

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LES DEMEURES DE MENNECY"

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 FEVRIER 1998

Le mardi 10 février 1998, à 20 heures 30, à l'Espace Marianne de Mennecey, se sont réunis les membres de l'ASL "LES DEMEURES DE MENNECY", sur convocation en date du 17 janvier 1998, remise en main propre contre émargement, ou adressée par courrier recommandé avec accusé 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 53 colotis sur 70, possédant chacun une voix.

Sont absents et non représentés les colotis suivants : SCI 18 RUE DE TOURNENFILS, HADDOUCHE, AMIOT, PRIN, DEROO, BOISSARD, COTTAN, FIRINCIELI, LIONS, MOUSSET, GUILPAIN, LECUME, DELIGNY/GERUM, CHARTIER, AUPY, GABORIT, BAZIN.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Le président du comité syndical, Mr CLERO, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour :

- 1) Election du bureau de l'Assemblée
- 2) Rappel des faits marquants de l'année 1997
- 3) Approbation des comptes de l'exercice 1997 et situation de trésorerie au 31 décembre 1997
- 4) Quitus au comité syndical pour sa gestion
- 5) Sécurité et aménagement de la rue Kipling
- 6) Rétrocession des espaces et équipements communs par Kaufman et Broad
- 7) Plan d'ensemble de clôture ; complément au cahier des charges ; cas particuliers
- 8) Budget 1998 et appel de fonds
- 9) Renouvellement du comité syndical
- 10) 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 Didier BACON, Volontaire

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

“LES DEMEURES DE MENNECY”

POINT N° 2 : RAPPEL DES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 1997

Le président souhaite la bienvenue aux nouveaux arrivants.

Il rappelle à tous que la mission de l'ASL et de son comité syndical résulte des dispositions de la Loi de juillet 1965. Elle consiste pour l'essentiel à **gérer les équipements et espaces communs** et à **veiller à l'application du cahier des charges**.

CLOTURAGE

En matière de clôture, le cahier des charges manque de clarté, ce qui met régulièrement le comité syndical en situation difficile, tant vis-à-vis des colotis qui souhaitent avancer leur clôture, que vis-à-vis de ceux qui s'y opposent.

Dans un souci de clarté, le président précise toutes les positions prises par le conseil syndical en 1997 ont consisté à appliquer le cahier des charges, et non à contrarier des intérêts privés.

Il est indispensable que la présente Assemblée règle une fois pour toutes cette question de clôture.

SECURITE

Malgré de nombreuses initiatives, le comité syndical rencontre des difficultés à obtenir tant du constructeur que de la Mairie, les mesures indispensables de sécurisation de la rue Kipling.

Il est nécessaire que la présente Assemblée, dûment informée, se prononce sur les initiatives à prendre dans la conduite de ce dossier.

POINTS 3 et 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ET SITUATION DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 1997 - QUITUS AU COMITE SYNDICAL POUR SA GESTION.

M CLEMENT, Trésorier, commente le document préalablement remis à l'Assemblée, retraçant l'exécution du budget 1997. Ce document est annexé au présent Procès verbal.

Les principaux postes de charges sont les suivants :

AFFRANCHISSEMENT :	417,60 F (Courriers divers, recommandés et convocations)
ELECTRICITE :	1 222,36 F (antenne collective)
ENTRETIEN :	1 552,12 F (remplacement d'un boîtier sur le réseau antenne TV)

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE “LES DEMEURES DE MENNECY”

ESPACES VERTS : 9 104,68 F
(contrat d'entretien des parties communes)

PLANTATIONS : 3087,36 F
(plantation d'arbustes sur partie commune Wimpey, dans le prolongement des plantations KB sur la rue Kipling)

ASSURANCES : 1 344,00 F
(contrat RC et protection juridique)

IMPOTS ET TAXES : 887 F
(impôt foncier sur propriétés non bâties)

Le total des dépenses s'établissant pour 1997 à 17 621,62 F, l'excédent dégagé est de 40 378,38.

Cet excédent finance largement la provision de 14 000 F prévue au budget (ce qui porte la provision pour gros travaux de 26 600 à 40 600 F).

Le solde de l'excédent permettra de réduire l'appel de fonds pour 1998.

Le président soumet les comptes 1997 et la situation de trésorerie au 31 décembre 1997 à l'approbation de l'Assemblée.
Les comptes 1997 et la situation de trésorerie sont approuvés à l'unanimité.

Le présent demande le quitus pour la gestion 1997.
L'Assemblée accorde à l'unanimité son quitus au comité syndical

POINT 5 : SECURITE ET AMENAGEMENT DE LA RUE KIPLING

Le président rappelle de façon succincte le problème posé.

La rue Kipling est une rue traversante très fréquentée, en particulier par des usagers extérieurs au village. Sa dangerosité a été souvent vérifiée par tous les colotis qui l'empruntent, et confirmée tant par la gendarmerie que par les pompiers.

Plusieurs accrochages entre de jeunes cyclistes et des automobiles laissent craindre que survienne un jour un accident grave.

Mr CLERO retrace les démarches entreprises auprès du constructeur et de la Mairie, sans résultat à ce jour (voir le courrier joint à ce Procès verbal, récapitulant l'historique 1997, adressé simultanément au constructeur et à la Mairie).

A l'occasion de ses démarches, le comité syndical a découvert que la rue Kipling se superpose de bout en bout à un chemin communal non déclassé, donc invendable par la Mairie. **En clair, le constructeur n'est pas propriétaire de toute la rue Kipling (et n'est donc pas fondé à la rétrocéder).**

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LES DEMEURES DE MENNECY"

En conséquence de ce qui précède, l'ASL a bloqué tout le processus de rétrocession et placé le constructeur et la Mairie devant leurs responsabilités. De plus, l'ASL s'est dégagée par écrit de ses éventuelles responsabilités en cas d'accident :

- Auprès du constructeur Kaufman et Broad, actuel propriétaire de la rue,
- Auprès de la Mairie, responsable de la sécurité publique.

Après avoir recueilli les avis des colotis, le comité syndical prend acte des souhaits exprimés, à savoir :

- **Concentration des interventions sur notre interlocuteur contractuel, c'est-à-dire le constructeur Kaufman et Broad,**
- **Intervention par courrier recommandé auprès du président du groupe Kaufman et Broad, pour exiger une solution rapide et concertée,**
- **Kaufman et Broad devant faire son affaire des relations avec la Mairie (notamment pour le déclassement du chemin communal).**
- **En cas de nécessité, intervenir auprès du chairman de Kaufman et Broad aux USA.**

Le nouveau comité syndical se chargera de l'application de cette stratégie.

POINT 6 : RETROCESSION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS PAR KAUFMAN ET BROAD

Comme indiqué ci-dessus, le processus est interrompu, dans l'attente de la sécurisation de la rue Kipling.

Ceci dit, les nombreuses demandes formulées lors de l'inventaire de juin 1997 (transmis à l'époque aux colotis Kaufman) ont été exécutées par le constructeur, à l'exception du réengazonnement du rond point et de ses abords.

Restent aussi diverses imperfections, évoquées par les colotis, dont l'inventaire sera rapidement dressé par le comité syndical et transmis au constructeur pour règlement intégral avant toute rétrocession.

Mr CLERO indique que le comité syndical a obtenu que la rétrocession des réseaux (eaux pluviales et eaux usées, et éclairage) s'effectue directement du Constructeur à la Mairie.

L'Assemblée prend acte de ces informations et souscrit aux options proposées par le comité syndical.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE “LES DEMEURES DE MENNECY”

POINT 7 : PLAN D'ENSEMBLE EN MATIERE DE CLOTURAGE ; COMPLEMENT AU CAHIER DES CHARGES ; CAS PARTICULIERS.

Comme évoqué au point 2, cette question empoisonne la vie du village depuis l'origine.

Mr CLERO explique que le comité syndical est décidé à régler la question lors de la présente Assemblée, par une décision portant modification du cahier des charges.

Le débat qui suit met bien en évidence le climat passionnel créé par cette question.

Après avoir vérifié que les opposants à l'avancée des clôtures grillagées sont largement minoritaires, le président met aux voix la disposition suivante :

“ L'avancée des clôtures en limite frontale de propriété est autorisée, sous deux conditions :

- Le grillage sera masqué par une haie végétale frontale,**
- L'ensemble ne dépassera la hauteur du grillage, c'est-à-dire environ un mètre”**

Soumise au vote cette disposition est adoptée par 44 voix pour, 8 voix contre (BRUGIER, CLERO, DEFFIOLLES, GONZALES, HARDOUIN, KUPERMINC, PEDOUX, STEVOVITCH) et 2 abstentions (COLEU, FELIX).

Adoptée à une majorité de plus des 3/4, cette disposition vaut modification du cahier des charges. Les cas particuliers n'ont plus lieu d'être.

POINT 8 : BUDGET 1998 ET APPEL DE FONDS

Mr CLEMENT présente synthétiquement les options et le projet de budget pour 1998 (document annexé).

Celui-ci s'élève à 62 200 F, dont 14 000 F de provisions pour travaux.

Après prise en compte de l'excédent 1997, l'appel de fonds pour 1998 ressort à 470 F.

La provision pour travaux se trouvera portée à 54 600 F.

L'assemblée adopte à l'unanimité le budget 1998, à hauteur de 62 200 f, ainsi que l'appel de fonds 1998, à hauteur de 470 F, et l'abondement de la provision pour travaux à hauteur de 14 000 F.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

"LES DEMEURES DE MENNECY"

POINT 9 : RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Conformément aux statuts de l'Association Syndicale, tous les membres du comité syndical présentent leur démission.

Mr CLERO fait un appel de candidatures.

Se déclarent candidats : Mme DEFIOLLES, MM BACON, CLEMENT, CLERO, GOURDIN, STEENS

Soumises au vote, les 6 candidatures sont acceptées à l'unanimité des colotis présents et représentés.

Le nouveau bureau sera réuni sous quinzaine.

POINT 10 : QUESTIONS DIVERSES

IMPOTS FONCIERS

Mr CLERO attire l'attention des colotis sur certaines erreurs sur les rôles d'imposition : les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m² ne font pas l'objet d'une taxation au titre des propriétés non bâties.

HORAIRES DE TONTE

Les horaires autorisés sont rappelés (seul l'arrêté municipal est applicable) :

- Le dimanche et les jours fériés : de 10 h à 13 h
- Tous les autres jours : de 9 h à 18 h

GARANTIE DECENNALE WIMPEY

Certains joints d'étanchéité du double vitrage WIMPEY sont défectueux. La garantie décennale, souscrite auprès de l'UAP, a été activée avec succès par certains propriétaires. Consulter l'acte notarié, sur lequel figurent les coordonnées de l'assureur.

ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

Tous les colotis sont invités à bien entretenir la bande frontale de leur terrain, qui fait partie intégrante de leur propriété.

STATIONNEMENT

Les colotis des rues Stevenson et Kipling sont invités à utiliser les parkings aménagés, plutôt que de stationner à cheval sur le trottoir et la chaussée. Penser à la sécurité, aux poussettes, etc.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président lève la séance à 23 h 30

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

LE SCRUTATEUR