

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 12 mars 2019

Le mardi 12 mars 2019 à 19H00, les membres de l'ASL « les Demeures de Mennecy » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire suite à la convocation adressée par les membres du Conseil Syndical.

Les feuilles d'émargement signées par les membres présents ou représentés attestent que 25 propriétaires sont présents ou représentés.

Le quorum n'étant pas atteint à 19H00, l'Assemblée n'a pas pu valablement délibérer et a été reconduite le même jour à 19H30 comme le prévoyait la convocation en date du 1^{er} février 2019.

Sont absents et non représentés (45 propriétaires) :

Mme Céline KOCH, M. et Mme Jean Marc THIRY et M. et Mme Georges THIRY, M. et Mme BERNARD, M. Karim BENSADIA et Mme LE MANCHEC, M. et Mme BACON Eric Pierre, M. et Mme Guy PRIN, M. et Mme ARRIULOU Pascal, M. et Mme Dominique ZEPHIRIN, M. et Mme Jérôme JUSZCZAK, M. et Mme THEBYNE, M. et Mme Philippe PIETERS, M. et Mme BOURGNE Patrick, Mr Xavier DEBUIRE ou Mme Sylvie LEOSTIC, M. et Mme Gilles DAUBIGNARD, Mr MANSOURI Ramdane et Mme LEMONON Adeline, M. Christophe LADARRE, M. et Mme Ernest NAVARRO, M. ou Mme Eric MAGAJ, M. et Mme Eric MAULLER, M. KORKMAZ, M. DUCORNEZ Manuel, Mme Agnès DE SYLVA, M. Christian STEVOVITCH et Mme Elisabeth RYKNER, M. et Mme Pascal COCHARD, M. et Mme Bertrand CHARTIER, M. et Mme Philippe DONABEDIAN, M. DUPLESSIER Denis, M. Frédéric BOULARD, M. Luca MATTIOLI, M. et Mme GUERRA, M. et Mme Jean COLLET, Mme SAUGER, M. et Mme LECANTE, M. et Mme Philippe GROS, Mme LUCHOOMAN Geenam, M. David MICHAUT et Mme Mélanie DELAFOSSE, Mme VANHOUTTE Michelle, M. et Mme Dominique LECOMTE, M. et Mme NAUDIN, M. et Mme Toän LE DINH, M. et Mme Patrice GUIRARD, M. et Mme Jean Pierre NAUDIN, M. Olivier MACHU et Mme Nicole CLION, M. et Mme Thierry WILLAY, M. et Mme Randrianaivo RAKOTOARISOA

Le Président déclare la séance ouverte à 19H30.

1. Formation du bureau lors de cette Assemblée Ordinaire

- | | | | |
|---------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| ▪ Président : | M. Laurent VANDJOUR | ▪ Secrétaire : | M. Fayçal MOKHTARI |
| ▪ Vice-présidente : | Mme Pauline GRÉGOIRE | ▪ Membre : | Mme Christine MERCIÉ |
| ▪ Trésorier : | M. Anthony COCARDON | ▪ Scrutateur : | M. Michel HANOL |

2. Bienvenue aux nouveaux arrivants

Au 34 rue Stevenson, M. et Mme HANOL remplacent M. et Mme BENOIT (mai 2018).

Au 19 rue Stevenson, M. et Mme CARDON remplacent M. et Mme BACON (février 2019).

3. Résumé de l'activité 2018 et début 2019

RGPD – Loi européenne sur le Règlement Général sur la Protection des Données

Depuis le 25 mai 2018, une Loi RGPD nous impose de ne collecter les emails des propriétaires que sur acceptation signée et de préciser ce que l'on en fait. Nous avons distribué un formulaire et collecté 51 accords, soit 72%. Le formulaire est disponible en ligne sur notre site internet <http://www.asl-mennecy.org/document> et vous pouvez autoriser ou pas l'utilisation de votre email.

Respect du Cahier des charges et du Code de l'Urbanisme

Nous tenons à rappeler à tous les propriétaires qu'ils ne peuvent pas faire de constructions extérieures sur leurs parcelles sans avoir obtenu un accord écrit du président de l'ASL, puis un accord de la Mairie suite à une déclaration préalable (Cerfa).

Une procédure est disponible sur <http://www.asl-mennecy.org/constructions>

ARC

Renouvellement de l'abonnement annuel n°91PC25252 à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) pour un montant annuel de 379 € ttc : <http://arc-copro.fr>

Leurs services de conseils et d'informations nous guident dans la veille juridique et les prises de décision afin de rester en adéquation avec les nouvelles réformes. L'abonnement inclut quatre publications de magazines et un service juridique utile pour poser nos questions et lever les doutes. Pratique, des réponses claires sont amenées sous dix jours maximum.

Multiples vols dans les voitures cet été

En juillet 2018, de nombreux vols nocturnes dans les voitures garées à l'extérieur ont été constatés. Deux personnes cagoulées ont sévi pendant deux semaines avec des systèmes électroniques permettant de déverrouiller les portes sans effraction. Mme MERCIÉ a donné l'alerte. La Gendarmerie prévenue, nous avons envoyé un email de prévention aux colotis (qui nous l'autorisaient).

Elagage régulier des arbres du lotissement

Les arbres du lotissement sont devenus adultes. Ils nécessitent des élagages réguliers au même titre que les pelouses dans l'entretien annuel. Nous avons donc planifié, avec le paysagiste M. GÉNIN, un calendrier des tailles jusqu'en 2027. Nous avons obtenu des tarifs prévisionnels assez équilibrés. Les tilleuls et les érables

seront élagués en alternance chaque hiver évitant ainsi les surcharges à M. GÉNIN. Compte tenu des 1.50 m et 2.20 m de distance entre les troncs et les grillages de propriétés rue Kipling, vous remarquerez que les arbres sont plus élagués coté propriétés que rue.

Cèdre du parking de la rue Kipling

Au coin de l'impasse Kipling et du parking, un cèdre de 12 mètres de haut et un platane se font face. Non élagués, les branches empiètent sur la moitié de la rue. Les véhicules roulent au centre de la rue pour éviter les branches, ce qui est dangereux. Les camions poubelles frottent de chaque côté. Le cèdre atteindra facilement les 25 mètres ou plus à taille adulte. Il faudra le couper sévèrement (inesthétique) ou pire encore, l'abattre complètement. M. GÉNIN a trouvé une solution appropriée : tailler ce cèdre en plateaux ou nuages. Cela permet de contenir esthétiquement sa croissance : inélegant les premières années, puis original et unique avec son double tronc et les tailles annuelles.

Le devis pour taille de formation du cèdre et élaboration de pseudo nuages en vue de garder son gabarit actuel est de 180 euros ttc. Aussi, une taille d'entretien annuelle à 80 euros par an est nécessaire sur ce type de formation. Si rien n'est fait à terme, le cèdre sera coupé au ras du sol pour 540 euros ttc.

La proposition du jardinier de tailler le cèdre en plateaux a été soumise aux votes et approuvée à l'unanimité.

Cahier des charges modifié et mise en conformité des statuts de l'ASL

A l'Assemblée Générale de 2017, vous aviez accordé par vote le pouvoir au Président d'enregistrer, par acte notarié, le complément au Cahier des charges. Lors du rendez-vous pour la signature avec Maître GILLES, la notaire a proposé d'intégrer à la publication foncière le Cahier des charges modifié et les Statuts 2019 mis en conformité pour le même prix ! Il avait été voté de débiter le Livret A de 1800 euros sans appel de charges supplémentaires. L'office notarial a donc été payé par chèque en janvier 2019.

Rappel : la Loi Alur impose la mise en conformité de nos Statuts basés actuellement sur la Loi de 1865. L'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et le Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 rendent obsolètes nos Statuts de 1992 pour ester en justice, vendre ou acheter au nom de l'ASL.

Fayçal MOKHTARI a mené la mise en conformité grâce au guide de l'ARC et un accompagnant juridique. Le Président et Maître GILLES ont vérifié le respect de ses articles de fonctionnement et sa cohérence juridique. Les articles de nos Statuts actuels sont parfaitement adaptés, seuls des textes de loi ont apporté la conformité. Les articles de fonctionnement sont donc les mêmes avec l'inclusion des frais d'envoi en recommandé payés par les retardataires (voté et approuvé à l'unanimité à l'AGO de 2015).

Nous remercions tous les acteurs qui ont contribué à élaborer ce document que vous pouvez visualiser en ligne sur : <http://www.asl-mennecy.org/document>

Approuvé à l'unanimité : Le Président est mandaté pour signer la publication foncière des nouveaux Statuts de l'ASL mis en conformité et le Cahier des charges modifié.

Le Président a rendez-vous le 20 mai 2019 pour signature et publication foncière des deux documents.

4. Situation de trésorerie au 31 décembre 2018 et approbation des comptes

Anthony COCARDON présente la situation des comptes au 31/12/2018 envoyés avec la convocation et visibles aussi sur le site internet : <http://www.asl-mennecy.org/document>

- Solde Livret A : 13 165.56 €
- Intérêts acquis du Livret A pour 2018 : 91.65 €
- Compte courant La Banque Postale : 798.50 €

L'excédent de solde de 910 € en fin d'année est dû à un retard habituel de facturation de la part du jardinier M. GÉNIN. Deux propriétaires ont payé leur cotisation fin 2018 après plusieurs relances.

Après des explications détaillées, la situation de trésorerie a été soumise aux votes et approuvée à l'unanimité.

5. Quitus au Conseil Syndical pour sa gestion

Le Président demande quitus pour la gestion de l'ASL sur l'année 2018. Celui-ci est soumis au vote et accordé à l'unanimité.

6. Budget 2019 et appel de fonds

Après explications, le budget 2019 est soumis au vote et approuvé à l'unanimité des votants.

L'appel de fond pour 2019 s'élève donc à :

125 € par propriétaire à régler avant le 30 juin 2019.

Vous pouvez déposer votre chèque dans la boîte à lettres d'un des membres du Bureau : <http://www.asl-mennecy.org/le-bureau> ou poster votre cotisation à ASL « Les demeures de Mennecy », 65 boulevard Charles de Gaulle 91540 MENNECY, ou encore régler par virement bancaire sur ce compte :

	Etablissement	Guichet	N° Compte	Clé RIB	BIC - Identifiant international établissement PSSTFRPPSCE
	20041	01012	3897555N033	26	
IBAN - Identifiant international de compte FR31 2004 1010 1238 9755 5N03 326					Titulaire du compte ASL LES DEMEURES DE MENNECY 65 Boulevard Charles de Gaulle 91540 Mennecy
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE					

Rappel : Nous effectuons des relances amicales par email aux propriétaires qui auraient oublié de régler leur cotisation annuelle. Sachant que l'appel de fonds est exigible au plus tard fin juin 2019, les frais d'envoi en recommandé avec AR (6 €), qui seront effectués fin septembre 2019, seront à la charge des copropriétaires en retard. (Voté et approuvé à l'unanimité à l'AGO de 2015).

Les charges payées avant la date d'exigibilité (30 juin 2019), permettent de régler les factures de nos prestataires pour l'année en temps et en heure. Les retardataires peuvent mettre en défaut leur ASL.
Merci à tous les propriétaires respectueux.

8. Questions diverses

A qui appartient la bande engazonnée rue de Tournenfil ? (M. COLIN, 16 rue de Tournenfil)

Réponse : Cette bande verte (cadastrée zone BD n°346 et 534) sur toute la hauteur de la rue du lotissement appartient à l'ASL. Par praticité, chacun entretient sa petite bande de pelouse.

Pour le reste du lotissement, les propriétés foncières s'arrêtent à la limite de la pelouse avant le trottoir. Le chef de chantier K&B avait spécifié que les bornes jaunes restaient en retrait derrière les grillages verts, car inesthétiques sur le gazon en bord de trottoir.

D'autres propriétaires de la rue de Tournenfil constatent-ils un tremblement de la maison, ainsi qu'un bruit de craquement au passage des cars (ou des camions en principe interdits) ? (M. COLIN, 16 rue de Tournenfil)

Réponse : Le Conseil syndical n'est pas concerné et ne peut donc se positionner. Nous laissons l'expression libre à l'assemblée. Les propriétaires présents ne semblent pas incommodés.

Le mauvais entretien extérieur de certaines maisons et de leurs jardins (voire le laisser aller total de certains) nuit fortement à notre environnement quotidien et déprécie la valeur de notre lotissement et de notre bien. Est-il possible de rappeler à chacun les règles de savoir vivre et ce que prévoit le règlement de l'ASL en la matière ? (M. CHARTIER, 8 rue Stevenson)

Réponse : L'article 10 du Cahier des charges de l'ASL stipule : « Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et, à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder, lorsqu'il en sera nécessaire, à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs. Compétence est, à cet égard, donnée à l'Association Syndicale du groupe d'habitations pour définir, si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède ; les dites décisions seront obligatoires. »

L'article 1 du Cahier des charges de l'ASL explique aussi que « Tout propriétaire peut également demander directement l'application de ces règles (du Cahier des charges) sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale. »

Le Conseil Syndical s'affaire à la conservation d'un lotissement agréable dans le respect de tous.

9. Renouvellement du Conseil Syndical

Mme Pauline GRÉGOIRE, M. Anthony COCARDON, M. Fayçal MOKHTARI et M. Laurent VANDJOUR proposent le renouvellement de leur mandat pour un an. Mme Christine MERCIÉ et Florian FIDUCIA quittent le Bureau.

Toutes les candidatures sont acceptées à l'unanimité des votants.
Le Bureau accepte toujours des membres en cours d'année.

Le Bureau remercie l'ensemble des participants pour leur présence et leur confiance.
L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21h13.

Le Président
M. Laurent VANDJOUR

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Vandjour', written over a horizontal line.

La Vice-Présidente
Mme Pauline GRÉGOIRE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Grégoire', written over a horizontal line.

Le Trésorier
M. Anthony COCARDON

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Cocardon', written over a horizontal line.

Le Secrétaire
M. Fayçal MOKHTARI

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Mokhtari', written over a horizontal line.

Membre
Mme Christine MERCIÉ

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Mercié', written over a horizontal line.

Le Scrutateur
M. Michel HANOL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Hanol', written over a horizontal line.