

## **Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 29 septembre 2020**

Le mardi 29 septembre 2020 à 19H00, les membres de l'ASL « les Demeures de Mennecey » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire suite à la deuxième convocation (cause confinement et pandémie) adressée par les membres du Conseil Syndical.

Les feuilles d'émargement signées par les membres présents ou représentés attestent que 23 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 28 août 2020.

Sont absents et non représentés (47 propriétaires) :

M. et Mme Jean Marc THIRY et M. et Mme Georges THIRY, M. Karim BENSADIA et Mme LE MANCHEC, SCI 18 rue de Tournenfil, M. et Mme Patrick AMIOT, M. et Mme Guy PRIN, M. et Mme ARRIULOU Pascal, M. et Mme Dominique ZEPHIRIN, M. et Mme Jérôme JUSZCZAK, M. et Mme Pascal PEDOUX, 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. Gérald KUPERMINC et Mlle Geneviève HARDOUIN, M. et Mme Eric MAULLER, M. KORKMAZ, M. DUCORNEZ Manuel, M. MOKHTARI Fayçal, Mme Raymonde GUILPAIN ou M. Fabrice GUILPAIN, 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. PRIVÉ Thomas et Mme CAMUS Audrey, M. Luca MATTIOLI, M. et Mme GUERRA, M. et Mme Jean COLLET, M. et Mme LECANTE, M. et Mme Philippe GROS, M. David MICHAUT et Mme Mélanie DELAFOSSE, Mme VANHOUTTE Michelle, M. et Mme Dominique LECOMTE, Mme MIQUEROLLE Sophie et Mlle GORD Axelle, M. et Mme NAUDIN, M. et Mme Toän LE DINH, M. et Mme Patrice GUIRARD, M. et Mme Jean Pierre NAUDIN, M. Julien PUTOIS et Mme Pauline GREGOIRE, 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  
Trésorier : M. Anthony COCARDON  
Scrutateur : M. Emmanuel LAFORET

Secrétaire : Mme Pauline GRÉGOIRE (absente)  
Membre : M. Fayçal MOKHTARI (absent)

## 2. Bienvenue aux nouveaux arrivants

Au 11 rue Stevenson, M. PRIVÉ et Mme CAMUS remplacent M. et Mme BOULARD (mai 2019).  
Au 1 rue Stevenson, M. STOLL et Mme FARDIN remplacent M. FELIX (novembre 2019).

## 3. Résumé de l'activité 2019 à mi-2020

### ARC - Association des Responsables de Copropriété

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

### Légers correctifs des nouveaux statuts

Une juriste de l'ARC nous a interpellés sur nos nouveaux statuts car nous utilisons le mot « Syndic », comme stipulé dans nos anciens statuts au lieu de « Comité syndical » comme il se doit pour les ASL selon la nouvelle ordonnance de 2004. Les occurrences « Syndic » ont donc été remplacées, la teneur des articles et le reste du texte est inchangé. La version en ligne est déjà modifiée incluant les correctifs. Nos statuts feront l'objet d'une nouvelle publication au JO pour 31 euros ttc.

La proposition de correction et publication au Journal Officiel a été soumise aux votes et approuvée à l'unanimité.

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

Nous tenions 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>

### Calendrier d'élagage et taille du cèdre rue Kipling

Nous avons fixé un calendrier prévisionnel avec le jardinier pour élaguer tous les arbres de l'ASL jusqu'en 2027. En janvier 2020, les tailles des cinq érables Rue Kipling / parking ont bien été réalisées pour 600 euros au lieu de 650 euros. Le prochain élagage sera fait en janvier 2021 sur les tilleuls des rues Stevenson et Kipling, prestation devisée et budgétisée 2 000 €.

Le cèdre du parking de la rue Kipling est taillé à titre gracieux cette année au lieu de 80 euros comme prévu. Nous comptons encore 2 ans pour qu'il soit plus beau mais il prend déjà forme.

### Braderie de quartier

Pauline GREGOIRE (absente) devait soumettre l'idée d'une brocante à domicile mais la crise sanitaire rend cet évènement incertain. Le sujet est annulé ou reporté.

## Avancée des clôtures grillagées

Rappel de l'Article 9 Bis – Clôture du cahier des charges. Vue de la rue, la haie végétale doit être plantée devant le grillage et non derrière. Certains propriétaires ont avancé leur grillage en inversant haie végétale et grillage. Des propriétaires font remarquer qu'à la livraison des lots, le grillage était disposé en front de rue et les haies plantées derrière.

Extrait en rappel : " Suite à l'AGO du 10/02/98, L'Association Syndicale a décidé, la pose de clôtures en limites frontales de propriété, et ce sous deux conditions :

- Le grillage sera masqué par une haie végétale frontale."

En vient une discussion sur la hauteur des haies fixée à un mètre dans notre cahier des charges de 1992. Pratiquement toutes les parcelles sont bordées de haies dépassant le mètre réglementaire et tout le monde s'accorde à faire évoluer le cahier des charges. Il faut considérer deux hauteurs différentes. La première est le front de rue / devant de l'habitation. Nous proposons une hauteur végétale maximale de 1.50 mètre pour des raisons de sécurité. La seconde partie correspond aux limites séparatives autres que frontales à la rue et nous proposons une hauteur végétale maximale de 1.80 mètre.

Nous allons étudier le cadre de cette évolution qui accorde tous les propriétaires et proposer un vote à la prochaine assemblée générale.

Extrait en rappel : " ARTICLE 12.1 - CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Ils ont la faculté de planter toute haie vive le long des clôtures dont il vient d'être parlé.

Cette haie vive ne peut dépasser la hauteur de 1 mètre."

Il a été abordé le cas des claustras, palissades et mur de bois pour remplacer les haies végétales. Il s'avère que ce n'est pas simple car tous les modèles existent et il sera difficile de limiter la propagation de versions exotiques. Après discussions, nous souhaitons conserver un lotissement naturel verdoyant et beau. Nous ne ferons pas évoluer le cahier des charges en ce sens.

## Passage à un syndic professionnel

M. MOKHTARI était à l'initiative de ce point et étant absent, les membres du comité syndical présents n'ont aucun argument à présenter pour passer à un syndic professionnel.

Beaucoup de propriétaires signalent les frais supplémentaires engendrés, la bonne gestion bénévole de l'ASL et l'obligation d'interfacer tout de même un président, un trésorier et un secrétaire pour communiquer avec le syndic privé, ce qui n'apporterait pas spécifiquement de bénéfice.

Selon nos statuts, Article 10 – DISSOLUTION :

« Cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet par les Statuts.
- Approbation par l'ASL d'un autre mode de gestion légalement constitué. »

A l'unanimité, les membres ont voté CONTRE le passage de notre association syndicale libre à un syndic privé professionnel.

CONTRE : Mme Céline KOCH, M. et Mme BERNARD, M. et Mme BRAUCH, M. et Mme CHASSAGNE François, M. et Mme Pascal COLIN, M. et Mme BENEDETTI, M. et Mme BACON Eric Pierre, M. et Mme COCARDON Anthony, M. VANDJOUR Laurent, M. Daniel ROUSSEAU et M. Thierry ROUSSEAU, M. et Mme Patrick PEDOUX, Mme KETIR, M. STOLL et Mme FARDIN, Mme SAUGER, Mme LUCHOOMAN Geenam, M. et Mme CARDON Vincent et Anne-Marie, M. et Mme Jean Yves CLAVIER, M. ou Mme Bernard HUOT, M. et Mme Fabrice GAUVIN, M. et

Mme HANOL, Mme MERCIÉ Marie Christine, M. Louis GONZALEZ et Mme Marie-Claude COLAS, M. Olivier MACHU et Mme Nicole CLION.

### Respect du code de l'urbanisme et du cahier des charges

Nous rappelons 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 13703\*07).

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

Le comité syndical délibère, vote et donne sa réponse au demandeur.

### Construction d'un mur illégal au 8 rue Tournenfiles

M. BERNARD a fait construire un mur et un portail face rue au 8 Rue Tournenfiles pendant l'été 2019. Aucune autorisation n'avait été demandée et cette construction s'oppose à notre cahier des charges sur deux points : le mur maçonné interdit et le portail plein à lattes horizontales non conforme.

Le Comité syndical a mis en demeure M. BERNARD de déconstruire. Sa réponse a été négative en invoquant la possibilité de faire évoluer le cahier des charges. En effet, en 1992, le champ et le verger d'en face ne demandaient pas une telle protection. Les alentours ont évolué sauf notre lotissement. La Rue Tournenfiles est devenue chargée et très passante. Bouchons routiers le matin, ralentisseur berlinois, nouveau panneau-stop, caméras de sécurité avec un souhait municipal et des riverains de sécuriser et de ralentir la circulation.

Le Comité syndical a demandé à M. BERNARD de régulariser sa construction auprès de la mairie et de nous faire copie du dossier technique. La déclaration préalable a été accordée par la commune de Mennecy.

L'Architecte de Bâtiments de France (ABF) a fait une simple observation sur l'harmonie des lattes horizontales du portail au lieu de verticales, se basant sur notre cahier des charges. Il est précisé aussi que ce côté de lotissement (Rue Tournenfiles) n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique (église d'Ormoy). Par conséquent, l'accord de l'ABF n'est pas obligatoire.

La décision reste donc à la charge de l'assemblée de juger si d'autres constructions peuvent être réalisées uniquement sur la Rue Tournenfiles. Tous les propriétaires ont trouvé cette construction belle et bien intégrée.

Nous procédons au vote et à l'unanimité, les propriétaires souhaitent que le comité syndical étudie la faisabilité d'amender le cahier des charges afin de pouvoir construire des murs uniquement sur la rue Tournenfiles sur le modèle du 8 Rue Tournenfiles. Aucune plainte ne sera donc déposée contre M. BERNARD pour déconstruction.

## 4. Situation de trésorerie au 31 décembre 2019 et approbation des comptes

Anthony COCARDON présente la situation des comptes au 31/12/2019 envoyés avec la convocation et visibles aussi sur le site internet : <http://www.asl-mennecy.org/document>

- Solde Livret A : 9951.68 €
- Intérêts acquis du Livret A pour 2019 : 86.12 €
- Compte courant La Banque Postale : 2473.75 €

Un propriétaire demande à quoi correspond la facture d'eau annuelle SEE de 68.80 euros. Cette facturation correspond à l'accès au puisard situé sur le rond-point Stevenson et à la consommation d'eau par le jardinier.

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 2019. Celui-ci est soumis au vote et accordé à l'unanimité.

## 6. Budget 2020 et appel de fonds

Après explications, le budget 2019 est soumis au vote et approuvé à l'unanimité des votants. L'appel de fonds pour 2020 s'élève donc à :

**127 € par propriétaire à régler avant le 31 octobre 2020.**

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
	20041	01012	3897555N033	26	PSSTFRPPSCE
	IBAN - Identifiant international de compte				Titulaire du compte
	FR31 2004 1010 1238 9755 5N03 326				ASL LES DEMEURES DE MENNECY 65 Boulevard Charles de Gaulle 91540 Mennecy
<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE</b>					

## 7. Questions diverses

### Question 1 - Mme Koch, 6 rue Tournenfil

Concernant le poste EDF situé rue Kipling et qui longe notre jardin (notre maison étant à l'angle de la rue Tournenfil et de la rue Kipling), nous aimerions qu'une clôture ou un grillage élevé soit installé afin d'empêcher les personnes de venir uriner ou déféquer derrière ce poste, ce qui arrive malheureusement fréquemment. Par ailleurs, la bande de pelouse qui longe notre jardin dans cette même rue n'est pas une canisette et il serait utile d'ajouter un panneau demandant aux propriétaires de bien vouloir faire preuve de civisme en ramassant les déjections de leurs animaux de compagnie, et mentionner qu'il s'agit d'un domaine privé.

Réponse : Nous allons demander au jardinier de planter un pyracantha (buisson persistant et épineux) de chaque côté à l'arrière du poste EDF. Nous allons acheter quelques des panneaux en plastique de 13 cm de diamètre « Je suis responsable de mon chien – Je ramasse », type interdiction. Nous allons aussi faire le tour du lotissement pour en fixer aux endroits stratégiques.

### Question 2 - Mme Brauch, 12 rue Tournenfil

Serait-il possible de rajouter à l'ordre du jour le stationnement de véhicule gênant et abîmant les trottoirs et la végétation rue de Tournenfil et voir avec la municipalité pour la pose de barrières

Réponse : L'article R417-11 du Code de la route permet de contacter la Police municipale pour verbalisation lorsqu'une voiture est garée sur le trottoir. La commune a déjà implanté des barrières noires, mais cela relève du cas par cas. En effet, ce type de barrière peut être appréciée ou pas selon les propriétaires.

## Information

Suite au nouvel été de canicule 2020, nous avons envoyé par email une alerte pour réaliser les démarches et déclarer vos fissures auprès de la mairie afin d'obtenir la reconnaissance de catastrophe naturelle sécheresse : <http://www.asl-mennecy.org/wp-content/uploads/ASL2020-08-canicule.pdf>

Seuls les propriétaires ayant fourni leur email ont été informés. Si vous souhaitez être alerté des faits importants de quartier, vous devez remplir le document en bas de page de <http://www.asl-mennecy.org/document> et le glisser rempli dans la boîte aux lettres du président.

## 8. Renouvellement du Conseil Syndical

Fin de mandat des membres du bureau.

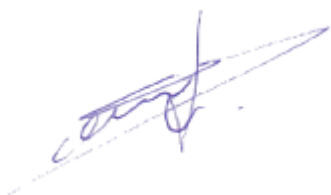
M. Anthony COCARDON et M. Laurent VANDJOUR proposent le renouvellement de leur mandat pour un an. Ces deux candidatures sont acceptées à l'unanimité des votants.

Le poste de secrétaire est vacant. Vous pouvez candidater.

Le Bureau remercie l'ensemble des participants pour leur présence malgré la crise sanitaire et leur confiance. L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 22h10.

Le Président

M. Laurent VANDJOUR



La Secrétaire

Mme Pauline GRÉGOIRE

Absente excusée

Le Trésorier

M. Anthony COCARDON



Membre

M. Fayçal MOKHTARI

Absent

Le Scrutateur

M. LAFORET Emmanuel

