

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Du mardi 24 mars 2026

Le mardi 24 mars 2026 à 19H00, les membres de l'ASL « les Demeures de Mennecy » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour donner suite à la convocation du 27 janvier 2026 adressée par le président.

Les feuilles d'émargement signées par les membres attestent que 29 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 (41 propriétaires) : Mme Céline KOCH, M. et Mme Jean Marc THIRY et M. et Mme Georges THIRY, M. Karim BENSADIA et Mme LE MANCHEC, M. et Mme BACON Éric Pierre, M. et Mme Guy PRIN, M. et Mme Raymond AZIZ, M. et Mme Jérôme JUSZCZAK, M. et Mme MADEDE, M. et Mme THEBYNE, M. et Mme Philippe PIETERS, M. et Mme Philippe DONABEDIAN, M. et Mme MONTEIL, 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, Mr MANSOURI Ramdane et Mme LEMONON Adeline, M. Christophe LADARRE, M. et Mme Ernest NAVARRO, M. et Mme DE BARROS CARRILHO, M. KORKMAZ, M. DUCORNEZ Manuel, M. et Mme Mohamed SASSI, Mme Agnès DE SYLVA, 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. ou Mme Bernard HUOT, M. et Mme Toän LE DINH, M. et Mme CHAHBI, M. et Mme Thierry WILLAY, M. et Mme Randrianaivo RAKOTOARISOA, M. et Mme LECANTE, M. KAROUI et Mme ALOUI, M. David MICHAUT et Mme Mélanie DELAFOSSE.

Le Président déclare la séance ouverte à 19H30.

1. Formation du bureau lors de cette assemblée ordinaire

Président : M. Laurent VANDJOUR
Secrétaire : M. Jean-Yves CLAVIER
Trésorière : Mme Catherine COLLETTE, absente excusée
Scrutateur : M. Julien PUTOIS



2. Nouveaux arrivants

Au 32 Rue Stevenson, M. et Mme NAUDIN ont laissé place à M. HANS et Mme DUVAL, 21 mars 2025
Au 27 Rue Kipling, M. ROUSSEAU a laissé place à M. et Mme KAYEM KOMMEGNE, 9 mai 2025
Au 12 Rue du Bas Clos Renault, M. et Mme ZEPHIRIN, ont laissé place à M. et Mme AZIZ, 22 septembre 2025
Au 10 Rue Stevenson, M. DUPLESSIER a laissé place à M. et Mme MONTEIL, 3 octobre 2025
Au 23 Rue Kipling, M. et Mme MAGAJ ont laissé place à M. MOLLET et Mme PAREEANAH, 23 octobre 2025

3. Résumé de l'activité 2025 à mars 2026

Appel d'offres espaces verts

A la demande de deux membres de l'ASL qui se plaignaient de défauts d'entretien, nous avons demandé des devis à l'entreprise UNI-VERT PAYSAGES pour comparer les prestations et les tarifs de notre prestataire actuel.

Les lignes de dépenses sont identiques, donc facilement comparables. Ce changement de prestataire demanderait un appel de fond annuel supplémentaire de plus de 190 € par propriétaire.

Après discussions, l'intérêt général nous conforte à conserver notre contrat annuel avec PRINGY PAYSAGES. Le président demande aux membres de l'ASL de lui signaler les manquements évidents pour pouvoir y remédier au plus tôt et ne pas attendre plusieurs mois pour une doléance.

Élagage des arbres et entretien des végétaux du lotissement

En 2025, les 21 érables des rues Kipling et Stevenson ont subi un élagage pour un coût global de 2 376 euros ttc, soit 113 euros par arbre.

En 2026, les 30 tilleuls rue Kipling, plus 5 tilleuls sur la venelle, seront élagués dès que possible, pour un coût global validé de 3 591 euros ttc, soit 103 euros par arbre.

Le devis annuel 2026 pour l'entretien courant (10 tontes, binage des massifs, tailles des haies, ramassage des feuilles mortes) s'élève à 5 724 euros ttc et a été validé.

Sur l'année 2025, il a été signalé que seulement, 9 tontes des parties communes ont été réalisées sur les 14 passages prévus et facturés. Le président a négocié deux mensualités offertes : janvier et février 2026, soit une remise de 954 euros.

Le budget 2026 pour l'entretien est donc : 5 724 € – 954 € (remise) + 3 591 € (élagage) = 8 361 euros ttc.

Bilan des règlements de cotisations 2025

Cette année encore, des relances amiables ont été faites pour les retardataires :

- 16 propriétaires (23%) qui ont payé la cotisation de 2025 de 188 € après le 31 mars 2025 exigé.
- Deux fois moins de retardataires qu'en 2024.
- Au 15 mai 2025, le recouvrement a été totalement réalisé, une nette amélioration.

Les rappels et relances personnelles sont chronophages.

Le président remercie tous les membres qui règlent leur cotisation dans les temps.

Réfection de toiture du poste EDF rue du Bas Clos Renault

Le 4 avril 2025, nous avons signalé au cabinet de la mairie de Mennecy que le poste EDF Rue du Bas Clos Renault, dans le périmètre de notre ASL, avait un certain nombre de tuiles cassées ou manquantes, avec des risques en cas de fortes pluies. EDF a pris en charge la réfection. Les travaux ont été réalisés. Les tuiles sont remplacées et les végétaux envahissants ont été coupés. Aucun coût pour l'ASL.

Sas de l'entrée des maisons K&B

Un membre de l'ASL nous présente des photos de maisons K&B du département 77, fermées au niveau de l'entrée par des baies vitrées et une porte en aluminium blanc.

Avantages : Le froid ne s'engouffre plus dans le salon et le sas est sécurisé.

Inconvénients : Modifie l'aspect de la construction, modification du cahier des charges, moins esthétique, sonnette à déporter, prix ?

L'objectif est d'autoriser ou pas ce type d'installation et éventuellement modifier le cahier des charges. Ce type d'ajout modifie l'apparence de la construction et nécessite donc une étude approfondie par une typologie de matériaux, couleur unique ou pas, fournisseurs et validée par l'Architecte des Bâtiments de France, pour présenter, au préalable, en assemblée, un dossier technique abouti.

A ce jour, en l'état, aucune délibération n'est votée. Si le dossier est motivé, il devra être présenté ad hoc.

Obligations d'entretien des constructions et des jardins

Nous vivons dans un cadre apprécié, tenu par le respect de notre cahier des charges. Nous souhaitons maintenir cet environnement de vie et le protéger du temps qui passe.

Le président attire votre attention sur ces points importants pour améliorer la qualité de vie en lotissement, lorsque :

- Votre pelouse n'est pas tondue régulièrement (Article 13)
- Votre haie dépasse très largement les deux mètres de haut (Article 13)
- Vous ne respectez pas les horaires réservés aux nuisances sonores (Arrêté municipal – Article 9)
- Vos murs extérieurs sont sales, lichens et tâches (Article 10)
- Votre toiture est sale, moussée (Article 10)
- Vos tuiles sont cassées (Article 10)
- Vos peintures sont écaillées (Article 10)
- Vos animaux sont bruyants (Article 27)
- Vos poubelles ou déchets sont stockés en façade de maison, hors collecte (respect des voisins)

4. Situation de trésorerie au 31 décembre 2025 et approbation des comptes

Le président présente la situation des comptes au 31/12/2025, envoyés avec la convocation et visibles aussi sur le site internet : <https://www.asl-mennecy.org/document>

- Solde Livret A : 10 642.56 €
- Intérêts acquis du Livret A pour 2025 : 223.60 €
- Compte courant La Banque Postale : 223.99 €

Le Livret A correspond maintenant à environ une année de budget.

Après la revue des lignes comptables 2025, la situation de trésorerie a été soumise aux votes et approuvée.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : unanimité

5. Quitus au comité syndical pour sa gestion

Le président demande quitus pour la gestion de l'ASL sur l'année 2025.
Celui-ci est soumis au vote et accordé.

CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 POUR : unanimité

6. Budget 2026 et appel de fonds

Après explications, le budget 2026 est soumis au vote et approuvé.

CONTRE : 0 ABSTENTION : 0 POUR : unanimité

L'appel de fonds pour 2026 s'élève donc à :

163 € par propriétaire à régler avant le 30 avril 2026.

Vous pouvez régler, dès à présent, par virement bancaire de préférence 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

Vous pouvez déposer votre chèque dans la boîte à lettres du président ou trésorier : <https://www.asl-mennecy.org/le-bureau> ou encore, poster votre cotisation à ASL Les demeures de Mennecy, 65 boulevard Charles de Gaulle 91540 MENNECY.

7. Questions et sujets divers

Question :

J'ai un projet de carport (abri pour voiture) devant chez moi, mais il y a un arbre (plutôt grand et épais). Ai-je le droit de faire un carport ? Si oui, ai-je le droit de déraciner l'arbre ou le couper ou faire appel à une entreprise pour le déplacer ?

Réponse :

Les carports ne font pas partie des constructions autorisées. De plus, tout arbre coupé doit être remplacé pour conserver l'aspect paysagé livré des lotisseurs Wimpey et Kaufman & Broad. Les autorisations et interdictions sont documentées dans les trois documents régissant notre cahier des charges : <https://www.asl-mennecy.org/document>

Informations diverses :

Suite à une rencontre avec la responsable municipale de la voirie et du domaine public, accompagnée du maire adjoint en charge, nous avons abordé les problématiques de sécurité et obtenu quelques actions et réponses :

Suppression du caniveau au croisement rue Kipling / rue de Tournenfil : Nous avons consulté quelques entreprises afin d'évaluer la faisabilité de cette intervention. Cette solution n'a finalement pas été retenue, ces caniveaux assurant un rôle essentiel dans le drainage et la protection des infrastructures routières du secteur.

Pose de barrières entre les n°8 et n°10 de la rue de Tournenfil afin de prévenir la dégradation des espaces verts. Des véhicules ont créé des ornières sur les pelouses de l'ASL : Deux barrières de ville ont été installées entre les n°8 et n°10 de la rue de Tournenfil, conformément à nos échanges. A la demande d'un riverain nous en avons également installé au niveau du n°16. Les plots en béton sont d'un coût supérieur, donc écartés.

Panneau de danger clignotant : demande d'installation d'un panneau de danger clignotant sur le « Cédez le passage » des automobilistes remontant la rue de Tournenfil, afin de les inciter à respecter la priorité à droite de ceux qui viennent de la rue Kipling. Un devis a été demandé et le projet est actuellement en attente. Une décision sera prise après le vote du budget prévu fin avril, en fonction des ressources financières disponibles et des arbitrages budgétaires.

Contournement du coussin berlinois de la rue de Tournenfil : certains véhicules se déportent sur la voie opposée, provoquant un réel danger de collision frontale. Nous allons consulter le maire d'Ormoy afin d'étudier la possibilité d'installer des quilles pour matérialiser la séparation des deux voies de la rue de Tournenfil qui est mitoyenne de nos deux communes.

8. Renouvellement du comité syndical

Fin de mandats des membres du bureau.

Mme Catherine COLLETTE, M. Jean-Yves CLAVIER et M. Laurent VANDJOUR proposent leur candidature pour un nouveau mandat d'un an. M. Julien PUTOIS propose sa candidature pour rejoindre le comité syndical. Les membres ont voté. Ces trois candidatures sont acceptées à l'unanimité des votants.

Le comité syndical remercie beaucoup l'ensemble des participants pour leur présence et leur confiance. L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 20h55.

Le président
M. Laurent VANDJOUR



Le secrétaire
M. Jean-Yves CLAVIER



La trésorière
Mme Catherine COLLETTE



Le scrutateur
M. Julien PUTOIS

