

UNION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES DE BRIGODE

279, avenue de Brigode – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

ACTIONS A MENER POUR L'ENTRETIEN et LA MISE AUX NORMES DES PROPRIETES DE L'ASL de BRIGODE

ETAT DES LIEUX

- Copropriété des colotis du domaine de Brigode (450 colotis)
 - Un terrain d'une surface de 35.000 m² (3,5 Ha)
 - Un bâtiment en R+1 de 13, 6mX 15,2 m= 210 m² (construit en 1979)
 - Deux terrains de tennis couverts
 - Cinq terrains de tennis extérieurs
 - Un parking d'environ 20 véhicules
 - Une pièce d'eau 3000 m²
- Le bâtiment, les équipements sportifs et les 3,5 ha sont loués au CSB (club sportif de Brigode) par un bail de durée 6 ans, reconductible, prochaine échéance 31/12/2024, sans loyer. (Ce qui nécessitera la présentation d'un congé au 31 Juin 2024 si nous voulons le modifier)
- Les équipements et le bâtiment sont actuellement sous utilisés et peu, voir pas ouverts aux colotis du domaine de Brigode.
- Nous avons travaillé depuis un an avec la nouvelle équipe en charge du CSB pour une ouverture de ses équipements et de son club house aux copropriétaires du domaine à travers le club de tennis et d'autres activités à y créer, moyennant une cotisation.
- Ce bâtiment est occupé par une personne au service du CSB, occupation faisant l'objet d'une sous location, interdite aux termes du bail en vigueur.

OBLIGATIONS, LEGALES et D'ENTRETIEN

- LEGALES
 - Mise aux normes de la distribution électrique dans le bâtiment et ses annexes.
 - Bâtiment de type ERP nécessitant sa mise en sécurité et son accessibilité PMR.
 - Présence d'un habitant, obligation du bailleur de mise aux normes de confort. (Isolation) (01/01/2025)
- ENTRETIEN

Depuis l'avenant au bail initial (au désavantage de l'UNION), les colotis à travers l'Union sont en charge de :

 - Entretien courant des espaces verts (au terme de l'avenant au bail bien que loués)
 - Curage de la pièce d'eau
 - Entretien du bâtiment :
 - Etanchéité du toit terrasse,
 - Grosses et petites réparations intérieures et extérieures (aux termes du bail initial : obligation du locataire de rendre le bâtiment en parfait état d'entretien et de réparation et clause supprimée dans l'avenant).

Adresse de correspondance : 19, allée des grands Champs – 59650 Villeneuve d'Ascq

Pour joindre le Président (Jacques PIERLOT) - ☎ +33(6) 73 32 93 19 - pierlotjacques@yahoo.fr

Pour joindre la Secrétaire (Laurence DUTRIEUX) - ☎ - (06) 71 27 47 23 – vddtldx@vddt.com

Pour joindre le Trésorier (JN HUET) - ☎ -06 07 04 10 50 - huet-jn@orange.fr

➤ ESTIMATIF DES COUTS DE LA MISE AUX NORMES ET DES FRAIS D'ENTRETIEN

- Fourchette basse : de 130.000 à 140.000 Euros TTC
- Fourchette haute : de 350.000 à 470.000 Euros TTC

➤ FINANCEMENTS : SOLUTIONS et OPTIONS

- PREAMBULE
 - Lors de la création de l'UNION, aux termes du bail au locataire des propriétés de l'UNION, il n'avait pas été fixé de loyer, en contrepartie, ce dernier devait assurer l'entretien intérieur et extérieur des locaux et des espaces verts et des équipements.
 - Ces obligations ont été tenues au minimum, et supprimées complètement aux termes de l'avenant à ce bail consenti le 20/01/2007 (un loyer aurait dû être demandé en contrepartie ce qui n'a pas été le cas).
 - Cette disposition a conduit au fait que la trésorerie de l'ASL de Brigode en 2023 ne permet pas le financement des travaux dans l'état actuel de ses réserves (32.500€) (depuis la création de l'UNION, il n'a jamais été provisionné suffisamment d'argent, du fait de la faiblesse des cotisations demandées, hormis l'entretien des espaces verts. On a le sentiment que les obligations de l'UNION, déléguées au CSB, ont conduit à la relégation de l'UNION au profit de ce dernier.
 - Plusieurs options peuvent être envisagées mais une seule permettra la mise en œuvre de travaux, au minimum de mise aux normes, avant la fin de l'échéance du bail actuel soit 31/12/ 2024.
 - Le financement correspondant à la fourchette haute de travaux permettrait des économies importantes dans l'entretien et l'utilisation future du bâtiment.
 - Dans tous les cas nous devons permettre l'utilisation de ces équipements et bâtiments par tous les habitants du domaine, des accords en ce sens ont été admis par les personnes en charge du CSB (ouverture du bâtiment à d'autres activités sportives et culturelles, ristourne sur les cotisations aux activités du CSB pour les habitants du lotissement, accord pour l'utilisation du bâtiment pour les réunions d'AG ou de travail des ASL de Brigode, ...)
- SOLUTIONS/OPTIONS
 - Recours à l'emprunt par l'ASL de Brigode, nous avons interrogé les banques et ce n'est pas possible.
 - Financement par les colotis par une augmentation des cotisations, cela ne permettrait pas de faire dans les temps les travaux nécessaires à la mise aux normes du bâtiment.
 - De même un financement par le versement par chaque coloti de 900 Euros (dans la fourchette forte) en plus d'une participation importante aux frais de l'UNION et du CSB, début des travaux 2025. Cette solution se heurte comme la précédente au fait que les propriétaires actuels seront sollicités pour compenser la défection de leurs prédécesseurs.
 - Financement par une participation des 4 ASL sur leurs réserves de trésorerie jointe à une participation importante du CSB et de l'Union.
 - Financement par une participation des 4 ASL sur leurs réserves de trésorerie jointe à une participation proportionnelle du CSB et de l'UNION.

UNION DES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES DE BRIGODE

- En Scenario d'investissement minimum
 - Les 4 ASL financeraient les travaux correspondant aux obligations du propriétaire, à savoir :
 - Mise aux normes du tableau électrique général.
 - Mise aux normes du bâtiment en tant que ERP
 - Mise aux normes pour l'accueil des PMR.
 - Etanchéisation et isolation du toit terrasse du bâtiment
 - Chauffage du club house par convecteurs électriques provisoires
 - Le CSB ferait son affaire de la
 - Mise aux normes de confort de son locataire (isolation thermique du logement)
 - Séparation du logement de sa distribution électrique et de son mode de chauffage.
 - L'Union prendrait à sa charge la création de
 - Un boulodrome
 - La réparation des accès extérieurs au CSB
 - Le montant des travaux pour ce scénario d'investissement minimum incompressible serait de l'ordre de 130.000 €

- En scénario d'investissement optimal en complément des travaux réalisés

- Isolation thermique extérieure du bâtiment
- Mise en place d'un chauffage (PAC)
- Curage de la mare
- Aménagements intérieurs du club house (agrandissement de la zone bar)

L'ensemble de ces travaux conduit à un investissement de l'ordre de 340.000€ supplémentaires

Dans ce scenario la contribution du CSB serait requise nécessitant la modification du bail actuel le 01/012025.

Ces différents scenarii vous seront présentés durant l'AG du 01/01/2023 accompagnés de devis et de plans.

Le 25/01/2023

Jacques PIERLOT-

Président ASL de Brigode

Adresse de correspondance : 19, allée des grands Champs – 59650 Villeneuve d'Ascq

Pour joindre le Président (Jacques PIERLOT) - ☎ + (336) 73 32 93 19 - pierlotjacques@yahoo.fr

Pour joindre la Secrétaire (Laurence DUTRIEUX) - ☎ - (06) 71 27 47 23 – vddtldx@vddt.com

Pour joindre le Trésorier (JN HUET) - ☎ -06 07 04 10 50 - huet-jn@orange.fr