

Village PHENIX

PROCES - VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 1985

Le Lundi 3 Juin 85, Salle Municipale de la Ferme Poisson du Bois Raguenet, les copropriétaires du Village PHENIX du Bois Raguenet se sont réunis en ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

La feuille de présence est dressée et signée par tous les adhérents présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataire.

Monsieur DELATTRE ouvre l'Assemblée : 58 Maisons sont représentées - le quorum étant atteint - l'Assemblée Générale Extraordinaire est déclarée ouverte et régulièrement constituée.

La feuille de présence certifiée par les membres du bureau et les pouvoirs des membres représentés seront conservés à l'appui du présent procès-verbal.

Monsieur DELATTRE remercie les copropriétaires de leur présence ainsi que Monsieur DROUET représentant le Village PHENIX et procède à l'ordre du jour.

I.- IMPUTATION DES FRAIS D'HUISSIER aux copropriétaires mauvais payeurs
y compris frais de recommandé et 10% de pénalité pour retard.

Bien que cette mesure soit approuvée par l'ensemble des copropriétaires présents, elle sera remise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée de Janvier. En effet, le vote de ce nouveau statut nécessitait 2/3 des maisons représentées, soit 64 maisons.

Nous rappelons donc l'importance de la présence de chaque copropriétaire aux Assemblées ou en cas d'impossibilité, la nécessité de se faire représenter.

La collecte des charges représente un gros travail pour le Bureau et nous remercions tous ceux qui règlent aux dates fixées.

Cotisation du second semestre : Cotisation d'un montant de 450 F. exigible pour le 15/06/85. Il n'y aura pas d'autre rappel.

II.- ANTENNE T.V.

Monsieur DELATTRE propose de reprendre point par point l'historique TV de notre compte-rendu du 3/04/85 avec explications complémentaires tout en insistant sur les points suivants :

- . Remise en état complet du réseau jusqu'à la prise intérieure.
- . Contrôle TDF prévu en deux étapes : remise en état avec contrôle et ensuite essai pendant 15 jours avant réception définitive.
S'il subsistait des problèmes chez certains copropriétaires, TDF interviendrait en priorité.
- . Les travaux seraient réalisés dans la première quinzaine de Septembre avec coupure antenne de 10 à 15 jours maximum.
- . Contrat de maintenance fortement recommandé par TDF pour un fonctionnement durable du réseau.

Grandes lignes du Contrat de maintenance LEGOFF

- | | |
|--------------------------|---|
| . Nature des prestations | Orientation de l'antenne
Vérification des contacts dans les répartiteurs
réglage du gain des amplificateurs |
| . Exclusions | Dégâts des eaux, foudre, vol, vandalisme,
remplacement du matériel par suite de
vieillessement |
| . Périodicité | Visite tous les 3 mois soit 4 fois par an |
| . Rémunération | 15.000 F. Prime payable en une seule fois à la
signature du contrat |

DEBAT

Monsieur DROUET souligne la position du Village PHENIX : remise en état complet par l'entreprise LEGOFF et visites et contrôles TDF jusqu'à satisfaction dans tous les pavillons - Décision catégorique et définitive.

Monsieur SITEAU fait remarquer que l'entreprise LEGOFF n'est pas une entreprise agréée, que son contrat de maintenance ne couvre pas la foudre, qu'il serait souhaitable de faire un appel d'offres, que des entreprises garantissent tous risques.

Monsieur AGNERAY précise qu'un réseau souterrain présente des défauts à partir de 7 ans. Qu'il serait souhaitable d'effectuer un contrôle en utilisant un échomètre qui permet de détecter toute anomalie d'impédance ou raccordement souterrain. Nous pourrions effectivement proposer une contre-expertise.

Par contre, TDF RENNES, interrogé par le Bureau, prévoit une durée de vie des câbles de 10 à 15 ans minimum.

Monsieur AGNERAY suggère d'opter pour un entretien par un technicien, une fois par an, ce qui nous coûterait aux environs de 2.000 F.

Monsieur DELATTRE attire notre attention à ne pas perdre de vue que le réseau collectif nous sera favorable pour Canal + et pour la réception satellite.

Frais installation canal + environ 10.000 F.

Frais installation pour réception " 20.000 F.
d'un satellite

A l'issue de ce débat, nous procédons au vote par écrit :

- | | |
|--|---|
| 1°/ Etes-vous d'accord sur les conditions de reprise indiquées dans la convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire | 46 d'accord
6 pas d'accord
6 Abstention |
| 2°/ Etes-vous d'accord pour prendre un contrat de maintenance | 8 d'accord
32 pas d'accord
12 autre forme
6 abstention |
| 3°/ Etes-vous d'accord pour ajouter les amplificateurs nécessaires pour permettre la réception de canal + | 10 d'accord
37 pas d'accord
11 abstention |
| 4°/ Etes-vous d'accord pour la contre-expertise | 15 d'accord
35 pas d'accord
8 abstention |

Nous confirmons donc à Monsieur DROUET notre acceptation pour la remise en état complet du réseau.

III.- INFORMATIONS DIVERSES

- Espaces verts

Nous sommes en négociation avec Village PHENIX et avons demandé à Monsieur DROUET :

- . La remise en état du chemin parallèle à la rue du bourrelier
- . Le rechargement de certaines allées piétonnières
- . L'abattage du châtaignier qui menace ruine

- Terrain vague - Zone dite d'activité -

Monsieur DROUET nous demande de lui faire une proposition. Nous avons pris contact avec la Municipalité pour en faire un square (nous faisons appel aux copropriétaires qui ont des relations municipales).

- Rétrocession de la voirie à la Mairie

C'est un point sur lequel nous travaillons, là encore, nous comptons sur les relations municipales.

- Jardinier

Comme chacun a pu le constater, le poste de Monsieur LERAT a été maintenu, le hangar va être construit, donc protection du matériel qui est rarement en état de marche au bon moment.

- Divers

- . Les cultivateurs qui nous entourent se plaignent des conditions de voisinage. Les enfants vont jouer dans leurs champs, d'où problèmes de clôtures, problèmes de pousse pendant la période des semences.

Les enfants abandonnent dans les champs des objets divers : grillage, barres de fer, vieux vélo et c'est dramatique pour les moissonneuses batteuses.

Nous attirons l'attention des parents pour bien sensibiliser les enfants sur les lourds préjudices qu'ils portent aux cultivateurs.

- . Nous rappelons qu'il est interdit de déposer des ordures ou résidus de tonte le long des haies mitoyennes avec les champs car outre les inconvénients esthétiques (!) cela bouche les fossés de drainage des eaux pluviales.
- . Un certain nombre de copropriétaires se plaignent de la divagation des chiens. Nous rappelons les bonnes règles de voisinage.
- . Cyclomoteurs dans les chemins piétonniers : ils détériorent les chemins et de plus cela présente un certain danger.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur DELATTRE clôt l'Assemblée Extraordinaire à 23H00.-

Village PHENIX

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 3/04/85 avec PHENIX

ORDRE DU JOUR : Réception du Réseau de Télédistribution

Présents

Société PHENIX	:	Monsieur DROUET, Directeur Régional
Cabinet PRAUD	:	Monsieur PRUDHOMME
Ets LEGOFF	:	Monsieur LEGOFF
	:	Monsieur AUBRY
Association (ASBR)		Monsieur DELATTRE, Président
		Monsieur SCHMIT, Vice-Président
		Monsieur GAUMER

1.- HISTORIQUE

- 1978 Phénix charge le cabinet PRAUD de réaliser le dossier technique du lotissement. L'entreprise LEGOFF est chargée de la réalisation des travaux
- 22/05/80 début des travaux
- 5/03/82 1er contrôle TDF - Réseau non conforme - ampli à changer
- 25/05/82 2ème contrôle TDF, avec mesures au niveau de la prise dans le garage de quelques copropriétaires. TDF déclare le réseau conforme
- 30/06/82 Contrôle individuel chez chaque copropriétaire par l'entreprise LEGOFF, au niveau des prises intérieures. Signature par chaque copropriétaire d'une fiche de réception.
- Suite à ce contrôle individuel, rédaction d'une liste des interventions à réaliser par PHENIX chez les copropriétaires pour lesquels une anomalie existe.
- de Juin 82 à fin 84, relances diverses à PHENIX par l'Association, sans résultats.
- fin 84 3ème tranche des maisons rue du Puisatier achevée
- 19/02/85 Par courrier, avec accusé de réception, proposition de Monsieur DROUET d'engager par l'entreprise LEGOFF des travaux de remise en état de l'installation, ceci afin de permettre un nouveau contrôle TDF pour la réception définitive du réseau.

2.- RECEPTION DU RESEAU DE TELEDISTRIBUTION PAR L'ASSOCIATION

- . Le réseau de télédistribution fait partie du descriptif de base du village Phénix du Bois Raguenet. La prise en charge de ce réseau par l'association est obligatoire.
- . Le réseau est actuellement en mauvais état du fait de :
 - la non réalisation des interventions qui auraient dûes être réalisées par Phénix suite au contrôle individuel du 30/06/82
 - l'absence d'entretien depuis la fin de garantie (30/06/83) de l'entreprise LEGOFF, car l'Association n'a pas pris à sa charge l'entretien du fait de son contencieux avec Phénix.
- . Phénix accepte de prendre à sa charge les travaux de remise en état complet du réseau, jusqu'à la prise intérieure de chaque copropriétaire (travaux estimés à 25.000 F.), à condition que l'association syndicale s'engage à prendre en charge le réseau dès réception par TDF.
- . TDF ne déclare le réseau conforme que si il est en parfait état le jour de la réception.
- . Dès la prise en charge du réseau, il semble nécessaire que l'association prenne un contrat de maintenance ; ce contrat n'étant pas obligatoire mais fortement recommandé par TDF pour un fonctionnement durable du réseau.
- . Si l'association refuse de s'engager, Phénix mettra l'association en demeure d'accepter le réseau en l'état actuel.

3.- MODALITES PRATIQUES DE LA RECEPTION (PROJET)

- . L'association doit notifier l'avis favorable à la réalisation des travaux avant le 15/06/85, ceci afin de permettre à l'entreprise LEGOFF de passer commande auprès de ses fournisseurs des matériaux nécessaires (problème de délais pendant les vacances).
- . Les travaux seraient réalisés pendant la deuxième quinzaine de Septembre.
- . Une période de 15 jours entre la fin des travaux et la visite TDF (vers le 15.10.85) permettra aux copropriétaires chez qui il reste des problèmes de se faire connaître. TDF effectuera des mesures de contrôle en priorité chez eux. Les mesures TDF seront effectuées au niveau des prises intérieures et non pas seulement au niveau des prises garage comme le 25.05.82.

4.- INFORMATIONS TECHNIQUES DIVERSES

- . Le réseau de télédistribution commence à l'antenne et s'arrête aux prises dans le garage. La section entre la prise du garage et la prise intérieure est sous la responsabilité du copropriétaire.
- . Le réseau peut être perturbé par un défaut (par exemple un bricolage malheureux) chez l'un des copropriétaires : il n'y a pas de disjoncteur comme pour l'EDF. Les perturbations sont en général limitées aux quelques maisons avoisinantes. Chaque copropriétaire doit donc accepter de maintenir son installation en état sous peine de préjudice à la collectivité.
- . Les câbles de distribution sont étanches et n'ont pas pris l'eau par capillarité. TDF surveille ceci de près et n'accorde pas son certificat de conformité si la qualité du câble est mauvaise ou si des raccords non étanches sont enterrés.
- . Chaque lot doit avoir une prise TV et une prise FM. Pour la FM, comme l'antenne est directive, il n'est pas possible de capter les émetteurs des radios locales.
- . L'antenne intérieure, ou sous comble, ne marchera jamais chez certains copropriétaires. Ceux-ci, en cas d'arrêt prolongé de l'antenne collective, seraient obligés de mettre une antenne sur le toit, ce qui est interdit par le règlement de la ZAC.
- . Rappel : pour des raisons techniques, les chaînes sont distribuées sur le réseau de télédistribution à des fréquences différentes de celles reçues par les antennes. le réglage du téléviseur est donc différent selon que le poste est branché sur le réseau (canaux 40 - 43 - 46) ou sur une antenne intérieure (canaux 20 - 23 - 26).
- . La réception de Canal+ n'est pas assurée par le réseau tel qu'il est aujourd'hui. L'Association fera réaliser un devis à ce sujet.

Association Syndicale du Clos Feytaud
Village Phénix

Le 10/06/85

. Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de notre assemblée générale extraordinaire du 3/06/85.

. Cette assemblée aura été l'occasion d'une clarification des problèmes relatifs au réseau de télédistribution et d'un débat animé sur ces problèmes.

. La conclusion du vote est :

- remise en état du réseau par Phénix et prise en charge par l'association.
- pas de modification du budget 85, c'est à dire.
 - l'association ne prendra pas de contrat de maintenance en 85.
 - la modification du réseau pour permettre la réception de Canal + ne sera pas réalisée en 85.

. Nous regrettons que la participation à cette assemblée générale extraordinaire ait été faible (61% des copropriétaires présents ou représentés). Ceci ne nous a pas permis de faire voter la modification des statuts pour frais d'huissier que nous avions projetée (il aurait fallu 66% des copropriétaires, soit 6 de plus). Ce point sera donc remis à l'ordre du jour de notre prochaine assemblée générale, début 86.

. Nous nous rappelons que la deuxième moitié des charges (450F) est exigible le 15/06/85. Merci de faciliter le travail du bureau en réglant dès réception de ce compte-rendu (chèque à l'ordre de A.S.B.R., à déposer chez Mme DEROFF, 27 rue du Puisatier).

Le bureau.