

2011

« Les Roudères »

34430 ST Jean de Védas

E-mail : lesrouderes@orange.fr

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE/EXTRAORDINAIRE DU 11/03/2011

Madame, Monsieur, cher copropriétaire,

Veillez trouver ci-après le compte-rendu de l'assemblée générale annuelle de notre copropriété qui s'est déroulée le vendredi 11 mars 2011 à la salle des Granges de St Jean de Védas.

Nous tenons à remercier les personnes présentes ainsi que celles ayant remis un pouvoir de représentation. Nous encourageons vivement les autres à participer la prochaine fois.

Avant de présenter le compte-rendu de l'AG, la copropriété souhaite la bienvenue à ses nouveaux membres :

- M et Mme GUILLEMIN/JACQUES, 12 rue des Catalpas
- M. et Mme DEMAR/BOUVIER, 25 rue des Ormeaux

Et tient également à présenter à nouveau ses condoléances à la famille de Madame HAUMESSER disparue en 2011 ainsi qu'à la famille de Madame RASCOL disparue en 2009.

Compte rendu de l'assemblée générale

Après l'émargement des copropriétaires présents, la séance a débuté à 20h46 le quorum ayant été atteint avec 5888 millièmes. *Ce taux de participation est l'un des plus faibles rencontrés jusqu'à présent.*

Nous encourageons les copropriétaires absents n'ayant pas remis de pouvoir à participer la prochaine fois, leur absence pouvant perturber le bon fonctionnement de la copropriété.

La réunion s'est déroulée selon l'ordre du jour indiqué sur les convocations :

1 Bilan Année 2010 :

En préambule, le président a signalé que la copropriété disposait désormais d'une adresse email : lesrouderes@orange.fr ainsi que d'un blog : lesrouderes.canalblog.com ouverts à tous les résidents.

1.1 Point sur l'entretien des espaces verts

Rappel : l'entretien des espaces verts a été confié en 2010 à la société AP Multiservices suite à un appel d'offre validé par l'AG du 9 mars 2010. Le montant des prestations pour l'année écoulée (du 9 mars 2010 au 11 mars 2011) s'élève à 5060 € (3660 +1400) et non 5160 € comme cela était mentionné dans un libellé de poste budgétaire du bilan financier envoyé avec les convocations.

- **Entretien général des espaces verts :**

Au bout d'un an, le bilan dressé est positif; le budget a été respecté, les interventions ont été effectuées en temps et en nombre. L'assemblée se déclare satisfaite. Au total, le montant des interventions payé par la copropriété dans le cadre de l'entretien des espaces verts (élagage non compris) s'élève à 3660 €.

Deux points d'amélioration ont été évoqués en séance :

- ✓ **Le désherbage des trottoirs** : ce dernier est effectué chimiquement selon les normes en vigueur, et se révèle insuffisant à certains endroits. AP Multiservices étudie une solution alternative de désherbage non chimique qui pourrait être pratiquée plus souvent sur les trottoirs.
- ✓ **Etoffer la haie contiguë à la RD613** : pour rappel, 29 pittosporum tobira ont été plantés en 2009 par l'entreprise Jardine+ pour combler les trous dans la haie. Les 2/3 de ces arbustes sont aujourd'hui morts ou malades. La raison demeure inconnue à ce jour : manque d'eau, terrain inadapté, maladie contractée par les arbustes... Suite à un échange avec les participants de l'AG, il a été décidé d'inscrire cette action dans les priorités de l'année 2011, en privilégiant l'apport de terre végétale au pied des arbustes malades et la plantation de troènes en remplacement des arbustes morts.
- **Taille des 35 mûriers platanes** soit 1400 € (conforme au devis). AP Multiservices a profité de cette action pour tailler des tamaris et éliminer leurs repousses.
- **Travaux complémentaires**
 - ✓ Taille de la haie contiguë à la RD613. Cette action a été réalisée pour un montant de 3470 €.

1.2 Travaux hors espaces verts

1.2.1 Travaux relatifs aux intempéries de 2009 :

Ces travaux concernent l'espace vert situé entre la RD613 et les villas numéro 16 à 22 de la rue des Catalpas.

- **Construction d'un mur de soutènement** à la sortie du tuyau d'évacuation des eaux pluviales. Le débordement du bassin de rétention en 2009 avait découvert ce tuyau et sapé les contreforts de l'espace vert adjacent.
- **Reprise de la maçonnerie sous le passage couvert**. La contremarche située sous le passage couvert comportait une grille permettant d'évacuer, dans l'espace vert, le trop plein des eaux de pluie en provenance de la rue. Lors des fortes précipitations d'octobre 2009, cette grille s'est révélée inefficace car en partie obstruée par des feuilles d'arbres. Une nouvelle grille comportant des mailles plus larges a été installée en remplacement. La base de la marche a été bétonnée afin de protéger le tuyau affleurant à cet endroit.
- **Une reprise de la maçonnerie de captage des eaux** au bas de la rue des Sophoras a également été effectuée. Cette dernière devrait permettre aux eaux de ruissellement de la rue des Sophoras de se diriger vers la grille de captage des eaux de pluie située au bas de la rue au lieu de prendre le tournant de la rue et d'aboutir place des Catalpas.

L'ensemble de ces travaux a été effectué par AP Multiservices pour un montant de 688,12 €.

Le président a ensuite communiqué des informations concernant l'étude hydrologique initiée par la commune en 2010. Cette étude, attribuée au cabinet Cereg, devrait proposer des travaux pour améliorer l'évacuation des eaux pluviales dans la commune. A la demande du conseil syndical, une rencontre a eu lieu avec un expert de ce cabinet en juin 2010 afin d'exposer les problèmes rencontrés par les Roudères lors de fortes pluies.

La mairie nous a informé que l'étude avait pris du retard, les premières hypothèses de travail suggèrent la création de bassins de rétention intermédiaires pour contenir les eaux pluviales, néanmoins la capacité et la localisation de ces bassins n'ont pas été indiquées.

1.2.2 Autres travaux

- *Fin des travaux de marquage des parkings de la rue des Catalpas et des Ormeaux et pose de barrières de protection effectués par l'entreprise St Jean Maçonnerie pour un montant de 3551,71 €.*
- *Réparation de la fuite et réfection du faux plafond du passage couvert situé rue des Albizias. Cette réparation a été réalisée par l'entreprise Sud Aménagement pour un montant de 804,25 €.*

A noter qu'à cette occasion, un nouveau type de matériau (du lambris PVC) a été utilisé en lieu et place du traditionnel placoplâtre. Ce matériau devrait mieux résister à l'humidité et au vieillissement.

1.3 Présentation du bilan financier 2010

Le commissaire aux comptes, M. RIGAL a confirmé la régularité et l'exactitude des comptes.

Le président a présenté les comptes 2010 à l'assemblée qui les a approuvés, quitus a été donné au bureau.

La trésorière a ensuite indiqué que suite à une renégociation du contrat d'assurance, un remboursement de 53.51€ a été adressé à la copropriété en janvier 2011. Ce dernier sera porté au prochain bilan financier.

Plusieurs copropriétaires ayant protesté en 2010 suite à l'envoi à tort de lettres de relance, le président a rappelé que :

- *les cotisations devraient être remises directement à la trésorière et non à des membres du bureau, afin d'éviter tout retard d'acheminement*
- *les relances étant courtoises, la réaction des intéressés se devait de l'être également, à fortiori lorsqu'une mention précise qu'il ne faut pas tenir compte de l'avis si le paiement a été effectué !*

La suite des débats a concerné les orientations de la copropriété pour l'année 2011.

2 Budget prévisionnel année 2011

Le président a présenté les divers postes du budget prévisionnel.

2.1 Proposition de travaux.

Le budget prévisionnel fait apparaître une somme de 5214,40 € pour le poste travaux 2011. Le bureau n'a pas encore fait procéder à des devis, il s'est contenté de présenter des axes de travaux et un ordre de priorité pour les entreprendre.

L'assemblée a priorisé les travaux suivants :

- 1. Mise en sécurité du regard situé sur l'espace vert de la rue des Ormeaux*
- 2. Etoffement de la haie le long de la RD613*
- 3. Poursuite du marquage au sol des parkings rue des Sophoras et étude concernant la pose de panneaux rappelant que les parkings étaient réservés aux résidents des Roudères.*
- 4. Réfection des trottoirs en privilégiant les trottoirs abîmés et comportant un câblage récent*

Remarques :

Le président a rappelé que les murs encadrant les passages couverts faisaient partie de l'espace privatif; à ce titre il incombe aux copropriétaires concernés de les entretenir et notamment de les repeindre en cas de graffitis.

En revanche, le cabanon situé rue de la Gare fait partie de l'espace communautaire, le conseil syndical propose de le réhabiliter et a pris contact avec une copropriétaire, Mme BEAUFILS afin qu'elle réalise une fresque décorative.

L'AG a maintenu à 100 € le montant de la cotisation pour 2011, à payer avant le 30 avril 2011.

Ces points ayant été abordés, le budget prévisionnel 2011 a été adopté à l'unanimité des personnes ayant émargé la feuille de présence.

2.2 Points complémentaires

2.2.1 Règlement de copropriété

Le président a indiqué que le bureau du conseil syndical de sa propre initiative et suite à des discussions avec plusieurs copropriétaires engage une réflexion concernant la modification du règlement de copropriété. Ce dernier n'ayant pas évolué depuis la création de la copropriété, il n'est plus adapté à la vie de la copropriété, il contient des articles caduques, certains points de fonctionnement sont ambigus, voire non traités.

En conséquence, le conseil syndical va se rapprocher du notaire de la copropriété afin d'établir un projet qui sera soumis au vote lors d'une prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

3 Bureau

La composition du bureau demeure inchangée :

- Président : M Bernard RAVAILHE – 5, rue des Catalpas – 34430 St Jean de Védas
- Vice-président : M André STRICHER – 10, rue des Peupliers – 34430 St Jean de Védas
- Secrétaire: M. Patrice AUBERT – 17, rue des Ormeaux – 34430 St Jean de Védas
- Trésorière : Mme Frédérique QUEHEN – 7, rue des Catalpas – 34430 St Jean de Védas
- Espaces verts : Mme. Albertine STRICHER – 10, rue des Peupliers – 34430 St Jean de Védas
- Membre : M. Alain DUBOIS – 2, rue Gratien Boyer – 34430 St Jean de Védas

L'assemblée s'est achevée à 23h20, autour du verre de l'amitié et de quelques pâtisseries du fournil de St Jean.

✂-----

PAIEMENT COTISATION 2011 à retourner à **Mme Quehen 7 rue des Catalpas**

Coupon à retourner **avant le 30 avril 2011** à la trésorière du syndic, accompagné d'un chèque d'un montant de **100€ (656 Frs)** à l'ordre du **Conseil Syndical des Roudères (0174910R030 Montpellier)**. **En cas de virement ou de remise de chèque directe à la poste, n'oubliez pas de préciser clairement votre nom et votre numéro de lot.**

M/Mme _____ Propriétaire aux Roudères de la villa n° _____ Rue _____ 34430 St Jean de Védas

N° de Lot :

Adresse postale du propriétaire :

Date : __/__/2011

Signature