

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 14 septembre 2021

Le mardi 14 septembre 2021 à 19H00, les membres de l'ASL « les Demeures de MenneCY » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire suite à la convocation du 16 août 2021 adressée par les membres du Conseil Syndical.

Les feuilles d'émargement signées par les membres présents ou représentés attestent que 26 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.

Sont absents et non représentés (44 propriétaires) :

M. et Mme BERNARD, M. Karim BENSADIA et Mme LE MANCHEC, M. et Mme Pascal COLIN, M. et Mme BACON Eric Pierre, M. et Mme Guy PRIN, M. et Mme Dominique ZEPHIRIN, M. et Mme Jérôme JUSZCZAK, M. et Mme THEBYNE, M. et Mme Philippe PIETERS, M. et Mme Philippe DONABEDIAN, M. DUPLESSIER Denis, M. PRIVÉ Thomas et Mme CAMUS Audrey, M. Luca MATTIOLI, M. et Mme GUERRA, M. Jean COLLET, M. et Mme BOURGNE Patrick, Mr Xavier DEBUIRE ou Mme Sylvie LEOSTIC, M. et Mme Gilles DAUBIGNARD, M. Christophe LADARRE, M. et Mme Ernest NAVARRO, M. ou Mme Eric MAGAJ, M. Daniel ROUSSEAU et M. Thierry ROUSSEAU, M. Gérald KUPERMINC et Mlle Geneviève HARDOUIN, M. et Mme Eric MAULLER, M. KORKMAZ, M. DUCORNEZ Manuel, M. MOKHTARI Faycal, M. et Mme Mohamed SASSI, M. Christian STEVOVITCH et Mme Elisabeth RYKNER, M. et Mme Bertrand CHARTIER, 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, Mme SAUGER, M. et Mme LECANTE, M. et Mme Philippe GROS et Mme LUCHOUMAN Geenam

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

Secrétaire : M. Jean-Yves CLAVIER
Scrutateur : M. Emmanuel LAFORET

2. Bienvenue aux nouveaux arrivants

Au 28 rue Stevenson, M. CHAHBI et Mme BEN ZAÏD remplacent M. GUIRARD et Mme ROULIÉ (07/2020).
Au 4 rue Stevenson, M. et Mme SASSI remplacent M. et Mme GUILPAIN (11/2020).

3. Résumé de l'activité 2020 à mi-2021

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>).

Bornage à l'amiable avec un géomètre

Jeudi 4 mars 2021, Le conseil syndical et les propriétaires concernés par une convocation se sont présentés pour signer un bornage à l'amiable réalisé par un géomètre-expert afin de procéder à une découpe parcellaire au 13 rue Kipling. Ce terrain est hors périmètre de l'ASL mais il est collé en limite séparative.

Cette découpe de terrain a été réalisée en prévision de mutation de propriété au 13 rue Kipling. Un bornage à l'amiable redéfinit les limites cadastrales officielles, sur le terrain soit disparues avec le temps, soit déplacées.

Élagage des arbres du lotissement et végétaux

Nous avons demandé au jardinier de planter des pyracanthas pour bloquer l'accès arrière du poste EDF rue Kipling, suite aux incivilités. Il les a plantés sur le poste EDF de la venelle rue du Bas Clos Renault par erreur. Cela servira éventuellement contre les dépôts sauvages. Il a replanté d'autres pyracanthas à sa charge au bon endroit rue Kipling.

Les camions poubelles frottaient largement sur les grandes branches des cèdres sur le rond-point Stevenson. Le jardinier a coupé les branches en octobre 2020. Il nous a fait part de la présence d'un nid de frelons dans un des cèdres. Pas de désagréments locaux donc le nid s'est neutralisé naturellement pendant l'hiver dernier.

Nous avons planifié un calendrier des élagages pour équilibrer les budgets annuels. Le jardinier a adapté les élagages selon les zones à plus fortes pousses. En conséquence, les érables rond-point Stevenson ont été taillés au lieu des tilleuls de la venelle vers le poste EDF.

Pose de panneaux contre les déjections canines

Des petits panneaux contre les déjections canines ont été mis en place dans tout le lotissement. Après quelques temps, certains ont été arrachés, remis en place mais vissés et de nouveau vandalisés. Après discussions, cette opération semble améliorer l'état général des espaces verts. L'idée est de responsabiliser les propriétaires de chiens intra/extra lotissement.

Dans la continuité des débats, les discussions se sont portées sur les sacs de déjections canines, les déchets jetés au sol, la malpropreté grandissante, le manque de poubelles vers le rond-point Stevenson. Nous allons contacter

les services techniques de la mairie de Mennecey pour tenter d'améliorer les dispositions et l'entretien.

4. Modifications du cahier des charges

Selon nos statuts, toutes les modifications du cahier des charges sont soumises à approbation et doivent obtenir une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix. 26 propriétaires sont présents ou représentés. Il est donc nécessaire d'obtenir 20 voix « POUR » afin d'être validées.

Après débats et ajustements des textes proposés en projet à l'ordre du jour, les délibérations sont les suivantes :

Haies végétales

La hauteur des haies végétales sur le front, façade de rue, devant de l'habitation, sur les limites séparatives est de deux mètres maximum. En conséquence, elles doivent être entretenues régulièrement.

CONTRE : 1 voix, M. PEDOUX

ABSTENTION : 3 voix, Mme KETIR, Mme BENEDETTI, M. CLAVIER

POUR : 22 voix, *texte adopté.*

Mur maçonné avec portail coulissant

Pour des raisons de sécurité, seuls les propriétaires ayant façade sur la rue de Tournenfiles sont autorisés à construire un mur maçonné avec portail coulissant blanc.

Le mur sera construit en parpaings de part et d'autre du portail afin de créer un ensemble esthétique. Le mur sera couvert d'un enduit-crépi identique en forme et en couleur à celui de la maison pour une parfaite harmonie. La longueur totale du mur mesurera autour de cinq mètres pour conserver l'équilibre entre la construction et la végétation. La hauteur totale du mur sera de 1.80 mètre.

Le portail sera coulissant et en deux pans avec des lattes horizontales de couleur blanche. Pour l'ensemble, un dossier modèle existe, à demander au comité syndical. Tout projet devra obtenir toutes les autorisations auprès des autorités administratives (Comité syndical de l'ASL, mairie et Architecte de Bâtiments de France).

CONTRE : 0 voix

ABSTENTION : 1 voix, M. PEDOUX

POUR : 25 voix, *texte adopté.*

Pour rappel, l'accord a été délibéré à l'assemblée générale de 2020. Ici, le vote concerne le cadre de réalisation.

Piscines

Tous les types de constructions de piscines sont autorisés tant que le bâti existant n'est pas modifié.

CONTRE : 0 voix

ABSTENTION : 0 voix

POUR : 26 voix, *texte adopté à l'unanimité.*

Extension de maison individuelle (hors vérandas)

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mennecy a évolué en 2017. Les constructions d'extensions maçonnées de maison individuelle sont donc possibles avec autorisations. Tout projet devra être certifié par un architecte et obtenir toutes les autorisations auprès des autorités administratives (Comité syndical de l'ASL, mairie et Architecte de Bâtiments de France).

CONTRE : 0 voix

ABSTENTION : 0 voix

POUR : 26 voix, *texte adopté à l'unanimité.*

Pergolas

Tous les types de pergolas sont autorisés sous réserve qu'elles soient démontables. Elles ne doivent pas être fermées. Elles sont interdites en façade mais autorisées à l'arrière des maisons.

CONTRE : 0 voix

ABSTENTION : 0 voix

POUR : 26 voix, *texte adopté à l'unanimité.*

Vérandas

Les vérandas ayant un marché de modèles et de finitions tellement variés qu'il est impossible de maîtriser le rendu esthétique final du lotissement. En conséquence, il est interdit de construire des vérandas.

CONTRE : 3 voix, Mme DE SYLVA, M. COCHARD, M. LAFORET

ABSTENTION : 2 voix, M. THIRY, M. MICHAUT

POUR : 21 voix, *texte adopté.*

5. Situation de trésorerie au 31 décembre 2020 et approbation des comptes

Anthony COCARDON présente la situation des comptes au 31/12/2020 envoyés avec la convocation et visibles aussi sur le site internet : <http://www.asl-mennecy.org/document>

- Solde Livret A : 10 096.94 €
- Intérêts acquis du Livret A pour 2020 : 45.26 €
- Compte courant La Banque Postale : 999.93 €

L'ASL n'aura plus de facture d'eau car nous avons clôturé l'abonnement. En effet, le puisard situé sur le rond-point Stevenson n'est plus utile pour le jardinier.

Tous les propriétaires ont payé leur cotisation en temps et en heure pour 2020.

Après des explications détaillées, la situation de trésorerie a été soumise aux votes et approuvée à l'unanimité.

6. Quitus au Conseil Syndical pour sa gestion

Le président demande quitus pour la gestion de l'ASL sur l'année 2020.
Celui-ci est soumis au vote et accordé à l'unanimité.

7. Budget 2021 et appel de fonds

Après explications, le budget 2021 est soumis au vote et approuvé à l'unanimité des votants.
L'appel de fonds pour 2021 s'élève donc à :

125 € par propriétaire à régler avant le 31 octobre 2021.

Vous pouvez déposer votre chèque dans la boîte à lettres d'un des membres du Bureau : <https://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
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE					

7. Questions et sujets divers

Question 1 - Madame KETIR

Serait-il possible de parler des problèmes que pose la circulation des chiens en liberté dans la résidence ?
Risque d'être bousculé, sali, effrayé ...

Danger pour les personnes fragiles (personnes âgées, enfants) : risques de chute, de blessures.

Danger pour les automobilistes ; danger pour les chiens eux-mêmes.

Réponse : Effectivement, plusieurs personnes se plaignent d'un chien en liberté dans le quartier. Nous rappelons notre cahier des charges – « ARTICLE 27 – ANIMAUX. Les animaux, même domestiques, malpropres, de nature bruyante, désagréables ou nuisibles sont interdits. Les animaux tolérés ne pourront errer seuls et ne devront jamais donner lieu à réclamation justifiée de la part d'un propriétaire. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif. Tous dégâts, dégradations, préjudices, sont à la charge des propriétaires de ces animaux ».

Question 2 - M. et Mme COCHARD

Merci par avance de bien vouloir exprimer ces remarques lors de cette assemblée et de les notifier lors du compte-rendu.

Haies végétales : au-delà du fait d'imposer une hauteur maximale, il serait préférable d'inciter les propriétaires à l'entretien régulier de celles-ci et de l'ensemble de la végétation de leur parcelle, y compris les trottoirs. Il est également important de respecter l'épaisseur extérieure des haies qui pour certaines empiètent fortement sur les trottoirs qui deviennent impraticables.

Réponse : C'est une bonne remarque. Le manque de taille régulière épaissit les haies sur les passages de trottoirs. L'assemblée demande aux colototis d'entretenir l'ensemble des propriétés.

Murs maçonnés avec portail : Les clôtures maçonnées sont autorisées pour des raisons de "sécurité" rue de Tournenfiles et rue du Bas Clos Renault. Nous souhaiterions que cela soit généralisé à l'ensemble de la résidence, pour les mêmes raisons de sécurité et de respect des espaces privés (déjections animales et limitation accès seuil des maisons).

Réponse : Ce point a été discuté à l'AG 2020 afin de proposer un texte à délibérer cette année. La rue de Tournenfiles subit de nombreux accidents (dangers, caméras de sécurité, vidéo-verbalisation, ralentisseurs en étude) contrairement au reste du lotissement. Une étude / sondage a donc été faite uniquement pour la rue de Tournenfiles afin de proposer un cadre uniquement où la circulation est dense.

Vérandas : nous trouvons excessif et arbitraire l'interdiction de vérandas. Pourquoi ne pas les accepter, tout comme les pergolas, en façade arrière puisqu'elles ne seraient pas visibles de la rue dès lors qu'elles respectent les règles d'urbanisme de la commune et des Bâtiments de France ?

Réponse : L'Architecte des Bâtiments de France les avait interdites en 1992 mais le PLU a changé en 2017 donc une étude sérieuse est possible. Nous comptons faire évoluer le cahier des charges sur plusieurs années car tous les sujets sont à débattre, mais le temps et les volontaires manquent. Suite au débat en assemblée, il en ressort que l'offre pléthorique de modèles, de couleurs, de matériaux et de qualité, nécessite une étude très sérieuse pour cadrer esthétiquement, qualitativement et juridiquement avec nos habitations. Les colototis ont délibéré.

Claustras, palissage, clôtures, brises vue : nous trouvons également excessif et arbitraire l'interdiction de ces éléments qui si ils sont installés correctement et non en limites extérieures ne sont pas plus inesthétiques qu'une haie non entretenue.

Réponse : L'entretien des haies végétales est privilégié. L'assemblée a débattu longuement sur ce sujet et les membres ont délibéré.

Remarques générales : Les espaces communs de notre résidence sont entretenus correctement cependant, l'aspect global de celle-ci est dégradé par certains lots individuels qui ne sont pas entretenus de façon correcte et régulière. Cela nuit à la valeur immobilière de nos propriétés, ce qui nous a été confirmé lors de l'évaluation de notre bien très récemment.

Réponse : Effectivement, l'Article 10 du cahier des charges impose un maintien en bon état extérieur des habitations et le règlement va plus loin. L'ASL est compétente pour l'imposer aux propriétaires en défaut. Nous en discuterons à la prochaine assemblée.

Question 3 – M. CLAVIER

Peut-on rappeler les horaires pour les tondeuses et autres engins bruyants ?

Réponse : Article 9 : Les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur durée, leur répétition ou de leur intensité sonore, notamment les tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses, scies électriques, nettoyeur à haute pression, présentant un aspect épisodique, ne peuvent être effectués que :

- en semaine de 8H00 à 12H00 et de 14H00 à 19H00
- le samedi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 19H00
- le dimanche et jours fériés de 10H00 à 12H00

Nous rappelons qu'il existe un arrêté municipal. L'incivilité de certains propriétaires sans gêne provoque des nuisances sonores et crée donc des troubles de voisinage.

8. Renouvellement du Conseil Syndical

Fin de mandat des membres du bureau.

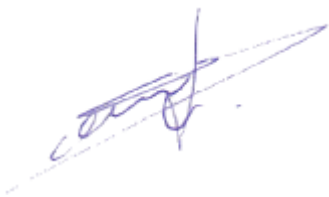
M. Anthony COCARDON, M. Jean-Yves CLAVIER et M. Laurent VANDJOUR proposent le renouvellement de leur mandat pour un an. Mme Céline KOCH propose sa candidature.

Ces quatre candidatures sont acceptées à l'unanimité des votants.

Le Comité syndical remercie l'ensemble des participants pour leur présence et leur confiance. L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 22h02.

Le Président

M. Laurent VANDJOUR



Le Secrétaire

M. Jean-Yves CLAVIER



Le Trésorier

M. Anthony COCARDON



Le Scrutateur

M. Emmanuel LAFORET

