



COMPTE RENDU de l'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du lundi 5 février 2024

L'Assemblée Générale 2023 s'est ouverte à 18 h 30 en la salle du Rouget, sise 18 rue Léon Paul Fargue à SARCELLES (95200).

De la feuille de présence, il ressort que 11 personnes sont présentes, représentant 9 copropriétés, à savoir :

- Tour Pagode secondaire 221-222 ;
- Bâtiment 142 (23-35 bd Bergson, 2-10 av. A. de Noailles, 2-6 allée F. Carco)
- Les Cholettes (51-53-55-57 av. Paul Valéry) ;
- Louis Lebrun (bât. 161)
- Léon Paul Fargue (Le Rouget, bât 160)
- Entrée de Ville 3 (av. du 8 Mai, rue Paul Herbé)
- Léon Paul Fargue, bât. 155
- Tour Pagode secondaire 232
- Les 3 Fontaines (1-5 Max Jacob, 1-9 bd Bergson, 2-10 César Franck, 1-33 Valéry Larbaud)

Un absent excusé : Mr SARFATI, représentant la copropriété « Tour Pagode, secondaire 233 ».

1 - Désignation du Président de séance : Mme Line KLEINEBREIL est élue à l'unanimité.

2 - Désignation du ou des scrutateurs : Mr ROUSSILHE (155) et Mr NADJAR (160) sont élus à l'unanimité

3 - Désignation d'un secrétaire de séance : Mme GROLIER (232 & 3 Fontaines) est élue à l'unanimité

4 – BILAN DES ACTIONS MENÉES :

- Juridique :

L'UCS confirme que les procès du chauffage, engagés depuis 2006, s'achèvent enfin. Les Assemblées Générales des 11 copropriétés encore engagées ont donné leur accord pour signer le protocole d'accord mettant fin à toutes les poursuites. Nous espérons une signature de tous les partenaires vers le mois de mars.

Les indemnisations prévues dans le protocole devraient être versées dans le même temps par Sarcelles Energie et Sarcelles Investissement sur le compte CARPA (caisse des avocats) de Maître Virginie DELANNOY, conseil de l'UCS. Cette dernière reversera la somme à l'UCS, déduction faite de ses honoraires.

Nous appelons tous les syndics impliqués et qui ne l'auraient pas encore fait, à se mettre à jour de leur cotisation et à fournir leur RIB de copropriété pour permettre à l'UCS de verser à chacun sa quote-part des indemnisations. Dans l'attente, les fonds seront conservés sur le compte bancaire de l'UCS, rémunéré à 3 %.



- Communication :

Notre site internet <https://ucssarcelles.org/site/>, gratuit et accessible à tous, s'enrichit progressivement. Vous y trouverez notamment :

- Une rubrique « ORCOD Rénov » comprenant :
 - l'intégralité des cours dispensés à Sarcelles par l'ARC dans le cadre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées qui concerne toutes les copropriétés des années 60-70 du Grand Ensemble et la Cité Mozart (en 2023, cela a représenté six séances de 2 heures de cours et il devrait en être de même en 2024)
 - des informations sur l'évolution de l'ORCOD et du PIA4
- Une rubrique « Formations UCS » établie en partenariat avec « Améliorons la Ville » et « Grand Circuit », qui nous ont autorisé à publier leurs cours (ce dont nous les remercions),
- des textes officiels,
- diverses informations pratiques,
- et bien sûr nos statuts, informations légales et une rubrique « nous contacter ».

- Partenariat :

L'UCS répond présente à toutes les réunions auxquelles elle est conviée, notamment dans le cadre de la réhabilitation des copropriétés dégradées (ORCOD).

En revanche, nous déplorons l'absence de contrôle des consommations de chauffage, contrôle qui était opéré antérieurement par la SERMET et nous constatons l'absence persistante de convocation aux réunions du comité des usagers de Sarcelles Energie, dont nous sommes membres.

Certaines difficultés étant communes aux copropriétaires et aux locataires de Sarcelles, l'UCS a été amenée à travailler en coordination avec des amicales de locataires, notamment sur la facturation du chauffage et sur une implantation d'antennes 5G sur un immeuble partagé entre copropriétaires et locataires.

L'UCS a également alerté la mairie sur les anomalies constatées dans la construction des abords du « Liberty », qu'il s'agisse de l'immeuble locatif ou de celui en accession à la propriété, ainsi que du non-respect du permis de construire en ce qui concerne l'édification d'un escalier d'accès la RD316 et la démolition partielle de l'édicule qui bloque l'accès des riverains à l'avenue du 8 Mai 1945. A ce jour, nous n'avons pas de retour.

Le député de la VIIe circonscription, Dominique DA SILVA, a sollicité l'UCS dans le cadre d'un projet de loi sur « l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement », loi qui va être prochainement présentée à l'Assemblée Nationale. Suite à nos remarques, le député va proposer deux amendements, l'un portant sur une réforme du choix des administrateurs judiciaires, l'autre sur des contrôles réguliers de l'état des structures du bâti.

Résolution : *L'assemblée générale prend acte des actions menées par l'UCS pour défendre les intérêts des conseils syndicaux de Sarcelles*
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.



5 – BILAN FINANCIER

Solde au 31/12/2022 112 955,89 €
Solde au 31/12/2023 91 264,11 €

Principaux mouvements en 2023 :

- Perception d'une subvention de 1 000 € de la part de la Ville, qui a permis de financer les heures de l'informaticien qui a travaillé sur notre site internet.
- Virement de 21 600 € à l'ordre de Maître Virginie DELANNOY au titre de ses honoraires dans le dossier « chauffage ».

Difficulté d'encaissement des cotisations :

Pour régler la cotisation annuelle, les syndicats exigent des factures. Or nos cotisations reposent sur le nombre de lots principaux de la copropriété, nombre que les syndicats doivent inscrire sur le bulletin d'adhésion. Malheureusement, bien que de nombreuses copropriétés aient accepté, par leur Assemblée Générale, d'adhérer à notre association, **les syndicats ne nous ont toujours pas retourné les bulletins d'adhésion.**

En conséquence, ne connaissant pas le nombre de lots principaux, nous ne pouvons pas rédiger les factures demandées et ne parvenons donc pas à faire rentrer les cotisations correspondantes aux adhésions.

Nous devons donc nous attacher, en ce début 2024, à relancer tous les syndicats inlassablement. Nous invitons les présidents des conseils syndicaux à nous aider dans cette démarche.

Résolution : L'assemblée générale prend acte de la présentation des comptes et approuve la gestion financière de l'UCS.

Pour : 11

Contre : 0

Abstention : 0

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

6 - ADHÉSION À L'UCS :

6.1 – Dans le cadre de la sortie des procédures « chauffage » (point d'information sans vote) :

Toutes les copropriétés qui ont été engagées dans les procédures contre la SEM Chaleur, y compris celles qui s'en sont dégagées au fil des années, sont appelées à bénéficier d'une part des indemnités qui vont être versées par Sarcelles Energie et Sarcelles Investissement conformément au protocole d'accord. Ces sommes étant versées sur le compte CARPA de Maître Delannoy, conseil de l'UCS, elles seront reversées sur le compte bancaire de l'UCS (après déduction des honoraires de justice).

Le protocole d'accord prévoit que l'UCS organise la répartition des sommes entre les différentes copropriétés concernées. Pour des raisons légales de transparence juridique et comptable de notre association, **seules les copropriétés adhérentes et à jour de cotisation en 2024 pourront percevoir l'indemnisation.**

L'UCS invite donc les syndicats et conseils syndicaux à lui fournir les compte-rendus d'AG ayant approuvé l'adhésion à notre association ainsi que les bulletins d'adhésion complétés et signés, puis à s'acquitter de leur cotisation sur présentation de notre facture.

6.2 – Autres copropriétés (point d'information sans vote) :



Toute copropriété située sur la commune de Sarcelles peut demander son adhésion à l'UCS. Selon les statuts, elle sera représentée par le Président du conseil syndical ou son représentant.

6.3 – Prix de l'adhésion :

Dans le contexte financier tendu que nous connaissons, le bureau du Conseil d'Administration propose de maintenir le montant de la cotisation annuelle à UN EURO par lot principal de la copropriété (on entend, par lot principal : un appartement, ou un commerce, ou un bureau).

Un formulaire d'adhésion était joint à la convocation à la présente AG. Il est également téléchargeable sur notre site internet.

Résolution 6-3 : *L'Assemblée Générale décide de maintenir la cotisation annuelle à 1 € par lot principal de la copropriété adhérente.*

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 0

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

7 – PERSPECTIVES ET PROJETS :

- ✓ Apporter soutien et assistance aux les conseils syndicaux, notamment dans le plan de réhabilitation des copropriétés des années 60-70 incluses dans la convention ORCOD signée le 1^{er} juillet 2022.
- ✓ Intégrer les nouvelles copropriétés, souvent constituées de primo-accédants maîtrisant mal le mode de fonctionnement d'un conseil syndical, afin d'accompagner leurs débuts.
- ✓ Actualiser notre annuaire des présidents de conseils syndicaux (nom, téléphone et mail) avec l'aide des syndics et dans le respect du RGPD.
- ✓ Reprendre, à la demande, les réunions thématiques qui permettent d'échanger nos expériences sur un point particulier, différent à chaque fois (par exemple : sécurisation des parkings, bornes électriques, lutte contre les marchands de sommeil, consommation d'eau, etc)
- ✓ Poursuivre l'enrichissement du site internet
- ✓ Poursuivre les rencontres des syndics et des conseils syndicaux pour identifier les besoins et les actions à mener en synergie.
- ✓ Etablir une cartographie des copropriétés (année de construction, nombre d'étages, de lots, présence ou non d'ascenseur, type de chauffage, présence ou non de parkings souterrains ou aériens, etc) afin d'accompagner au mieux les copropriétaires dans les opérations de réhabilitation ou dans des appels d'offres éventuellement groupés.

Résolution : *L'assemblée générale prend acte des perspectives et projets de l'UCS.*
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

8 – RECRUTEMENT :

Afin de mieux nous consacrer à nos missions premières, le bureau de l'UCS envisage de recruter un salarié à temps partiel, rémunéré par chèques emploi service, déclaré en CESU. Le rôle de ce salarié



sera d'assurer des tâches administratives (rédaction de convocations, comptes-rendus, actualisation du fichier des adhérents, tenue du site internet...).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, suggère le recours à un prestataire extérieur, de type auto-entrepreneur, rémunéré sur facture. Ceci permettrait une plus grande souplesse dans le temps de travail (variable selon les périodes) et limiterait les contraintes administratives.

Dans les deux cas, il est entendu que la personne qui sera retenue n'aura aucun pouvoir décisionnaire au sein de l'association et n'assistera pas aux réunions du bureau.

La résolution mise au vote est donc modifiée comme suit :

Résolution : L'assemblée générale approuve le projet de recruter un(e) salarié(e) à temps partiel rémunéré en CESU ou de recourir à un prestataire extérieur, rémunéré sur facture, pour des tâches administratives		
Pour : 11	Contre : 0	Abstention : 0
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.		

9 - RENOUVELLEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le Conseil d'Administration sortant est le suivant :

Mesdames	GROLIER	Chantal
	KLEINEBREIL	Line
	PALVAIR	Ghislaine
Messieurs	BIRGUL	Koskal
	GANESSIN	Stéphane
	NADJAR	Serge
	ROUSSILHE	Jacques

Les conditions pour être candidat au Conseil d'Administration sont rappelées dans la convocation.

Résolution : L'Assemblée Générale désigne par vote la composition du Conseil d'administration.

LISTE DES CANDIDATS	RESULTAT DU VOTE		
	Pour	Contre	Abstention
Mme GLINEL Claudine	11	0	0
Mme HAKKOU Fatima	11	0	0
Mr MESTRE Jean-Claude	11	0	0
Mme KLEINEBREIL Line	11	0	0
Mr NADJAR Serge	11	0	0
Mr ROUSSILHE Jacques	11	0	0
Mme GROLIER Chantal	11	0	0
Mr GANESSIN Stéphane	11	0	0
Mr SARFATI Didier	11	0	0



10 – DESIGNATION DES MEMBRES DU BUREAU

Sur ce point, les statuts de l'UCS sont rappelés dans la convocation.

Afin de ne pas multiplier les réunions, la présidente de séance propose que le Conseil d'Administration nouvellement élu se réunisse immédiatement, à l'issue de la présente Assemblée Générale, afin de constituer son bureau en procédant à l'élection :

- du président
- du trésorier
- du secrétaire

et, si les candidatures le permettent :

- du vice-président
- du trésorier adjoint
- du secrétaire adjoint

Résolution : *L'Assemblée Générale mandate le Conseil d'Administration nouvellement élu pour constituer immédiatement son bureau par élection des membres de ce dernier, dès la clôture de la présente Assemblée Générale.*

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 0

LA RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

11 – REPRESENTATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEM CHALEUR

Les statuts de la SEM Chaleur prévoient la présence de 2 membres de l'UCS, représentants des copropriétaires, au sein de son conseil d'administration. La SEM Chaleur n'ayant plus d'activité commerciale et ne gérant plus le chauffage du Grand Ensemble, l'UCS n'a d'intérêt à rester dans son conseil d'administration que jusqu'au parfait achèvement de la sortie des procédures « chauffage » impliquant les copropriétés.

Il est donc encore nécessaire de procéder à la désignation de ces deux membres pour l'année 2024, conformément aux dispositions de l'article 10.3 des statuts de l'Union.

Pour mémoire, les membres sortants sont Line Kleinebreil et Jacques Roussilhe.

Résolution : *L'assemblée générale prend acte du fait que le Conseil d'Administration nouvellement élu va désigner ses 2 représentants au Conseil d'Administration de la SEM Sarcelles Chaleur, dont les noms figureront dans le compte rendu.*

Pour : 11

Contre : 0

Abstention : 0

LA RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.



12 – REPRESENTATION AU COMITE DES USAGERS DE SARCELLES ENERGIE

L'UCS disposait de deux représentants au « comité des usagers » de Sarcelles Energie. Nous déplorons que ce comité ne soit plus convoqué à aucune réunion depuis 2021.

Cependant, le nouveau contrat de chauffage, signé par la plupart des abonnés de Sarcelles en 2023, prévoyant « d'organiser deux fois par an un **Comité Consultatif des Abonnés** ayant pour objectif de présenter à l'ensemble des Abonnés du Réseau de chaleur le bilan de l'exploitation du Réseau sur l'année écoulée », il est indispensable de procéder à la désignation des deux membres qui représenteront l'UCS.

Pour mémoire, les sortants sont Jacques Roussilhe et Chantal Grolier.

***Résolution** : L'assemblée générale prend acte du fait que le Conseil d'Administration nouvellement élu va désigner ses 2 représentants au Comité Consultatif des Abonnés de Sarcelles Energie, dont les noms figureront dans le compte rendu.*

Pour : 11

Contre : 0

Abstention : 0

LA RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

- FIN DE L'ASSEMBLEE GENERALE -



ELECTIONS DU BUREAU

ET DES REPRESENTANTS AUX INSTANCES EXTERNES

A l'issue de l'Assemblée Générale, les membres du Conseil d'Administration sont invités à rester afin de procéder aux élections annoncées.

Résultat des élections :

Composition du bureau 2023/2024 de l'UCS, élu à l'unanimité des membres du CA :

Présidente : Line KLEINEBREIL
Vice-président : Serge NADJAR
Secrétaire : Chantal GROLIER
Trésorier : Jacques ROUSSILHE
Trésorier adjoint : Stéphane GANESSIN

Les représentants au CA de la SEM SARCELLES CHALEUR sont :

Line KLEINEBREIL
Jacques ROUSSILHE
réélus à l'unanimité



Les représentants au Comité Consultatif des Abonnés de Sarcelles Energie sont :

Jacques ROUSSILHE
Chantal GROLIER
réélus à l'unanimité.

La séance est levée à 20 h 53.

Compte-rendu signé par :

<i>La présidente de l'AG</i>	<i>Les scrutateurs</i>	
<i>Line KLEINEBREIL</i>	<i>Jacques ROUSSILHE</i>	<i>Serge NADJAR</i>