

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« LES DEMEURES DE MENNECY »**

<p>PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 1997</p>
--

Le jeudi 16 janvier 1997, à 20 heures 30, dans la salle MARIANNE II à MENNECY, se sont réunis les membres de l'ASL « LES DEMEURES DE MENNECY, sur convocation en date du 26 décembre 1996, remise en main propre contre émargement, ou adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, aux fins de délibérer sur l'ordre du jour repris ci-après.

Les feuilles d'émargement, signées par les propriétaires présents ou par leur mandataire, attestent que sont présents ou représentés **56 colotis sur 70**, possédant chacun 1 voix.

Sont absents et non représentés, les colotis suivants : KAUFMAN AND BROAD MAISONS INDIVIDUELLES (2 voix), AUPY, DURAND, LECUME, DELIGNY/GERUM, LOPEZ, SCI 18 Tournenfiles, LIONS, AMILHAUD, PRIN, LEFEVRE, COTTAN, YVES COUGNAUD.

<p>Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.</p>
--

Le président du Comité Syndical, M CLERO, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour :

- 1) Election du bureau de l'Assemblée
- 2) Bienvenue aux nouveaux arrivants et rappel des principes de fonctionnement de l'ASL
- 3) Approbation des comptes de l'exercice 1996
- 4) Situation de trésorerie au 31/12/96
- 5) Quitus au Comité Syndical pour sa gestion
- 6) Décision pour l'entretien des espaces communs
- 7) Etude de la municipalisation des voies, de l'éclairage et de l'assainissement
- 8) Esthétique générale du village :
 - Dispositions en matière de clôturage
 - Dispositions en matière d'abris bois, d'abris de jardin et d'appentis
- 9) Dispositions en matière d'aménagement de combles
- 10) Consultation des colotis sur l'installation d'une antenne satellite collective
- 11) Budget 1997 et appel de fonds
- 12) Renouvellement du Comité Syndical
- 13) Questions diverses

POINT N° 1 : ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

Sur proposition du Président du Comité Syndical, l'Assemblée constitue son Bureau comme suit :

Président :	M Yves CLERO, Président de l'ASL
Secrétaire	M Jean-Claude GOURDIN, Secrétaire de l'ASL
Scrutateur	M Abdou HADDOUCHE, Volontaire

POINT N° 2 : BIENVENUE AUX NOUVEAUX ARRIVANTS ET RAPPEL DES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DE L'ASL

Le Président constate que cette Assemblée est en quelque sorte fondatrice, puisque, la quasi-totalité des lots étant vendus, presque tous les propriétaires sont cette fois en mesure d'être présents ou représentés. C'est pourquoi l'ordre du jour permettra d'aborder tous les sujets susceptibles d'intéresser les colotis.

Le Président souhaite la bienvenue à tous les nouveaux Propriétaires, trop nombreux pour être cités, qu'ils soient présents, représentés ou absents.

Le Président rappelle à l'attention de tous, le rôle et les principes de fonctionnement de l'ASL :

Les colotis sont des propriétaires, qui jouissent pleinement, sur leur propriété privée, des droits que leur donne la Loi. **L'ASL**, dont tous les colotis sont obligatoirement membres, est chargée des servitudes et des règles d'intérêt général définies par **le cahier des charges**.

Très précisément, *l'ASL a pour objet :*

- *La propriété et l'entretien des biens communs*
- *Le contrôle de l'application du cahier des charges et toutes actions visant à le faire respecter*
- *La gestion et la police des biens communs*
- *La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les colotis*

et

- L'obligation de céder à la commune ou aux sociétés concessionnaires, à leur simple demande, les équipements communs

Le Comité Syndical, qui a les plus larges prérogatives lorsqu'il s'agit des parties communes, n'a aucun pouvoir lorsqu'il s'agit des propriétés privées, en dehors de la stricte application du cahier des charges.

POINTS 3 et 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1996 et SITUATION DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 1996

M Patrick CLEMENT, Trésorier, commente le document, préalablement remis à l'Assemblée, retraçant l'exécution du Budget 1996 (ce document est annexé aux présentes).

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 3 958,88 F, pour un budget prévisionnel prévoyant 23 550 F.

Les principaux postes sont les suivants :

- Affranchissement	689,70 F
- Electricité de l'antenne TV	1 115,68 F
- Assurances	1 263,00 F
- Impôts et taxes	884,00 F

Au final, les comptes 1996 présentent un solde positif de 19 591,12 F, ce qui aura pour effet de réduire l'appel de fonds pour 1997.

M SAUGER demande des détails sur les frais d'affranchissement. M CLEMENT indique que la baisse du poste affranchissements s'explique par la remise en main propre des convocations et des procès verbaux, et que le détail des frais peut être consulté par tous les colotis qui le souhaitent.

M CLERO attire l'attention de l'Assemblée sur le fait que le poste affranchissement serait encore plus faible, si tous les colotis voulaient bien ouvrir leur porte aux membres du Comité Syndical, lors de la remise des plis en main propre.

Le Président soumet à l'approbation de l'Assemblée les comptes 1996 et la situation de trésorerie. Les comptes 1996 et la situation de trésorerie sont approuvés par 54 membres présents ou représentés. Se sont abstenus : MM CLERO, Président et CLEMENT, Trésorier.

POINT 5 : QUITUS AU COMITE SYNDICAL POUR SA GESTION

Le Président sollicite pour le Bureau, le quitus de l'Assemblée pour la gestion de l'exercice 1996.

Le quitus est voté par 52 membres présents ou représentés.

Se sont abstenus M CLERO, Président, M CLEMENT, Trésorier, Mme DEFIOILLES et M MORRIO, membres du Comité Syndical.

POINT 6 : DECISION POUR L'ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

Le Président informe l'Assemblée qu'une nouvelle consultation a été entreprise.

M GOURDIN, chargé de cette consultation, rappelle que l'ASL est propriétaire de parties communes engazonnées ou arborées, et qu'il convient de les entretenir, dans un souci évident d'esthétique du village. Jusqu'à présent, il a été fait appel à la bonne volonté des colotis. Or, la livraison de la tranche KAUFMAN accroît nettement la superficie à entretenir, et il n'est pas possible de continuer à solliciter les colotis pour de telles surfaces.

La Mairie, interrogée sur le sujet, a accepté par écrit de prendre à sa charge l'entretien de l'importante surface engazonnée donnant sur le Chemin des Vieilles Vignes (en haut du village).

Pour le reste, il est envisagé de recourir aux services d'un prestataire extérieur.

M GOURDIN précise que parmi les offres reçues, celle de l'Association Intermédiaire AICE EURO SERVICES, d'EVRY, s'avère la moins disante. Elle propose en effet, pour la somme forfaitaire de 19 895,38 F TTC, la prestation suivante, pour l'année :

- 16 tontes dans l'année,
- 1 démoussage, 1 apport d'engrais et 1 désherbage sélectif
- 1 taille des arbres tiges et des conifères
- 2 bêchages des cuvettes.

M GOURDIN rappelle que lors d'une consultation conduite en 1995, la Société UNI VERT avait chiffré une prestation comparable pour 21 285 F, mais pour une surface nettement moindre.

Le Comité Syndical entend poursuivre ses consultations, dans l'intérêt collectif, et propose à l'Assemblée générale d'approuver le recours à un prestataire extérieur en 1997, dans la limite d'une enveloppe de 20 000 F.

Cette proposition, mise au vote, est APPROUVEE par 45 colotis.

3 colotis votent contre (MM DAUBIGNARD, BOISSARD et LECOMTE)

8 colotis s'abstiennent (MM DEROO, ZEPHIRIN, GABORIT, BARBE, CRETON, HUET, VANDJOUR, CHARTIER).

POINT 7 : ETUDE DE LA MUNICIPALISATION DES VOIES, DE L'ECLAIRAGE ET DE L'ASSAINISSEMENT

Le Président rappelle la situation actuelle :

- Pour la tranche WIMPEY, la rétrocession des voies, de l'éclairage et de l'assainissement a été demandée en 1995 par le Comité Syndical.
- A ce jour, la municipalité n'a accepté de prendre à sa charge que l'éclairage (consommables inclus) et l'assainissement ; elle refuse en revanche de reprendre les voies.

Consultée sur le sujet à l'automne 1996, la municipalité confirme qu'elle prendra à sa charge l'éclairage et l'assainissement de la tranche KAUFMAN, mais reste sur sa position en ce qui concerne les voies.

Alertée sur les dangers que représente la fréquentation de la rue Kipling par des véhicules étrangers au village, y compris des véhicules lourds, la municipalité a indiqué qu'elle accepterait de prendre à sa charge la mise en place de systèmes de ralentissement (du type bacs à fleurs en chicane) sur la rue Kipling.

Le Président rappelle à l'Assemblée que le maintien en état des voies de circulation représente une source de risques et une charge financière potentiellement élevée, pour laquelle une provision est régulièrement alimentée. Il précise que, dans l'intérêt de tous les colotis, la municipalisation de ces voies est hautement souhaitable.

Le Président propose donc que le Comité Syndical entreprenne, dès que l'ASL sera propriétaire des parties encore détenues par KAUFMAN, de négocier avec la Mairie la municipalisation des voies, assorties de mesures de sécurité sur la rue Kipling, et sollicite le soutien des colotis sur ce plan d'action.

Mis au vote, ce plan d'action recueille l'APPROBATION UNANIME des colotis, qui mandatent le Comité Syndical pour négocier en ce sens auprès de la municipalité.

POINT 8 : ESTHETIQUE GENERALE DU VILLAGE

8 - 1 CLOTURES ET PORTAILS

Le Président rappelle que la question du clôturage empoisonne la vie du village depuis l'origine, les questions posées étant :

- Peut-on ou ne peut-on pas avancer les clôtures grillagées ?
- Peut-on ou ne peut-on pas installer des portails ?

Plusieurs cas de figure sont à considérer :

- RUE DU BAS CLOS RENAULT

Un problème de sécurité évident se posant sur cette voie passante, certains propriétaires désiraient enclôtrer leur terrain et poser un portail. La municipalité, consultée, a compris le problème posé et a demandé la réalisation d'un plan d'ensemble.

Après une concertation conduite en 1995 et 1996, un Plan d'ensemble du clôturage a été accepté par les Propriétaires concernés, puis remis en Mairie.

Ce plan, qui n'a fait à ce jour l'objet d'aucune remarque de la part des autorités, prévoit les règles d'esthétique à respecter par les propriétaires.

Il ne les dispense pas de la déclaration d'usage, à faire en Mairie, préalablement à l'exécution des travaux.

Le Président invite les propriétaires qui auraient effectué les travaux sans déclaration, à effectuer cette formalité dès que possible.

- CHEMIN DE TOURNENFILS

Le Constructeur KAUFMAN AND BROAD, s'inspirant des dispositions décrites ci-dessus, a enclos les parties avant des lots donnant sur le Chemin de Tournenfiles.

Aucun problème donc pour tous ces lots, puisque le plan d'ensemble existe DE FAIT, et sous la réserve que le promoteur fasse les déclarations d'usage en Mairie. Le Comité Syndical interviendra auprès du Promoteur dans ce sens.

- RUES KIPLING et STEVENSON

Pour tous les lots donnant sur ces rues, le Président rappelle la situation, telle qu'elle résulte des faits, et des consultations effectuées auprès des autorités :

- Le permis de construire a été obtenu sur la base d'un plan masse prévoyant une « marge de reculement » de 5 mètres, et l'absence de portails.
- Toute modification du plan masse nécessite une déclaration préalable, à remettre en Mairie, munie de l'avis du Comité Syndical.

- Les avancées de clôtures effectuées sans déclaration préalable ont été réalisées en contravention avec la règle ci-dessus, et exposent les propriétaires à d'éventuelles réactions des autorités ou des riverains
- Au surplus, les colotis ont clairement affirmé, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 novembre 1995, leur opposition à l'avancée de clôtures sur la rue Stevenson.

En conséquence, le Président indique que, pour la bonne règle, le Comité Syndical avertira individuellement, par courrier, les Propriétaires concernés - ceux qui ont avancé leur clôture, y compris KAUFMAN AND BROAD -, afin qu'ils prennent toutes dispositions pour se mettre en règle.

- CAS PARTICULIERS : 27 et 37, RUE KIPLING

Sur ces 2 lots, KAUFMAN AND BROAD a implanté la clôture grillagée frontale en limite de propriété, sans respecter la marge de reculement de 5 mètres prévue au plan masse.

Interpellé par le Comité Syndical, KAUFMAN AND BROAD reconnaît avoir agi sans consultation et sans déclaration de travaux, mais justifie le fait par la topographie des lieux (pente importante), qui risque de poser des problèmes de sécurité (chutes ou glissades)

La réalité du problème ayant été vérifiée, le Président demande aux colotis d'autoriser, pour ces 2 lots, l'implantation des clôtures frontales en limite de propriété. Les colotis autorisent à l'unanimité l'implantation des clôtures frontales en limite de propriété, sur les lots situés au 27 et 37 rue Kipling, et demandent à KAUFMAN AND BROAD d'effectuer en mairie la déclaration de travaux correspondante ou la modification de PC.

MISE AU POINT

En réponse à l'émission de plusieurs avis divergents sur le sujet du clôturage, le Président rappelle à l'Assemblée que :

1) Si le droit de propriété est inaliénable, il n'en reste pas moins que les règles d'urbanisme s'imposent à tous. En particulier, les autorités, sollicitées sur ce sujet, ont indiqué par écrit que, **pour toute modification du plan masse, une déclaration de travaux est indispensable.**

2) Les colotis se sont clairement exprimés le 16 novembre 1995, par un vote défavorable à l'avancée de clôtures rue Stevenson : la volonté majoritaire doit être respectée

3) Les propriétaires de lots KAUFMAN (rues Stevenson et Kipling) ont signé des plans leur interdisant l'avancée de leur clôture

4) Le principe de dérogations, accordées dans le cas de nuisances avérées, a déjà été admis dans le passé. Certains cas ont déjà été examinés, à la satisfaction des propriétaires concernés.

8 - 2 ABRIS BOIS, ABRIS DE JARDIN, APPENTIS

Le Président résume la situation :

Saisi de quelques projets de création d'appentis ou d'abris, le Comité Syndical a consulté la commune, aux fins de faire préciser, et autant que possible assouplir, les règles de constructibilité des terrains, qui sont draconiennes.

En réponse, la Mairie a précisé par écrit les possibilités offertes en matière de construction d'abris ou d'appentis, ainsi que ses intentions d'assouplissement :

« Seuls les terrains de surface égale ou supérieure à 720 m², dont la largeur est supérieure ou égale à 20 mètres et dont le droit à construire n'est pas épuisé (SHON), sont constructibles et peuvent recevoir abris ou appentis. Toutefois, les parties extérieures de ces constructions doivent être situées à plus de 4 mètres des limites séparatives du terrain.

Dans le cadre de la révision en cours du POS, la commune envisage toutefois d'assouplir la règle de la surface minimale des terrains car il est apparu qu'un nombre important d'entre eux n'atteint pas le seuil de 720 m².

Dans le cas où vous envisageriez d'autoriser sur les terrains constructibles ce genre de bâtiment, un projet global devra être préalablement soumis à l'avis des bâtiments de France ».

S'agissant de constructions « en dur », le Président conseille à chaque co-loti de conduire ses propres projets dans le respect de la réglementation, à soumettre au Comité Syndical.

S'agissant d'abris bois implantés en pignon, le Comité Syndical propose aux propriétaires de s'inspirer de la solution retenue par M et Mme LECOMTE (22, rue Stevenson), qui présente l'avantage d'être légère, esthétique, et de ne pas nécessiter de démarches administratives.

S'agissant de constructions légères (abris de jardin), une large discussion, assortie de plusieurs votes indicatifs, a permis d'aboutir aux décisions suivantes.

1) L'Assemblée interdit, par un vote unanime, toute édification d'abris de jardin en métal ou en matière plastique. Cette disposition, étant adoptée à une majorité de plus de 75%, vaut modification du Cahier des Charges.

2) Le Président soumet au vote la proposition d'un co-loti de reporter à 3 ans toute décision sur le sujet, et d'interdire pour l'instant toute implantation d'abri de jardin.

Cette proposition, mise aux voix, recueille 40 votes favorables, 7 votes contre (SAUGER, LANCRI, STEENS, FIRRINCIELI, HARDOUIN, PEDOUX, ROUSSEAU) et 9 abstentions

En conséquence, toute édification d'abris de jardin est interdite, dans l'attente d'une nouvelle consultation des colotis.

Le Président indique que le Comité Syndical va toutefois travailler sur le sujet au cours de l'année, et promet de remettre la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ordinaire, début 1998.

POINT 9 : DISPOSITIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DES COMBLES

Sur le principe, l'aménagement de combles n'est possible que si la SHON du lot concerné n'est pas épuisée (SHON = surface de plancher autorisée pour une superficie de terrain donnée).

Le Président expose que, saisi d'une demande concernant un éventuel projet d'aménagement de combles, le Comité Syndical s'est intéressé à la définition exacte de la SHON (surface hors oeuvres nette), sans obtenir pour l'instant les éclaircissements permettant de renseigner valablement les colotis.

En effet, selon que la SHON est calculée de manière individuelle (pour chaque pavillon) ou collective (pour l'ensemble d'une tranche de constructions), les possibilités d'aménagement s'en trouvent modifiées.

En conséquence, le Président demande aux personnes désirant aménager leurs combles de se faire connaître auprès du Comité Syndical, qui les assistera dans leur démarche, et en profitera pour faire clarifier cette question par les autorités.

POINT 10 : CONSULTATION DES COLOTIS SUR L'INSTALLATION D'UNE ANTENNE SATELLITE COLLECTIVE

Le Président expose que plusieurs colotis ont interrogé le Comité Syndical sur ses projets en matière d'antenne satellite collective.

Lors d'une Assemblée Générale antérieure, les colotis s'étaient prononcés majoritairement contre une telle installation, représentant en 1995 un investissement de l'ordre de 500 F par co-loti, pour 5 chaînes analogiques gratuites.

Une étude conduite auprès de 2 entreprises spécialisées permet au Président de dresser un rapide état de la question. Il existe à ce jour 3 solutions techniques :

1) SOLUTION ANALOGIQUE

Possibilités : réception GRATUITE de 5 chaînes, à choisir collectivement,

Equipement : Installation d'une parabole et d'un système d'amplification, distribution par le cablage actuel,

Budget : 25 000 F, soit 396 F par co-loti. Pas besoin de décodeur,

Avantages/contraintes : Solution très économique, mais contraignante, car il faut s'entendre sur le satellite et sur les chaînes.

M CLEMENT précise que le Comité Syndical propose de limiter le montant de la provision pour gros travaux à 150 000 F.

Soumise aux voix, cette proposition est ADOPTÉE à l'unanimité.

POINT 12 : RENOUELEMENT DU COMITE SYNDICAL

La totalité du Comité Syndical étant à renouveler, le Président demande aux syndics actuels s'ils sollicitent un nouveau Mandat. 4 membres se représentent :

- Mme DEFIOLLES,
- M CLERO,
- M CLEMENT,
- M GOURDIN,

Le Président rappelle que le Comité Syndical peut comprendre 7 membres, et sollicite des candidatures dans l'Assemblée. 2 candidats se présentent :

- M STEVOVITCH
- M STEENS

Soumises au vote, ces candidatures recueillent les suffrages suivants :

Sont ELUS à l'unanimité : Mme DEFIOLLES, MM GOURDIN, CLEMENT, STEVOVITCH, STEENS

Est ELU par 51voix, contre 4 et 1 abstention : M CLERO

(Contre : MM SAUGER, LANCRI, DEROO, ZEPHIRIN, Abstention : M BOULARD)

POINT 13 : QUESTIONS DIVERSES

1) Mme BOULARD signale que les allées traversantes sont impraticables, côté KAUFMAN.

Le Président indique que la période de gel a retardé les travaux et que tout rentrera dans l'ordre avant la livraison de la tranche KAUFMAN.

2) M DEROO rappelle qu'il attend depuis un an le remplacement du bloc répartiteur TV, devant son pavillon.

Le Président indique que le remplacement interviendra dans les jours qui viennent.

3) A la demande d'un propriétaire, le Président indique qu'aucune règle n'a été fixée en ce qui concerne la couleur des stores extérieurs. Mme DEFIOLLES indique qu'il est impossible de fixer de règles, la couleur des stores devant avant s'accorder avec la décoration de chaque pavillon.

4) M CLERO informe les colotis que des végétaux seront prochainement plantés sur le rond point WIMPEY. Plusieurs colotis de la tranche KAUFMAN proposent que soient aussi plantés de petits végétaux sur le pourtour du grand rond-point, afin d'éviter que celui-ci soit traversé par les jeunes cyclistes. Ceci sera demandé à KAUFMAN.

5) Un co-loti signale un affaissement du trottoir à la hauteur du local EDF de la tranche KAUFMAN. Ce fait sera signalé au constructeur, ainsi que les diverses reprises à effectuer sur les espaces verts, avant la réception définitive des travaux.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, le Président remercie les colotis pour cette Assemblée constructive, indique que le Procès Verbal sera, autant que possible, remis en main propre, contre émargement, et lève la séance, à 23 heures 30.

Le Président
Yves CLERO

Le Secrétaire
Jean-Claude GOURDIN

Le Scrutateur
Abdou HADDOUCHE