

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 MARS 2011

Début de l'assemblée à 19h 45

* 40 copropriétaires présents ou représentés (13 procurations)

1. Bilan financier

- Monsieur Bard nous informe que des questions écrites ont été posées par Monsieur Buvat concernant le budget :

1^{er}) « Je m'aperçois que les frais de bureau sont en forte hausse ? »

- Réponse de Monsieur Bard : C'est dû à un report à tort des frais de photocopies. (de nombreuses photocopies avaient été faites pendant les travaux de chaussées)

2^{ème}) « dans les dépenses courantes, je vois des frais de réparation de 400€, quels sont-ils ? »

- Réponse de Monsieur Bard :

- Les frais de réparation sont imputables aux frais de réparation des lampadaires
- Il deviendra nécessaire de changer à terme l'intégralité de « l'éclairage. »
- Nous disposons de stock d'ampoules (ancien modèle). Mais d'ici 5-6 ans il n'y aura plus d'ampoule "mercure", modèle utilisé actuellement.

- Question orale de Monsieur Pons : Quand a-t-on changé de prestataire ?

- Réponse de Monsieur Bard : Il y a eu un changement de prestataire depuis 1 an. Le budget concerné est un peu plus faible avec le nouveau prestataire.

- Remarque de Monsieur Barret : L'ancien prestataire passait 3 fois mais le nouveau prestataire agit 2 fois. Cela semble suffisant.

On procède au vote concernant les comptes 2010. Il y a 40 votants. Le oui est obtenu à l'unanimité.

2. Présentation du budget prévisionnel

- Madame Buisson confirme une baisse du budget prévisionnel du poste "espaces verts". On ne prévoit en effet plus de travaux d'égout à court terme et le nouveau prestataire est moins coûteux que l'ancien. Il est confirmé que les travaux "espaces verts" sont réalisés en 3 tranches.

- Monsieur Manciot remarque que le bureau n'avait pas le droit de couper les arbres (car nous sommes localisés en zone verte) en décidant seul et sans le contacter. Il est désolé de ce fait.

- Monsieur Bard : il y a eu un appel des gendarmes concernant la chute de branches dans le jardin de Monsieur Lambermont (voisin hors copropriété).

- Monsieur Baret fait remarquer qu'une association "les brigades vertes" peut faire ce genre de travail gracieusement.

- Monsieur Manciot demande si la commune a donné l'autorisation de couper ces arbres.

- Monsieur Fortunat répond : cette action a été entamée suite à l'appel des gendarmes.

- Madame Leroy rappelle que le problème avait été évoqué lors de l'AG du 25 mars 2010 et que les travaux d'égout avaient été portés au budget prévisionnel 2010 qui avait été accepté à l'unanimité par les votants.

- Madame Buisson : La facture de la réparation de la bouche d'égout n'est pas arrivée (1100 €) et nous devons donc provisionner cette dépense pendant les 5 prochaines années (échéance à 2014)

- Madame Buisson fait remarquer que l'escalier montant sur la partie supérieure du lotissement (entre les lots 13 et 26) se dégradait et va nécessiter des travaux. Il conviendra d'inscrire une demande de devis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.
- Madame Buisson : La tendance concernant le fond de prévoyance est légèrement à la baisse sur les 2 dernières années. Il convient toutefois que le fond de prévoyance ne soit pas inférieure à 1,5 fois la cotisation individuelle annuelle (soit environ 300 €/lot). On mettra à l'ordre du jour de la prochaine assemblée une définition plus précise régissant le montant du fond prévisionnel.
- Monsieur Carrion demande si les frais d'avocat sont hors taxes, comme cela avait été mentionné lors de la rencontre avec le bureau et des copropriétaires.
- Madame Leroy confirme que le devis global s'élevait à 2.033,20€ TTC.

On procède au vote concernant le budget prévisionnel 2011. Il y a 40 votants. Le oui est obtenu à l'unanimité.

3. Espaces verts

- Monsieur Bard remercie Messieurs Barret et Gaillard et cherche des volontaires pour déboucher les égouts sur la partie supérieure du lotissement et désherber l'impasse qui descend de chez Monsieur Silva à chez Monsieur Manciot.
- Monsieur Pirone se constitue volontaire pour réaliser le récurage des égouts et réaliser le désherbage. Monsieur Baudot est également volontaire.

4. Questions diverses

- 3^{ème}) question de Monsieur Buvat : le chemin reliant le chemin vert a été nettoyé gracieusement par Messieurs Gaillard et Barret ; ne serait-il pas souhaitable de le gravillonner ?
- Monsieur Fortunat estime que le coût de la fourniture/livraison d'un camion de gravier est environ de 400€.

Décision de l'AG: Messieurs Buvat et Gaillard vont contacter des fournisseurs pour avoir un devis. Le devis sera fourni au bureau qui précédera à l'achat si le montant est inférieur à 500€.

5. Permis de construire Ronzon

- Monsieur Mourier ne souhaite pas que l'on aborde ce point ; (il semblerait que des copropriétaires aient entamé des négociations avec Monsieur Ronzon)

Monsieur Bard explique que Messieurs Barret et Carrion lui ont porté une demande d'AG extraordinaire le mercredi 9 mars au soir. Monsieur Bard leur propose alors d'essayer de la prévoir le 25 mars avant l'assemblée générale ordinaire bien que ce point soit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire. Après s'être réunis Madame Leroy et moi-même, nous avons pensé que l'horaire était trop court pour que l'assemblée puisse se tenir avec un maximum de personnes et qu'un certain nombre de membres du bureau n'auraient pu être présents.

Ci-dessous fichier présenté par Monsieur Préaux avec les points suivants :

- Historique
- Présentation de la problématique
- vision du bureau

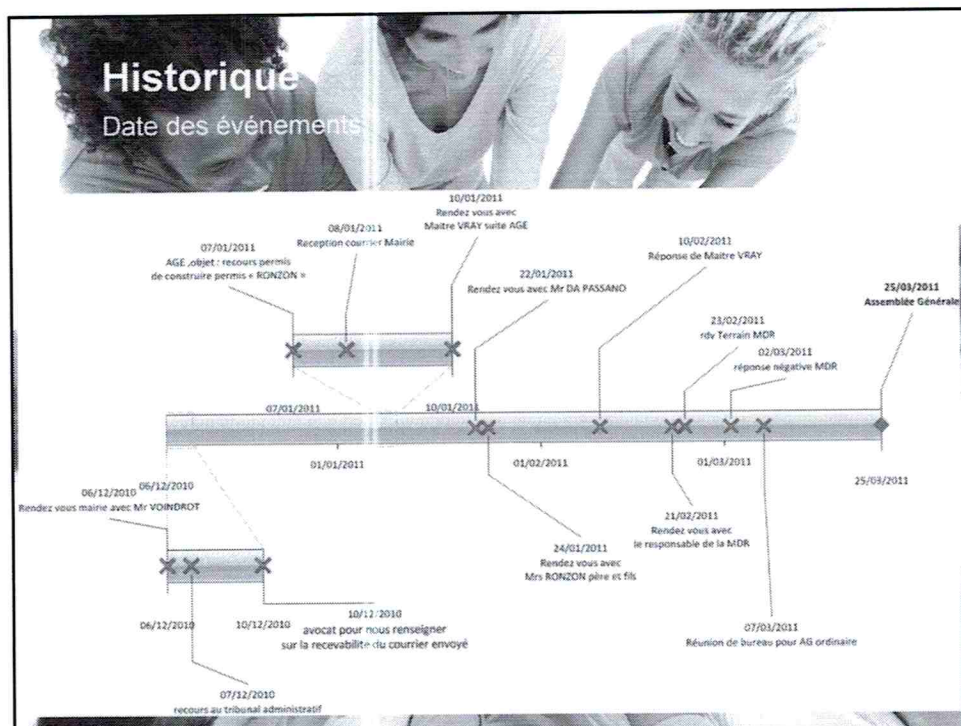


Détail “Permis de construire Ronzon”

Présentation de la problématique

1	Historique
2	Présentation de la problématique
3	Vision du Bureau
4	Vision Alternative
5	Question/Réponses
6	Vote





Calendrier des dates : » Recours permis « ROZON »

Lundi 06 décembre2010 :

Rendez vous mairie avec Mr VOINDROT adjoint à l'urbanisme avec quelques copropriétaires.

Demande de Mr BARD à Mr CARION de faire la lettre de recours au tribunal.

Mardi 07 décembre 2010 :

Envoi en recommandé du recours au tribunal administratif

Vendredi 10 décembre 2010 :

Recherche par Madame LEROY à la demande de Mr BARD d'un avocat pour nous renseigner sur la recevabilité du courrier envoyé.

Réponse négative , elle nous propose de le faire pour qu'il soit effectivement déposé dans les temps , la forme et les termes.

Mr CARION a été prévenu de notre démarche le soir meme.

Vendredi 07 janvier 2011 :

AGE ,objet : recours permis de construire permis « RONZON »

Voir compte rendu

Lundi 10 janvier 2011 :

Rendez vous avec Maître VRAY suite AGE, pour poser question émanent de l'AGE

Samedi 22 janvier 2011 :

Rendez vous avec Mr DA PASSANO conseiller général

Lundi 24 janvier 2011 :

Rendez vous avec Mrs RONZON père et fils et l'actuelle représentante des propriétaires , une des filles de la famille ISAAC, la vente n'étant pas encore effectuée.

Voir compte rendu des différentes réunions. en date du 25 janvier.

Lundi 10 février :

Réponse de Maitre VRAY sur l'étude du permis, accompagnée d'un premier décompte sur devis.

Lundi 21 février 2011 :

Rendez vous avec le responsable de la MDR à la demande de Mr DA PASSANO pour étude du dossier : ouverture éventuelle sur RD comme évoqué lors de l'AGE du 07 /01/2011

Mercredi 23 février 2011 :

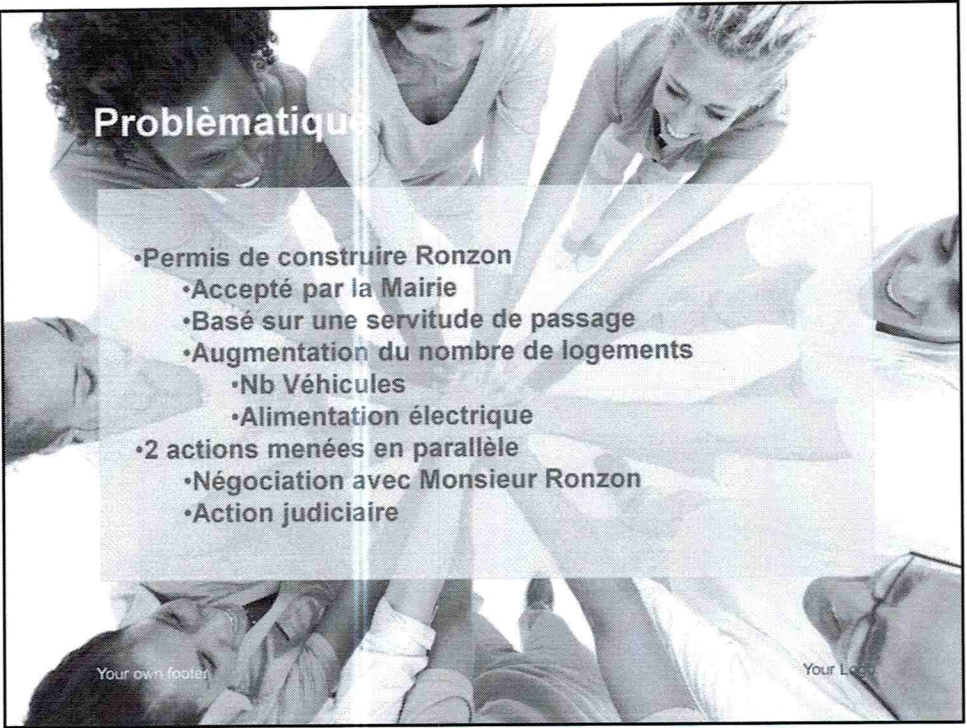
Rendez vous terrain avec MDR(Mr fLEURY) pour faisabilité

Milieu de semaine 09 /2011 : 2 mars

Réponse écrite de la MDR : pas de faisabilité, trop dangereux

Lundi 07 mars 2011 :

Réunion de bureau pour AG ordinaire prévue pour le 25 mars avec à l'ordre du jour, en fin de réunion : Recours permis de construire « RONZON ».



Problématique

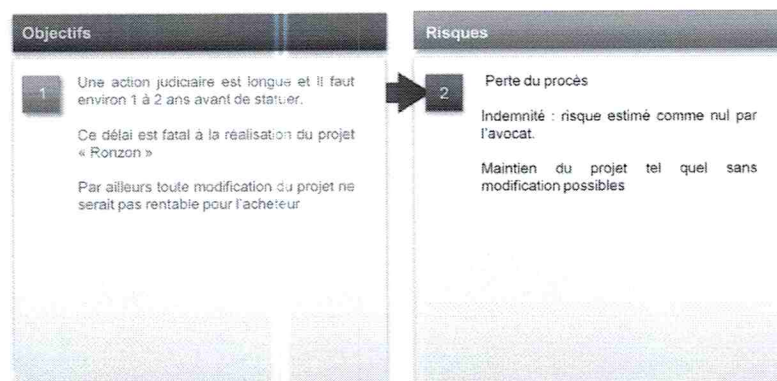
- Permis de construire Ronzon
- Accepté par la Mairie
- Basé sur une servitude de passage
- Augmentation du nombre de logements
 - Nb Véhicules
 - Alimentation électrique
- 2 actions menées en parallèle
 - Négociation avec Monsieur Ronzon
 - Action judiciaire

Your own footer

Your Logo

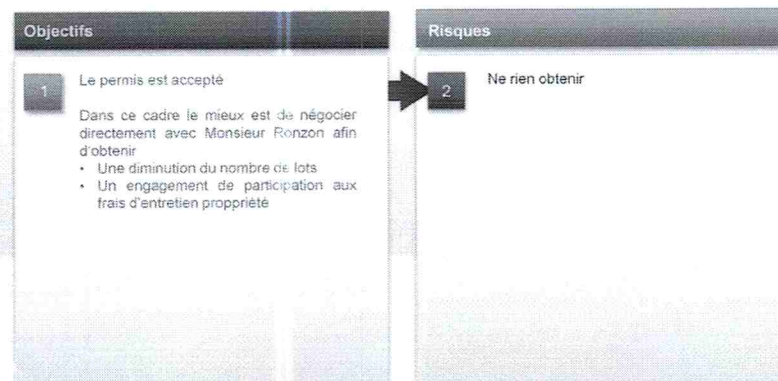
Vision du Bureau

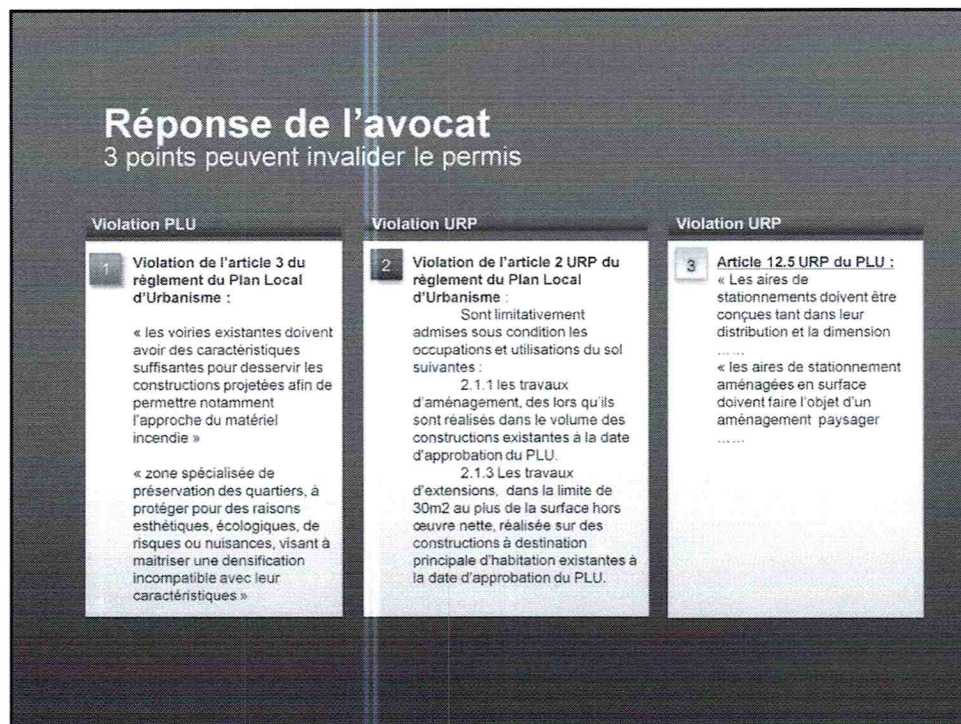
Obtenir une annulation du permis



Vision Alternative

Obtenir une modification du permis





Compte rendu de Maître VRAY suite étude du dossier de permis contesté.

Après analyse du dossier de permis de construire, la légalité de ce dernier me semble pouvoir être critiquée à plusieurs égards.

Sur la légalité externe :

La composition du dossier joint à la demande de permis de construire n'est pas conforme aux dispositions de l'article R.431-10 du code de l'urbanisme.

Le dossier de demande est incomplet au regard de ces prescriptions.

Sur la légalité interne :

Violation de l'article 3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

« les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel incendie »

« zone spécialisée de préservation des quartiers, à protéger pour des raisons esthétiques, écologiques, de risques ou nuisances, visant à maîtriser une densification incompatible avec leur caractéristiques »

2) Sur la violation de l'article 2 URP du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

Sont limitativement admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 les travaux d'aménagement, des lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.1.3 Les travaux d'extensions, dans la limite de 30m² au plus de la surface hors œuvre nette, réalisée sur des constructions à destination principale d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

3) Sur la violation de l'article 12URP du Plan Local d'Urbanisme :

Article 12.5 URP du PLU :

« Les aires de stationnements doivent être conçues tant dans leur distribution et la dimension

« les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager »

Conclusion : l'ensemble de ces moyens est susceptible de conduire le tribunal à annuler le permis de construire attaqué.

Il convient d'observer que le moyen relatif au caractère insuffisant de l'accès et de la voirie est apprécié strictement par le juge administratif et relativement peu souvent retenu.

Le moyen tiré de la violation de l'article 2 URP est plus pertinent.

Néanmoins, le pétitionnaire pourrait, en modifiant son projet et demandant un permis modificatif remédier aux illégalités relevées, sauf en ce qui concerne le caractère insuffisant de la desserte.

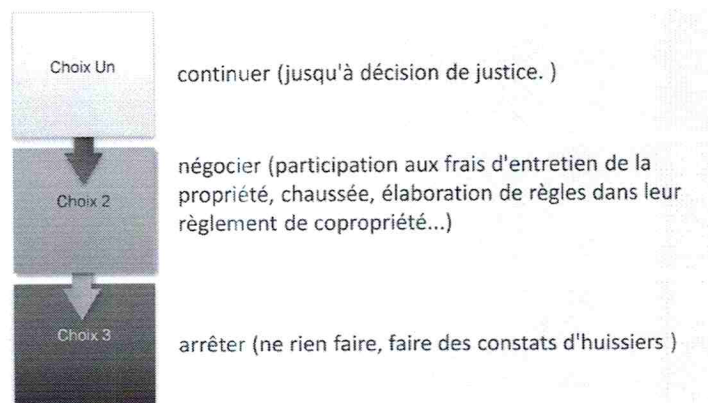
Arguments Ronzon

La solidité du projet, négociations en vue d'un compromis

Servitude de passage	URP	Compromis
1 Servitude de tréfonds • Pas de limitations • Pas de participations financières	2 2 possibilités • Tout démolir et reconstruire • Aménagement du bâti	3 2 propositions • Participation financière • Annexe au bails des futures locataire pour respect règlement lotissements Propositions caduques • Car refusées • Recours non suspensif • Possibilité de redéposer le permis

Vote

Les options proposées



Merci !