véhicules à l'intérieur du lotissement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P/ PORKOLAB', written in a cursive style.

Christian PORKOLAB