

# ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

## Les Demeures de Mennecy

### Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 Février 2003

Le 28 Février 2003 à 20H30 se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire annuelle, les membres de l'ASL "Les Demeures de Mennecy", sur convocation adressée par le Comité par voie de courrier recommandé avec AR.

Le quorum n'étant pas atteint à 20H30, l'assemblée n'a pas pu valablement délibérer et a été reconduite ce même jour à 21H00, comme le prévoyait la convocation du 29/01/03.

Les feuilles d'émargement signées par les membres présents ou par leurs mandataires attestent que sont présents ou représentés, 40 propriétaires sur 70.

Sont absents et non représentés, les 30 propriétaires dont les noms suivent : MERRHEIM, THIRY, BERNARD, SCI 18 TOURNENFILS, HADDOUCHE, AMIOT, PRIN, ARRIULOU, BOISSARD, RIGO, PIETERS, BOURGNE, CHARLES, PEDOUX, KETIR, LECUME, STEVOVITCH, BASTARD, CHARTIER, STE COUGNAUD, COLLET, GROS, GABORIT, TRAN DINH, CLAVIER, BENOIT, MOUSSET, GONZALES/COLAS, WILLAY, RAKOTOARISOA.

Le Président déclare la séance ouverte à 21 heures.

#### **1. FORMATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE**

Le bureau de l'Assemblée est composé de Mr Clément - président, Madame Vandjour - secrétaire et Mr Defiolles - scrutateur.

#### **2. BIENVENUE AUX NOUVEAUX ARRIVANTS ET RESUME DE L'ACTIVITE 2002**

Nous souhaitons la bienvenue à :

Monsieur Ducornez, 2 rue Stevenson  
 Monsieur et Madame Gourdain, 10 rue Stevenson  
 Monsieur et Madame Bourgne, 22 rue du Bas Clos Renault  
 Monsieur et Madame Chassagne, 14 rue de Tournenfiles  
 Monsieur et Madame Arriulou, 10 rue du Bas Clos Renault  
 Monsieur et Madame Robillard, 30 rue Stevenson  
 Monsieur et Madame Bouteaux, 20 rue de Tournenfiles (nouveaux locataires)

#### **A retenir sur 2002 :**

La réfection des postes EDF a été faite en Novembre 2002. Il a fallu au préalable vérifier à qui appartenaient ces postes (le contenu appartient à l'EDF, le terrain à l'ASL...). L'entretien des extérieurs étant à la charge de l'ASL.

Pour information, une plainte a été déposée auprès de la Gendarmerie.

Des conventions sont signées entre L'EDF et certaines municipalités permettant de restaurer les postes vandalisés : EDF fournit la peinture et la mairie la main d'oeuvre. Il n'y a actuellement pas de convention signée avec la mairie de Mennecy, ce qui contraint l'ASL à se charger directement des réparations.

De façon générale, il est rappelé aux propriétaires qu'il faut déposer une plainte auprès des services compétents pour les tags dont ils seraient éventuellement victimes. Ceci est important, afin de permettre aux autorités de constituer des dossiers des signatures.

Une question est posée concernant le contrat d'assurance de l'ASL et les responsabilités couvertes. En réponse : se sont les biens et responsabilités des biens.

Il est rappelé que la provision pour gros travaux sert à couvrir les dégradations (au cours du temps) de la propriété de l'ASL, à savoir les trottoirs, voiries, équipements...

Point sur l'abattage du 4° cèdre du rond point de la rue Stevenson : Il est rappelé que lors de l'AG du 8/02/2002, il avait été convenu de procéder à son remplacement par un arbre plus petit, car l'arbre, après 2 chutes, avait beaucoup de mal à "reprendre". Durant le printemps 2002, l'arbre commençant à s'étoffer de nouveau, il nous est apparu inutile de le remplacer. Ce cèdre étant retombé cet automne une 3° fois, le jardinier, à notre demande a procédé à son abattage, nous conseillant de ne pas replanter la même essence, le terrain étant mal adapté. Il sera donc proposé aux copropriétaires de replanter une autre essence à la place (voir point n°7).

### **3. APPROBATION DES COMPTES 2002 (voir bilan joint)**

La présentation est faite par Mme Creton et Mr Clément sur la base du document joint à la convocation.

A noter :

"Plantation" : concerne le remplacement de 3 arbres.

"Entretien espaces verts" : la taille de haies au fond des impasses Kipling, est maintenant incluse, et ne fera donc plus l'objet d'une prestation annexe.

"Entretien général" : concerne la réfection des postes EDF. (Peinture, tuiles ...)

Une question est posée : L'antenne TV est-elle couverte par l'assurance, notamment si elle tombait sur le poste EDF ? Le bureau va vérifier ce point.

Après explications, les comptes 2002 sont soumis au vote, et approuvés à l'unanimité.

### **4. SITUATION DE LA TRESORERIE AU 31/12/02**

M. Clément indique que la dotation pour gros travaux devrait servir à la réfection de la voirie, dans le cadre de la rétrocession. (Voir point 12)

Après explications, la situation de trésorerie au 31/12/02 est soumise au vote et approuvée à l'unanimité.

### **5. QUITUS AU COMITÉ SYNDICAL POUR SA GESTION**

Le président demande quitus pour la gestion de l'ASL sur l'année 2002.

Celui-ci est accordé à l'unanimité.

### **6. DECISION DE L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE VERT RUE DE TOURNENFILS**

La majorité des copropriétaires présents refusent l'aménagement proposé de cet espace avec des arbustes.

Les suggestions suivantes sont émises :

- installation d'un trottoir le long de ce terrain, ce qui devrait empêcher les voitures de s'y garer.
- pose de panneaux "propriété privée" et "interdiction de stationner".
- création d'un passage piéton pour traverser la rue de Tournenfiles.

Concernant la bande engazonnée rue des Vieilles Vignes, les copropriétaires sont à priori d'accord pour embellir ce terrain, mais restent divisés quant aux solutions à retenir. Le coût actuel proposé pour la plantation d'arbustes est trop élevé, peut-être faudrait-il planter des arbres... De toute façon, rien ne peut être envisagé avant la fin des travaux de rénovation que la mairie a prévu pour cette rue.

Il faut définir plus précisément la partie réelle appartenant à l'ASL et celle appartenant à la ville. (Ce qui sera fait prochainement par un géomètre).

Il est rappelé que la reprise de cette bande par la commune avait été refusée.

## **7. DECISION DE REMPLACEMENT DE L'ARBRE DU ROND POINT STEVENSON**

Il est rappelé que selon le cahier des charges de l'ASL, tout arbre planté doit être remplacé par un arbre de même essence. Ce remplacement nous ayant été décomité par notre jardinier, nous demandons l'autorisation à l'assemblée de remplacer le cèdre tombé par une autre essence par exemple un cerisier fleur. Cette autorisation est accordée à l'unanimité.

NB : Il est demandé aux parents de faire en sorte que leurs enfants respectent les arbres en ne cassant pas les branches.

## **8. DECISION DE POSE D'UNE BARRIERE À LA JONCTION DU CHEMIN PIETONNIER ET DE LA RUE DU BAS CLOS RENAULT**

Afin de sécuriser la sortie du chemin sur la rue du bas clos Renault, il est proposé la pose de 2 barrières en quinconce pour un coût d'environ 600 €

Cette proposition est adoptée à l'unanimité

Faire attention à ce que cet aménagement autorise le passage de fauteuils roulants.

## **9. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES SUR LES HAUTEURS DES HAIES**

La proposition de modification du cahier des charges, telle que rédigée à l'ordre du jour ayant été refusée, il est décidé de confirmer la rédaction suivante :

"La plantation de haies vives est autorisée le long des limites de propriété. Ces haies ne pouvant dépasser la hauteur de 1,80 m à l'arrière des maisons, et 1,20 à l'avant de ces dernières. Ces limites ne s'appliquant pas aux bordures de la résidence le long de la voie ferrée".

## **10. RESPECT DU CAHIER DES CHARGES**

Un courrier «circulaire» a été élaboré afin de rappeler à certains copropriétaires des manquements au cahier des charges. Ce courrier est déposé dans la boîte aux lettres ou remis en main propre. L'étape suivante est l'envoi d'une lettre recommandée.

Il est rappelé que chaque propriétaire est en droit d'exiger directement le respect du cahier des charges, et que rien ne l'oblige à passer par l'ASL.

Concernant la couleur des volets, il est rappelé qu'il est nécessaire de conserver des teintes identiques à la gamme de couleur originale (ces teintes faut-il le rappeler ont été approuvées par les Bâtiments de France).

## **11. SITE INTERNET**

Présentation est faite du site Internet de l'ASL créé par Patrick Clément. Le bureau invite chacun à étoffer ce dernier par ses suggestions.

Adresse : [www.asl-mennecy.org](http://www.asl-mennecy.org)

## **12. POINT SUR LES RETROCESSIONS**

a) Rue Kipling traversante

Nous sommes propriétaires des espaces vert rue Kipling (acte notarié de février 2003). La voirie et les trottoirs sont en cours de cession par K&B à la commune. Les jardinières sont à entretenir par l'ASL.

b) Impasses Kipling et rue Stevenson

Principe de la rétrocession : les espaces verts ainsi que le chemin piétonnier sont conservés par l'ASL ; les rues et les trottoirs sont repris par la commune.

**Timing :**

- Intervention d'un géomètre afin de redéfinir les limites des parcelles et préparer les documents nécessaires à la cession (810€).
- Audit technique de la voirie
- Travaux de réfection par l'ASL
- Cession à l'Ordre du jour du Comité Municipal avant la fin de l'année 2003.

La tenue d'une AG Extraordinaire courant 2003 est probable, afin d'approuver un devis concernant les travaux de réfection de la voirie à réaliser avant la rétrocession. (Car coût prévisible supérieur à 1500€).

**13. BUDGET 2003 - APPEL DE FOND**

Après modification du projet de budget 2003 selon les décisions de l'assemblée, le Comité syndical soumet à l'assentiment de l'assemblée Générale un budget 2003 s'élevant à 9620 € correspondant à un appel de fond de 144.56 € par propriétaire.

Mis aux voix, le budget est adopté à l'unanimité.

La trésorière demande qu'une date butoir pour le règlement soit déterminée.

**14. RENOUVELLEMENT DU COMITÉ SYNDICAL**

M. Cléro démissionne

Mmes Creton, Vandjour et Mauller, et MM. Clément et Steens, proposent de renouveler leur mandat pour une année.

Mme Cléro fait acte de candidature.

L'assemblée accepte les six candidatures à l'unanimité, formant ainsi le nouveau Comité syndical pour l'année 2003.

**QUESTIONS DIVERSES**

La question de l'augmentation de la hauteur de la rue du Bas Clos Renault, qui occasionne des dégâts sur les voitures des propriétaires de cette rue, les trottoirs étant trop bas, a été abordée.

Aucune autre question n'étant soulevée, et l'ordre du jour épuisé, le Président lève la séance à 22H45.

Le Président

La Secrétaire

Le Scrutateur

**BILAN 2002**

	2001	2002	
	Réalisé	Budget	Réalisé
Fournitures	11,76	60,00	57,65
Affranchissements	179,89	500,00	303,50
Antenne EDF	171,33	175,00	173,84
Antenne Entretien	218,22	250,00	0,00
Plantations	0,00	660,00	659,42
Entretien espaces verts	4 047,70	4 050,00	4 266,27
Eau	73,40	75,00	55,96
Entretien général	0,00	250,00	161,80
Assurances RC	264,65	280,00	287,02
Honoraires et frais	611,40	600,00	0,00
Impôts et taxes	137,81	300,00	147,00
Divers	76,22	0,00	1,79
<b>TOTAL</b>	<b>5 792,38</b>	<b>7 200,00</b>	<b>6 114,25</b>

**SITUATION****Provision pour Gros Travaux**

	Débit	Crédit
Solde en début d'exercice		12592,29
Dotation 2002		2100,00
Gros travaux 2002	0,00	
<b>Solde en fin d'exercice</b>		<b>14692,29</b>

**Trésorerie**

	Débit	Crédit
Solde en début d'exercice		16 015,24
Recouvrement charges années antérieures		278,97
Appel de charges 2002		4 829,25
Charges à recouvrer		105,75
Rbt Notaire 2001		363,29
Intérêts livret A		414,50
Dépenses de l'exercice	6 114,25	
Colotis débiteurs	105,75	
Solde en fin d'exercice	15 787,00	
<b>Total</b>	<b>22 007,00</b>	<b>22 007,00</b>

**Ventilation du solde en fin d'exercice**

Compte courant	1 555,60
Livret A	14 231,40
	<b>15 787,00</b>
Excédent 2002	1 094,71
Provision pour gros travaux	14 692,29
	<b>15 787,00</b>

**Budget 2003**

	2002		2003	Commentaires
	Budget	Réalisé	Budget	
Fournitures	60,00	57,65	60,00	reconduit
Affranchissements	500,00	303,50	500,00	reconduit
Antenne EDF	175,00	173,84	180,00	ajustement
Antenne Entretien	250,00	0,00	250,00	provision
Plantations	660,00	659,42	600,00	remplacement arbre (odj § 7)
			200,00	facture 2002 (1 arbre rue Kipling)
			0,00	bande Tournenfiles (odj § 6)
Entretien espaces verts	4 050,00	4 266,27	5 000,00	ajustement+tailles
Eau	75,00	55,96	70,00	reconduit
Entretien général	250,00	161,80	250,00	reconduit
			640,00	solde 2002 ravalement postes edf
			600,00	barrière (odj § 8)
Assurances RC	280,00	287,02	300,00	ajustement
Honoraires et frais	600,00	0,00	810,00	géomètre - rétrocession
Impôts et taxes	300,00	147,00	150,00	ajustement
Divers	0,00	1,79	10,00	ajustement
<b>TOTAL</b>	<b>7 200,00</b>	<b>6 114,25</b>	<b>9 620,00</b>	

**Plafonnement de la Provision pour Gros Travaux (PGT)**

Dotation 2003	2 100,00
soit par lot :	30,00
Solde 2002 + dotation 2003 =	16 792,29

Le plafond de la provision fixé à 22 867,35 Euros (150 000 Francs) n'est pas atteint

**Appel de charges 2003**

Budget 2003	9 620,00
Dotation Provision gros travaux	2 100,00
Imputations 2003 sur PGT	0,00
Excédent 2002	-1 094,71
Recouvrement charges 2002	-105,75
Interêts livret A 2003	-400,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 119,54</b>
Soit par propriétaire : 70	<b>144,56 €</b>

**Pour mémoire**

Année	Charges
1998	71,65
1999	44,21
2000	124,70
2001	92,99
2002	70,50