

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES DEMEURES DE MENNECY

Procès verbal de l'assemblée générale ordinaire Du 11 février 1999

Le jeudi 11 février 1999, à 20 heures 30, à l'Espace Marianne, se sont réunis les membres de l'ASL « LES DEMEURES DE MENNECY », sur convocation en date du 13 janvier 1999, remise en main propre contre émargement ou adressée par courrier recommandé avec AR, 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 à 20 h 40, 45 propriétaires sur 70, représentant chacun une voix. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Sont absents et non représentés les 25 propriétaires suivants : AMIOT, PRIN, COTTAN, DAUBIGNARD, GUILPAIN, LECUME, GERUM, CHARTIER, STE COUGNAUD, AUPY, BOULARD, THEVENET, COLLET, SAUGER, GABORIT, BAZIN, CLAVIER, BERNARD, LOPEZ, COLIN, SCI TOURNENFILS, HADJADJ, DINH TOAN LE, BENOIT, AMILHAUD.

Le président du conseil syndical ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour.

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

L'assemblée constitue comme suit son bureau :

Président : Mr CLERO, président du conseil syndical

Secrétaire : Mr GOURDIN, secrétaire du conseil syndical

Scrutateur : Mr HADDOUCHE, volontaire

POINT N° 2 : BIENVENUE AUX NOUVEAUX ARRIVANTS, RESUME DE L'ACTIVITE DE L'ANNEE 1998

Le président souhaite la bienvenue aux propriétaires qui ont rejoint le village au cours de l'année 1998 : les familles THEVENET, TRAN DINH et BENOIT.

L'année 1998 a été principalement marquée par les démarches concernant :

- La finalisation des travaux de la tranche K&B, en vue de la rétrocession des espaces communs,
- La rétrocession des réseaux (électricité, eaux pluviales, eaux usées) de la tranche K&B,
- Les démarches visant à la rétrocession et à l'aménagement de la rue Kipling
- Les démarches consécutives au refus de conformité de la tranche K&B

- La remise en état de l'espace vert en bas de la rue de Tournenfiles, suite aux travaux de l'école d'Ormoy.

Le président regrette que l'année 1998 ait aussi été marquée par un fonctionnement du conseil syndical plus mouvementé que d'habitude, qui a conduit aux démissions successives de MM STEENS et BACON.

L'un et l'autre ayant demandé à s'exprimer et Mr STEENS étant absent, le président donne immédiatement la parole à Mr BACON.

Dans son intervention, Mr BACON rappelle qu'il occupait la fonction de vice président chargé de la rétrocession et des rapports avec la commune.

Il expose les raisons de sa démission : refus du Président de le laisser signer seul des courriers, désaccord sur la gestion du dossier des apprentis, retards dans la transmission de documents émanant de la DDE ou du constructeur, information incomplètes communiquées aux propriétaires via l'ASL INFOS.

Mr BACON donne quelques informations alarmantes au sujet du refus de conformité de la tranche K&B, notamment l'impossibilité supposée de revendre son bien en l'absence de certificat de conformité.

Le président prend acte des déclarations de Mr BACON, et propose de passer à la suite de l'ordre du jour.

POINT N° 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1998

Mr CLEMENT, trésorier, présente et commente les postes de dépense de l'année 1998, tels que présentés dans le document joint à la convocation.

Le poste principal (21 937,41 F) concerne l'entretien des espaces verts. Il est rappelé que la bande engazonnée du Chemin des vieilles vignes, n'a pas été entretenu par la commune, contrairement aux promesses faites par cette dernière. L'ASL a donc dû assurer ce service à ses frais.

Il en ira autrement en 1999, la commune ayant accepté de reprendre l'entretien de cet espace à compter de mars 99.

Le total des dépenses s'élève à 25 927,97 F pour l'année 1998

Mr BACON conteste la gestion 1998, au motif que l'ASL n'aurait pas réclamé au constructeur le remboursement des frais de tonte des espaces verts de la tranche K&B. Le président souligne que la demande de remboursement des frais de tonte a bien été effectuée comme promis, et sera annexée au PV de l'assemblée (voir annexe).

Mis aux voix, les comptes 1998 sont approuvés par 41 voix contre 4 : BACON, BARBE, RAKOTARISOA et THIRY.

Mr STEVOVITCH propose de faire figurer au PV de l'Assemblée le montant de la somme à récupérer auprès de K&B au titre de la tonte des espaces verts (voir point 13).

Le président demande à l'assemblée de mandater le conseil syndical aux fins de récupérer les sommes engagées pour la tonte des espaces verts K&B. Soumis au vote, ce mandat est voté à l'unanimité.

POINT N° 4 : SITUATION DE TRESORERIE AU 31/12/98

Mr CLEMENT, trésorier, présente et commente la situation de trésorerie figurant dans le document joint à la convocation.
Celle-ci n'appelle aucun commentaire.

POINT N° 5 : QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL POUR SA GESTION.

Au nom du conseil syndical, le Président demande quitus pour la gestion de l'exercice 1998.

Mis aux voix, le quitus est accordé par 44 voix contre 1 : THIRY.

POINT N° 6 : AMENAGEMENT DE LA RUE KIPLING

Le président rappelle que le conseil syndical a demandé et reçu, lors de l'assemblée générale de 1997, mandat de négocier avec la commune, la rétrocession des voies du village ainsi que la sécurisation de la rue Kipling.

Il rappelle à l'assemblée les informations déjà communiquées en cours d'année : en novembre 1998, la rue Kipling a fait l'objet d'un accord entre l'ASL, le constructeur et la commune, sur les bases suivantes :

- La partie traversante de la rue Kipling sera rétrocédée directement par le constructeur à la commune,
- La rue Kipling sera aménagée, aux frais partagés du constructeur et de la commune, ceci à l'horizon du 30 juin 1999 (délai fixé par la commune)
- L'ASL aura son mot à dire sur cet aménagement, pour lequel la commune est chargée de faire des propositions, non encore faites à ce jour,
- D'après la commune, l'aménagement consistera en une ou deux chicanes arborées, déplaçables.

Mr BACON intervient pour souligner que le maire, Monsieur DUGOIN, aurait précisé que la rétrocession de la rue Kipling ne pourrait se faire que si la conformité est obtenue.

POINT N° 7 : PROTECTION DE L'ESPACE VERT RUE DE TOURNENFILS

Le président rappelle que cet espace vert, dégradé à l'occasion des travaux de l'école d'ORMOY, a été réparé en 1998 par la Commune d'ORMOY à la demande de l'ASL.

Afin de protéger cet espace vert, le conseil syndical suggère d'implanter sur son pourtour, des plots de bois.

La dangerosité de tels plots étant soulevée par certains propriétaires, le conseil syndical indique qu'il poursuivra sa réflexion sur d'autres solutions de protection, ainsi que sur les utilisations possibles de cet espace, ceci en liaison avec les communes d'ORMOY et MENNECY.

POINT N° 8 : MUNICIPALISATION DES VOIES

Le président résume ce qui ressort des concertations entre les ASL et la Commune de MENNECY :

- La commune municipalise les voies en fonction d'un calendrier qui dépend de ses possibilités financières,
- Sur l'insistance de l'ASL, la commune a accepté exceptionnellement de reprendre la rue Kipling dès 1999,
- En revanche, les autres voies, dont les deux impasses Kipling, seront municipalisées dans le cadre du calendrier général de reprise des voies.

POINTS N° 9 et 10 : CERTIFICAT DE CONFORMITE K&B

Le président résume la situation :

- Plusieurs appentis ont été édifiés sur la tranche K&B, ainsi que quelques aménagements de combles, le tout avant la délivrance du certificat de conformité,
- La délivrance du certificat de conformité a été refusée par la DDE en raison de l'existence des appentis,
- Le conseil syndical est intervenu auprès du constructeur et de la commune pour évaluer les risques et envisager les solutions praticables,
- Il s'avère que la situation créée par ces appentis n'est pas unique, et que d'autres villages ont eu à la résoudre.

Il ressort des consultations effectuées que, d'après les spécialistes, 3 solutions se présentent :

- 1) La démolition des appentis,
- 2) Le statu quo, dans l'attente de l'épuisement du délai de prescription,
- 3) La recherche d'une solution négociée, notamment à la faveur de la cinquième révision du plan d'Occupation des Sols de la commune de MENNECY.

La démolition, souhaitée par certains propriétaires, est la solution la plus radicale. Elle permettrait à coup sûr l'obtention du certificat de conformité sous quelques mois (à condition toutefois que les Vélux, non encore signalés par la DDE, soient aussi déposés, pour ne pas faire obstacle à l'obtention de la conformité en seconde visite).

Le statu quo n'est pas une solution car, même si elle est retenue par certains autres villages, elle ne conduit jamais à l'obtention de la conformité.

La solution négociée consiste à faire inscrire dans la modification du POS, un élargissement des règles de constructibilité sur le village, sous forme d'augmentation du Coefficient d'occupation des sols et de réduction de la distance aux limites séparatives.

Une discussion longue et passionnée s'engage.

Mr GROS pense que la solution négociée prendra trop de temps, et demande le vote de la démolition.

Mr BACON indique qu'il a entrepris de renégocier son prêt, et que l'organisme prêteur lui réclame le certificat de conformité.

Mr CLERO expose que les propriétaires, tout comme le conseil syndical, ont agi de bonne foi en confondant la déclaration d'achèvement des travaux (DAT), faite en mars 1997, avec le certificat de conformité, refusé en 1998.

Prenant acte des avis exprimés, le président propose à l'assemblée de choisir entre deux délibérations :

DELIBERATION N° 1 : l'assemblée décide la remise en conformité immédiate, c'est-à-dire la démolition des appentis et des fenêtres de toit de type vélux non conformes

DELIBERATION N° 2 : l'assemblée mandate le conseil syndical pour négocier avec toutes les autorités compétentes, en vue de trouver une solution permettant d'obtenir la conformité, et décide la convocation d'une assemblée générale extraordinaire avant le 31 mai 1999.

Mises aux voix, les deux solutions proposées obtiennent les suffrages suivants :

DELIBERATION N° 1 : 10 voix (GROS, BACON, GUILCHER, DEROO, STEVOVITCH, THIRY, RAKOTOARISOA, BARBE, GUET, MOUSSET)

DELIBERATION N° 2 : 28 voix (GOURDIN, CLERO, FIRRINCIELI, PEDOUX, GONCALVES, ROUSSEAU, HUET, NONDEDEU, KETIR, GUIRARD, BAREL, MACHUT, CHARLES, STEENS, GAILHOUSTE, NOWAK, CLEMENT, VANDJOUR, HADDOUCHE, PIETERS, RIGO, MORRIO, CRETON, DEFFIOLLES, ALLART, BOISSARD, HARDOUIN, LECONTE).

ABSTENTIONS : 3 (MAULLER, ZEPHYRIN, TRAN DINH)

La délibération n° 2 est adoptée. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dans le délai requis par l'assemblée.

POINT 11: RETROCESSION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DE LA TRANCHE K&B

Le président fait le point sur cette question qui ne crée pas de souci particulier :

- L'ASL a demandé au constructeur et à la commune une rétrocession directe des réseaux EP et EU, ainsi que de l'éclairage public
- Le constructeur et la commune sont tombés d'accord sur ce principe.

En conséquence :

- La commune couvre d'ores et déjà les dépenses d'électricité, mais le constructeur assure encore la maintenance des éclairages, dans l'attente du rapport de la société d'expertise FORCLUM.
- S'agissant des réseaux souterrains EP et EU, l'expertise qui a eu lieu est positive, se sorte que la rétrocession directe des réseaux est désormais possible, la commune s'étant engagée à une reprise avant la fin du premier trimestre 1999.

Il n'est pas prévu de rétrocéder les espaces verts.

Mme GUET indique que si la rétrocession n'a pas lieu en 1999, elle ne paiera plus sa cotisation à l'ASL.

POINT 12 : RETROCESSION DES RESEAUX EP ET EU DE LA TRANCHE WIMPEY

Le président résume la situation :

- Lors de la constitution de l'ASL en 1994, WIMPEY a rétrocédé ces réseaux sans expertise préalable. Puis, la société WIMPEY a disparu.
- Consultée sur le sujet, la commune refuse de reprendre ces réseaux sans expertise préalable ; de plus, si la dite expertise révélait des anomalies, il reviendrait à l'ASL de couvrir les frais de remise en état.
- La commune a donné son accord pour financer 50% des frais d'expertise, dont le coût est estimé entre 20 000 et 30 000 francs

De son côté, l'ASL a requis le conseil de son assistance juridique, pour découvrir que la Loi dispose que les réseaux collectifs doivent être couverts par la garantie décennale.

Le conseil syndical poursuit ses démarches en vue de faire prendre en charge par l'assureur de la société WIMPEY les frais occasionnés par cette situation.

Les propriétaires seront tenus informés des suites de ce dossier.

Certains propriétaires de lots donnant sur la rue du bas clos Renault se plaignent de la hauteur des « bateaux ». Le président indique que la commune a été consultée sur cette question, et qu'elle ne veut pas intervenir. Il propose que les propriétaires concernés pétitionnent, à toutes fins utiles, auprès de la commune, pour que celle-ci prenne en compte :

- Cette question de « bateaux »,
- La vitesse de circulation dans la rue du Bas Clos Renault

POINT 13 : BUDGET 1999 ET APPELS DE FONDS

Mr CLEMENT, trésorier, présente et commente le projet de budget 1999.

Il est décidé :

- De ne pas recourir à un contrat de maintenance pour l'antenne collective,
- De réduire de moitié le budget prévu pour les plantations,

- De réduire de 10 000 F le budget d'entretien des espaces verts, pour tenir compte des sommes à récupérer auprès de K&B

Le budget de dépenses pour 1999 est ainsi ramené à 30 600 F
L'appel de fonds pour 1999 est fixé à 290 F
La provision pour gros travaux est portée de 54 600 F à 68 600 F

Ainsi remaniés, le budget 1999 et l'appel de fonds correspondant sont approuvés à l'unanimité.

POINT 14 : RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

L'ensemble du conseil syndical est démissionnaire

Mr GOURDIN, Mr CLEMENT, Mme DEFFIOLLES sollicitent un nouveau mandat.

Mr CLERO explique qu'en dépit d'une forte envie de laisser tomber, en raison de l'ambiance, il propose de rester au conseil syndical, pour mener à bonne fin les démarches en cours.

Mr CLERO lance un appel de candidatures, en rappelant que le conseil syndical compte sept places, et qu'actuellement un seul de ses 4 membres est un propriétaire K&B.

En dépit de cet appel, aucun autre candidat ne se présente.

Mr GOURDIN, Mr CLEMENT, Mme DEFFIOLLES sont élus à l'unanimité.

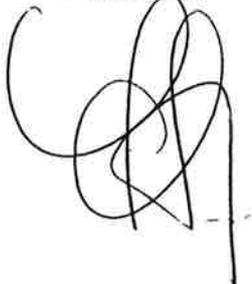
Mr CLERO est élu à l'unanimité moins 2 voix (BACON, GROS) et une abstention.

POINT 15 : QUESTIONS DIVERSES

Aucune question n'étant soulevée, la séance est levée à 23 heures 45

Muricy le 3 Avril 1999.

Le président
Mr CLERO



Le secrétaire
Mr GOURDIN



Le scrutateur
Mr HADDOUCHE



COMPTE RENDU REUNION DU 04 NOVEMBRE 1998

□□□□□□□□□□

OPERATIONS WIMPEY/KAUFMAN LES DEMEURES DE MENNECY

Participants :

L'A.S.L. Les Demeures de Mennecy :

Monsieur Yves CLERO
Monsieur Didier BACON
Monsieur Jean-Claude GOURDIN
Madame Véronique DEFIOLLES
Monsieur Eric STEENS

KAUFMAN & BROAD :

Monsieur Bernard THIESSON
Monsieur Eric GUENIFFEY
Monsieur Cyril PERAUBE

MAIRIE :

Monsieur Xavier DUGOIN
Monsieur Daniel PERRET
Monsieur Pierre TELLIER
Monsieur Jean-Louis PIROT
Monsieur Claude VANDEGOOR

Diffusion :

Participants
DDE

ASSAINISSEMENT

Partie WIMPEY :

Le collecteur EU situé rue Kipling vers rue du Bas du Clos Renault. Ce collecteur n'est pas rétrocédé à la Commune. La SEE dit que le collecteur est privé.

La SEE en 1991 avait adressé un courrier à WIMPEY en leur demandant un dossier technique. La Commune, en 1994 avait adressé un courrier à WIMPEY en leur demandant un rapport caméra et PV. WIMPEY n'a pas donné suite.

Devis demandé par la Commune pour obtenir un état des réseaux sur le secteur WIMPEY, estimation du coût : 30 000 F. Prise en charge 50 % par la Commune et 50 % par l'A.S.L. En cas d'anomalie l'A.S.L. prendrait en charge la totalité des frais de remise en état.

Partie KAUFMAN :

Une lettre de la SEE émet un avis favorable sur les réseaux d'assainissement correspondant à l'opération des 39 maisons.

ECLAIRAGE PUBLIC

Partie WIMPEY :

Le réseau d'éclairage public a été repris par la Commune en 1995 (délibération du Conseil Municipal).

Partie KAUFMAN :

La Commune a pris en compte les consommations d'éclairage public. La Commune doit demander à FORCLUM un état du réseau pour le compte de KAUFMAN – objectif fin novembre 1998. Si le réseau est conforme, la Commune s'engage de le reprendre durant le 1^{er} trimestre 1999.

BASSIN DE TOURNENFILS

La Commune a accepté la rétrocession du terrain d'assiette du Bassin de Tournenfiles. Actuellement l'acte notarié est en préparation chez Maître GILLES pour courant novembre 1998. La Commune est responsable du bassin de retenue. Faire une copie de l'acte notarié à l'A.S.L. et KAUFMAN.

RUE KIPLING

(parcelles n° 403 et 404)

Accord entre la Commune, KAUFMAN & BROAD et l'A.S.L. :

- reprise par la Commune dans les 6 mois (avant juin 1999) de l'axe principal de la rue Kipling compris entre la rue du Bas Clos Renault et la rue de Tournenfiles, les parties en cul de sac de cette rue ne sont pas reprises.
- travaux de sécurisation par KAUFMAN en accord avec l'A.S.L.
coût de la déstructuration environ 40 000 F T.T.C.
prise en charge 50 % par la Commune et 50 % par KAUFMAN

Le solde des autres voies revient à l'A.S.L.

CONFORMITE PERMIS DE CONSTRUIRE KAUFMAN

Statu quo : le P.C. KAUFMAN est non conforme car il existe des abris bois implantés sans autorisation.

MODIFICATION CLOTURE

La société KAUFMAN doit déposer une modification du plan de masse.

TONTE REGULIERE D'ESPACES VERTS

La Commune prend en charge l'espace vert se situant le long du chemin des Vieilles Vignes à partir d'avril 1999.

Kaufman & Broad

Promotion Maisons Individuelles

44, rue Washington

75408 Paris Cedex 08

Tél. 01 45 61 70 00 - Fax 01 45 61 72 81

BREGUET TRADITION

Coordonnées de votre interlocuteur :

Téléphone : 01 45 61 70 91 / 01 45 61 71 29

Fax : 01 45 61 72 88

ASL LES DEMEURES DE MENNECY

65, Boulevard Charles de Gaulle

91540 MENNECY

A l'attention de Monsieur CLERO

Paris, le 17 novembre 1998

Affaire : River Park - MENNECY (39 maisons)

Nos Réf. : BTH/ccx/981003

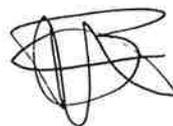
Monsieur le Président,

Suite à notre dernière réunion en mairie de Mennechy au cours de laquelle l'instruction de conformité du permis de construire a été évoquée, nous avons repris contact avec le service instructeur de la DDE d'où il ressort trois possibilités de sortie de ce dossier :

- ① les abris bois non conformes (5 cas) sont démolis, la conformité est délivrée après une nouvelle visite sur le site constatant la démolition,
- X ② après analyse des « infractions », mise au point avec la mairie et les services de la DDE, des modifications à apporter au règlement du POS (tant en règle d'implantation qu'en constructibilité permettant la surface hors œuvre nette nécessaire) dans le cadre de la révision en cours de manière à déposer après aboutissement du POS les autorisations de travaux ou permis de construire en régularisation débouchant sur un déblocage de la conformité.
- ③ solution de statut quo : dans un délai de 3 ans si aucun recours ou demande constatant les infractions au code de l'urbanisme ne déclenche un procès-verbal de l'administration obligeant la collectivité à porter à la connaissance du procureur de la république les infractions au code de l'urbanisme, la prescription jouant, aucun recours ne sera possible. Par contre, la conformité ne sera jamais délivrée.

Il va de soi que les deux premières hypothèses sont les plus satisfaisantes.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Bernard THIESSON

Directeur Administratif des Programmes

**ASL LES DEMEURES DE MENNECY
65 BD CHARLES DE GAULLE
91540 MENNECY**

**KAUFMAN ET BROAD
44 RUE WASHINGTON
75408 PARIS CEDEX 08**

Mennecy, le 7 décembre 1998

LR/AR

A l'attention de Monsieur Bernard THIESSON

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 17 novembre concernant la question du Certificat de Conformité, complété par l'appel téléphonique de monsieur GUENIFFEY au sujet des travaux préparatoires à la rétrocession des équipements et espaces communs.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Merci pour votre intervention exploratoire auprès de la DDE

Ce qui en ressort confirme bien les informations que nous avons recueillies auprès de spécialistes de l'urbanisme : la piste que nous suivrons sera donc celle de l'élargissement des règles de constructibilité qui, outre l'obtention du certificat de conformité, permettra la création d'abri bois, ainsi que l'aménagement de combles, réglant ainsi d'un coup tous les problèmes.

Nous notons que vous avez intégré l'idée qu'il faudra, le moment venu, déposer un permis de construire modificatif.

RETROCESSION

Monsieur GUENIFFEY nous a rendu compte téléphoniquement de l'avancement satisfaisant de la rétrocession directe des réseaux (donc du transfert des charges de fonctionnement) à la commune, et nous a interrogés sur le calendrier de rétrocession.

Sauf problème nouveau, objet d'une consultation récente des co-lotis, et dont nous attendons les coupons-réponse, les pré-requis à la rétrocession sont les suivants :

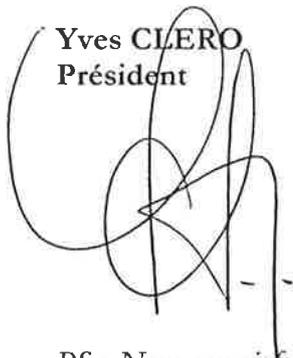
- Aménagement effectif de la rue Kipling, cofinancé par K&B et par la Commune de MENNECY, conformément aux accords pris lors de la dernière réunion en Mairie,
- Obtention, de la part des autorités compétentes, des assurances indispensables sur le dossier du certificat de conformité.

Lorsque ces deux questions seront éclaircies, la rétrocession sera possible, sauf opposition de la majorité des co-lotis.

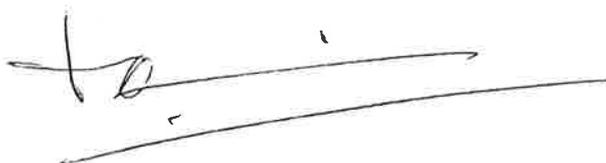
Dans les décomptes, nous vous rappelons qu'il y aura lieu de tenir compte des sommes consacrées par notre ASL à l'entretien des espaces verts non rétrocédés.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Yves CLERO
Président

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke at the end.

Patrick CLEMENT
Trésorier

A handwritten signature in black ink, featuring a horizontal line with a small loop above it and a long horizontal stroke below it.

PS : Nous vous informons que notre conseil syndical vient d'enregistrer les démissions de MM STEENS et BACON. Le dossier de la rétrocession et celui du Certificat de conformité sont désormais suivis conjointement par MM CLERO et CLEMENT