

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 02 JUIN 2016

Présents :

- **Amouroux I** : Marc Cros, Sonia Restoy
- **Amouroux II** : Marie Path, Josette Miquel
- **Belle Paule** : Alain Hébert
- **Boulevard Monplaisir** : Alex Broner
- **Domaine du Golf** : Michelle Martin, Monsieur Garcia
- **Jean Chaubet / Plana** : Michel Delfour, René Vilotte
- **Jean Rancy** : Patrice Heinisch
- **La Menuisière I et I bis** : Gisèle Camus
- **Le Baron** : Isabelle Berthelot (Représentée)
- **Le Cristal** : Marie-Paule Maury
- **Le Flammarion** : Brigitte Perez
- **Le Floréal** : Françoise Brami, Christiane Miceli, Aline Barrioulet (Représentée), Nicole Cruzol (Représentée), Eliane Bourjot (Représentée)
- **Le Grand Angle** : Yves Roulleaux
- **Le Lac** : Marie-Christine Lavaud, Marie Panisi
- **Les Lauriers** : Dominique Taleb
- **Les Terrasses de La Roseraie** : Renée Cabrié (Représentée)
- **Nîmes Bonnat** : Gino Corrado
- **Pyrénées TSE** : Dominique Rousseau
- **Roquetaillade** : Sylvie Estrade, Michèle Mazzonetto
- **7 Avenue Jean Rieux** : Richard Cavalier-Winter
- **19-21 Chemin d'Audibert** : Pierre Vignères, Bénédicte Le Chevallier

- **Partenaires du Club** : Pascaline Brandalac (Adil 31), Elsa Le Cronc (Toulouse Métropole)

Se sont excusés pour leurs absences :

- **Résidence Amouroux II** : Marie-Annick Fauq
- **Résidence Pasteur**: Louis Auriacombe

21 Résidences représentées par 32 Membres du Club
(présents ou représentés.)

Ouverture de la séance par Alain HEBERT, le Président du Club

avec une présentation du déroulement de l'AG.

Alain HEBERT, Président, Marie-Paule Maury, Vice Présidente, accueillent et remercient l'ensemble des membres présents, ainsi que les nouveaux adhérents au Club.

Tous les deux rappellent le fonctionnement et les objectifs du Club.

Alain Hébert présente toutes les Résidences adhérentes ainsi que les membres du Conseil d'Administration.

Alain Hébert annonce qu'après avoir honoré son poste de Président du Club pendant une année, il laisse son siège, mais se représentera au sein du Conseil d'Administration.



Ordre du Jour:

- Présentation du Bilan d'Activités 2015/2016
- Présentation et Vote sur les dépenses 2015/2016
- Présentation et Vote du budget 2016/2017
- Vote sur le montant de la cotisation 2016/2017
- Renouvellement par tiers des membres du Conseil d'Administration et Vote
- Appel à candidature de nouveaux membres et Vote
- Perspectives 2016/2017
 - Visites de Copropriétés
 - Thèmes pour les Formations
 - Thème pour la Soirée-Débat

Déroulement de l'Assemblée Générale :

- ✚ Présentation du Bilan d'activité et vote : **adopté à l'unanimité.**
- ✚ Durant l'année, le Club a perdu 4 Résidences à savoir la résidence Ancely, la résidence Chemin Lestang, la résidence Isabelle et la résidence 2 Chemin d'Audibert. (cotisations non honorées).
Mais le Club a reçu 3 nouvelles adhésions situées à l'extérieur de Toulouse, la résidence Le Baron à Mondonville, la résidence Pasteur à Blagnac et la résidence Roquetaillade à Quint Fonsegrives.
Au soir de l'AG, le Club compte 28 Résidences adhérentes avec 6 copropriétés en instance de s'inscrire.
On note une constance du nombre de résidences adhérentes.
Il est important de noter la diversification des profils avec l'entrée des copropriétés neuves et celles issues de la revente HLM.
- ✚ Présentation du tableau des dépenses avec des explications sur le financement du fonctionnement du Club et les difficultés rencontrées. Des frais ont été engagés pour nous équiper de matériel informatique (ordinateur portable, imprimante, rétro...), bureautique, et pour financer les prestataires intervenant lors de la Soirée-Débat. L'investissement pour le matériel ne se reproduira pas pour quelques années (normalement). En revanche nous nous sommes engagés sur la création d'un site internet et donc la ligne comptable Site sera notée tous les ans ainsi que la ligne téléphone portable. La ligne internet est très lourde pour le Club, mais nous allons essayer de trouver une solution plus adaptée au budget du Club. Il faut trouver des financements pour nous permettre d'être plus à l'aise dans notre fonctionnement. Le montant de la cotisation est un sujet abordé, d'ailleurs c'est un point prévu. La subvention accordée par Toulouse Métropole a baissé cette année de 10%. Nous avons eu 900€. Nous sommes dans l'attente de percevoir une subvention de l'Assemblée Nationale qui devrait s'élever à 1000€. **Le budget est adopté à l'unanimité.**
- ✚ Présentation du budget prévisionnel avec donc la baisse de la subvention de Toulouse Métropole et les frais engagés par le Club pour la location de la salle dans la résidence le Floréal, l'accès à internet, le téléphone portable, les frais de fonctionnement du site.....il faut donc faire des économies. Nous pourrions aussi engager des démarches auprès des Elus Députés pour obtenir une subvention Européenne sur les Réserves Parlementaires. Marie-Paule Maury nous tiendra au courant de la démarche. Il est important de comprendre que la décision de baisse de subvention a touché toutes les associations. Toutes les subventions ont baissé de 10%, du à des restrictions budgétaires de l'Etat. **Le budget prévisionnel est adopté à l'unanimité.**
- ✚ Montant de la Cotisation : à définir en fonction du nombre de lots dans les Copropriétés, peut-être mettre en place des tranches.... Avant tout il faut cibler nos besoins. A l'heure actuelle, notre besoin est de rémunérer (sous forme de dédommagement) les partenaires qui interviennent souvent à titre gracieux lors des

soirées débats. Il faut revoir l'accès internet, pour faire des économies sur cette ligne comptable. L'étude de cette question pointue est reportée à l'année prochaine, en fonction de l'évolution des besoins du Club. Il est entendu que les résidences de moins de 100 lots régleront 35€ de cotisation annuelle et les résidences de plus de 100 lots régleront 50€ de cotisation annuelle. **Petite augmentation votée à l'unanimité.** Un rappel sur le fait que les cotisations peuvent être réglées par prélèvement direct. Gisèle Camus envoie des RIB à tous ceux qui le souhaitent pour leurs résidences. Egalement un membre du Conseil Syndical peut établir un chèque qui lui sera remboursé par son propre Syndic avec un reçu remis par Marc Cros le trésorier. Elsa Le Cronc propose d'ouvrir les formations aux personnes non adhérentes, moyennant un certain financement (10/15€). Il faut vérifier dans les statuts s'il est possible pour le Club d'ouvrir les prestations à l'extérieur, or mis la soirée débat. L'AG donne la délégation au CA d'en discuter après avoir repris les statuts.



✚ Renouvellement des membres du Conseil d'Administration :

- Marie-Paule Maury
- Alain Hébert
- Marc Cros
- Gisèle Camus
- Dominique Taleb
- Alex Broner
- Christiane Miceli

Tous ces membres se représentent

Tous ces membres sont réélus à l'unanimité.

✚ Appel à candidatures : Un petit rappel sur la fréquence des réunions du CA et son rôle. Les membres du CA se réunissent au moins 4 fois par an dans la salle de réunion du Floréal. L'AG donne des directives pour l'année à venir et le CA met en place le fonctionnement, travaille sur les formations. Le CA travaille aussi sur toute la documentation que chacun peut trouver sur le site (les fiches techniques, le descriptif des résidences, les calendriers et annuaires.....sans oublier le FORUM). Madame Sylvie Estrade (Résidence Roquetaillade) se présente pour participer au CA. **Vote à l'unanimité.**


Perspectives pour l'année 2016/2017 :


Visites de Copropriétés :

- **Résidence Nîmes-Bonnat** : Gino Corrado proposera une visite en octobre 2016, car les travaux n'ont toujours pas commencés. Il préparera un power point pour présenter sa résidence dans l'état actuel et la visite se fera en cours des travaux.
- **Résidence Les Lauriers** : Dominique Taleb
- **Résidence Montplaisir** : Alex Broner
- **Résidence Amouroux I** : Marc Cros
- **Résidence Jean Rancy** : Patrice Heinisch (Travaux Portail et Interphone)
- **Résidence Le Lac** : Marie-Christine Lavaud (Travaux Toiture, Terrasse)
- **Résidence Le Floréal** : Françoise Brami (Travaux Rénovation Complète)

Thèmes pour les formations :

- Conflit avec le Syndic et le Conseil Syndical
- Comptabilité
- Relation avec les locataires, les copropriétaires, les logements sociaux, le savoir vivre en copropriété
- Employé d'immeuble, gestion du personnel
- Concierge ou entreprise
- Travail avec les bailleurs, les faire intervenir. Voir Toulouse Métropole
- Sûreté / Sécurité
- Travaux, Mise aux Normes. Propriétaires ne pouvant pas payer.
- Les 4 formations organisées et dispensées par les 3 partenaires (Espace Info Energie, ADIL 31, Toulouse Métropole) : Démarche de réhabilitation, Aides Financières, Audit Energétique, Rénovation en Copropriété
- Les impayés
- La loi ALUR
- L'organisation et la tenue d'une AG dans la Résidence, le Conseil Syndical
- L'éclairage dans les parties communes
- Les colonnes montantes électriques
- Le Syndic (vente, fusionnement...)

 Il est décidé que le CA fera une synthèse de toutes ses demandes de formations et elles seront proposées sur le site, afin que chacun s'y inscrive.

 Françoise Brami étant Conseillère Prudhommale, peut apporter ses compétences sur les droits et devoirs des employés....

 Les formations données par l'ADIL sont intenses, fournies, et vont trop vite

 Toulouse Métropole : **ALLO Toulouse : 05.61.222.222**

- 🍁 Le Club a-t-il une protection juridique. Le Club fait de l'information uniquement. L'ADIL peut aussi intervenir et aider la Résidence en question. Pascaline est intervenue pour expliquer le rôle de l'ADIL.
- 🍁 Elsa Le Cronc présente le dispositif : « Ma Copro Bouge ». 2 années d'existence, 4 Copropriétés aidées.
- 🍁 Françoise Brami parle de l'état actuel de la Résidence Le Floréal, qui est actuellement en prévision de très gros travaux. Le Floréal a un programme de travaux important à réaliser comprenant des aspects liés à la mise en sécurité (notamment incendie) ainsi qu'un volet Reno Energie. Le montant du reste à charge par propriétaire est très élevé et le Conseil Syndical actuel s'inquiète des conséquences pour les propriétaires. Parallèlement sans réalisation de travaux importants, la pérennité du bâtiment est mise en question. Françoise Brami interpelle la collectivité. Elsa Le Cronc propose que cette Résidence interpelle Toulouse Métropole par le biais d'un courrier motivé pour un accompagnement en 2017 dans le cadre de ma Copro bouge.



- 🍁 Le Club est en demande de travailler en collaboration étroite avec L'ADIL et Toulouse Métropole. Il faut voir comment mettre en place une méthodologie efficace pour tous les partenaires.
- 🍁 Pascaline Brandalac propose comme thème pour la soirée débat : « les acquéreurs manquent d'informations sur les copropriétés et leurs fonctionnements ». Il faudrait voir avec la chambre des notaires l'entrée des nouveaux arrivants dans les copropriétés, quel est le niveau d'information donné par les notaires et le niveau de connaissance des nouveaux acquéreurs sur le fonctionnement de la copro ...
- Au stade du sous-seing privé : le conseil proposé par les notaires mais aussi comment contacter les futurs acquéreurs (associer la chambre des notaires).
- Après l'acquisition : comment mobiliser les nouveaux accédants : livrets d'accueil, réunions d'accueil, infos en AG

- Piste de travail : une lettre d'information sur la Résidence à donner aux notaires, à envoyer au nouvel acquéreur au moment de l'état daté, accueillir les nouveaux propriétaires dans la Résidence.
- ✿ Fin de l'AG par un partage et des échanges informels autour d'une table qui propose un apéritif dinatoire.

La secrétaire adjointe
Gisèle Camus



Les secrétaires, Christiane et Gisèle
Participation à la rédaction d'Elsa Le Cronc.