

# Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est

1 rue Henri Husson, 78320 Le Mesnil Saint-Denis

Site Internet : <http://www.aslrce.net> Courrier électronique : [contact@aslrce.net](mailto:contact@aslrce.net)

Le 23 avril 2006

## COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 MARS 2006

Le dix huit mars deux mille six, les associés se sont réunis au CLC, 4 avenue du Maréchal JOFFRE au MESNIL SAINT-DENIS pour participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'année 2006.

À 10 heures 20, le nombre des voix des associés présents ou représentés s'élève à 25 926 voix. Le quorum (25 129 voix) étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour sauf le point n° 6. En effet, celui-ci nécessite un quorum des  $\frac{3}{4}$  des membres de l'association qui n'est pas atteint.

M. BACULARD prend la parole :

Il commence par expliquer la baisse exceptionnelle des cotisations pour cette année. Elle provient de l'affectation de 50% du résultat d'exploitation de l'exercice 2005 et de la reprise des réserves qui étaient consacrées au financement de l'entretien des voies. Ces dernières étant rétrocédées à la commune, ce poste est désormais inutile.

Il poursuit son exposé en présentant les principales actions que le Comité a menées :

La première est la rationalisation des coûts. Une renégociation des contrats et devis pour l'entretien des espaces verts a donc été entreprise ce qui a abouti à une baisse des coûts d'environ 20 %. Ces économies permettront de maintenir le niveau des cotisations tout en dégagant des moyens pour améliorer les espaces verts de l'ensemble des parties communes, notamment au niveau de l'entretien, comme il a pu être fait dans la partie O avec le remplacement de la haie.

La seconde concerne le fonctionnement quotidien de l'ASL.

- Mise en place par M. LEOPOLD d'une base de données informatique, de manière à pouvoir gérer tous les changements de noms de manière efficace.
- Création d'un site Internet afin de pouvoir mettre en ligne les informations de manière régulière, dans le but de développer la communication avec l'ensemble des associés et réduire ainsi les frais d'envois de courriers.

Ce site permet notamment de télécharger le dossier « sécheresse ». M. BACULARD en profite pour souligner l'importance de le télécharger soit sur le site de l'ASL soit de se le procurer auprès des services de la mairie. En effet, celui-ci doit être rempli et déposé en préfecture avant le 6 avril 2006 pour les résidents qui souhaitent bénéficier d'un reliquat d'indemnisation dans le cadre d'une nouvelle procédure concernant la sécheresse 2003.

- Changement du logiciel de gestion de l'ASL plus performant, permettant le rapprochement des appels de cotisations avec les versements effectués.
- Organisation de réunions d'informations régulières avec les résidents chaque fois qu'il y aura des travaux ou de l'entretien lourd à envisager dans les parties communes afin de demander leur avis. De même, elles seront l'occasion de réunir les nouveaux arrivants afin de leur souhaiter la bienvenue. C'est notamment dans cet état d'esprit qu'une réunion s'est tenue cette année dans la partie O.

- Par désir d'économie, la proposition de modification du cahier des charges, envoyée début février, avait une taille de caractère beaucoup trop petite pour les personnes qui ont des problèmes de vue. Il s'engage à ce que tous les prochains courriers aient une taille de caractère permettant à tous une lecture aisée.

Quant au point n° 6 de l'ordre du jour, M. BACULARD annonce qu'il ne pourra pas être traité car le quorum des  $\frac{3}{4}$  des membres n'est pas atteint.

Il explique cependant la démarche du Comité.

Dans un premier temps, le Comité avait envisagé de faire une modification globale, cahier des charges et statuts. Après étude juridique, cette approche a été revue. Il semble que la démarche la plus adaptée est de séparer les 2 points car pour la modification des statuts, il faut un quorum des  $\frac{3}{4}$  des membres de l'ASL, alors que la modification du cahier des Charges nécessite l'accord de tous les associés compte tenu de sa nature contractuelle.

Aussi, faudra-t-il mettre en place une véritable dynamique de récupération des voix afin d'obtenir le quorum de manière à pouvoir obtenir cette modification des statuts indispensable pour un meilleur fonctionnement de l'ASL.

La modification du cahier des charges fait l'objet d'un débat juridique :

- Le cahier des charges et les statuts représentent-ils un ensemble unique ? Dans ce cas, il suffit de la majorité du quorum défini pour la modification des statuts.
- Le cahier des charges est-il un acte contractuel qui a été signé au moment de l'achat par chacun d'entre nous. Par conséquent, il ne peut être modifiable qu'avec l'accord de l'ensemble des parties. Dans ce cas, le cahier des charges est donc pratiquement non modifiable en Assemblée Générale.

D'après la jurisprudence actuelle, il apparaîtrait que la seconde solution est celle qui s'applique à notre cas. Aussi, la voie choisie et qui sera mise en œuvre, consistera, si les associés sont d'accord, de faire signer le nouveau cahier des charges en deux temps :

- Dans un premier temps, lors de la prochaine Assemblée Générale qui sera consacrée à ce sujet, chaque participant (présent ou représenté) sera invité à signer le futur cahier des charges, étant entendu qu'il entrera en vigueur une fois que la totalité des associés l'aura signé.
- Dans un second temps, à chaque mutation, c'est-à-dire à chaque vente, ce qui représente 10 à 14 % des propriétaires chaque année, il sera demandé au nouvel arrivant, par le biais du notaire, non seulement de signer le cahier des charges en vigueur, mais en même temps, de signer le futur cahier des charges, étant entendu qu'il entrera en vigueur une fois que la totalité des associés l'aura signé.

Par ce système, il sera possible d'obtenir un nombre de signatures relativement conséquent. Il restera donc une quarantaine d'associés à convaincre. Il sera alors possible de procéder à une démarche individuelle pour chaque propriétaire.

Cette solution semble être la seule possible car, d'une part, elle sécurise l'ASL d'un point de vue juridique, d'autre part, elle lui permettra de récupérer au fur et à mesure des mutations naturelles, un accord pour les modifications du cahier des charges, qui auront fait l'objet par ailleurs d'un large débat préalable. Ce débat sera organisé par le biais du site Internet et des échanges par courrier entre le comité et les associés. Le projet soumis à l'accord des associés sera le plus consensuel possible étant donné qu'il doit recueillir l'accord de tous.

Pour conclure, M. BACULARD fait état de l'accident qui a eu lieu près du collège Philippe de Champaigne. Il assure les familles touchées de sa compassion et de celle de tous les membres de l'ASL. Il pose également le problème de la sécurité des voies qui traversent la résidence et propose qu'il soit redemandé à la mairie de mettre en place une limitation de vitesse à 30 km/h comme cela avait déjà été fait lors de la cession des voies.

L'intervention de M. BACULARD étant terminée, celui-ci laisse la parole à M. ROYER Trésorier :

## **TRÉSORERIE**

La rentrée des cotisations s'est bien passée comme d'habitude, quelques retards malgré tout.

Un petit excédent de 35 € est enregistré suite à 1 " lot commerce " qui n'avait pas été comptabilisé jusqu'à présent.

Le compte de résultat 2005 est positif de 9 531 €.

À noter un excédent de 700 € sur les produits financiers.

Une indemnité de 4 700 € a été perçue, résultat d'un accord avec Gaz de France suite à des travaux qui ne s'étaient pas déroulés dans les conditions prévues.

Les travaux sur chemins piétonniers ont été reportés sur 2006. Par contre, 12 330 € pour la réfection des haies de la partie O, non prévue, ont été dépensés.

Frais de personnel en dépassement de 1 048 € suite à la convocation d'une seconde AG.

Une dépense de 2 300 € a été engagée auprès du Cabinet Corinne LEPAGE pour nous conseiller d'un point de vue juridique sur la cession des voies et sur l'assainissement (facturation des raccordements individuels par la commune).

M. MAHOUT, commissaire aux comptes signale une erreur de présentation des comptes sur le document envoyé aux associés. Toutefois, cela ne l'empêche pas de valider les comptes présentés car l'erreur a été rectifiée sur le budget présenté en Assemblée Générale.

M. ROYER présente le budget prévisionnel 2006 à partir des documents envoyés à chaque associé. Il demande de ne pas oublier de rappeler le numéro de lot au dos du chèque de la cotisation, de l'adresser au 1, rue Henri HUSSON, ou de le déposer directement dans la boîte de l'association qui se trouve près des anciens courts de tennis rue du Maréchal JOFFRE.

L'intervention de M. ROYER étant terminée, la parole est laissée à M. LEOPOLD et Mme BAZILLAIS, Responsables des Espaces Verts.

## **ESPACES VERTS**

Mme BAZILLAIS et M. LEOPOLD présentent leur travail.

M. LEOPOLD indique que leur premier objectif, cette année, a consisté à "bien connaître" les parties communes, à comprendre le mode de fonctionnement de l'entreprise BOQUET et d'analyser les prestations fournies.

Le second objectif fut d'étudier le contrat des espaces verts établi par Mme FÉMENIA (précédente responsable des Espaces Verts). Les prestations correspondent parfaitement aux besoins de notre Résidence. Pour ce contrat, un appel d'offres a été effectué, lequel a permis de réajuster le coût des prestations, en les faisant baisser de 20 % et en gardant la même qualité de service.

Dans l'élaboration du nouveau contrat, il a été prévu de le reconduire au 1<sup>er</sup> avril de chaque année, ceci afin qu'il coïncide avec les dates des Assemblées Générales.

Ainsi, le jour où éventuellement l'Assemblée décide de revoir le contrat, cette nouvelle date permettra de ne pas être bloqué et d'avoir la possibilité, après l'AG, de faire appel à une autre société si cette dernière le décide.

La clause de tacite reconduction est également supprimée.

Mme BAZILLAIS prend la parole :

Aucune entreprise n'est chargée ramasser les débris « oubliés » par les passants, il incombe donc aux propriétaires (ou aux locataires) de le faire. Sur le même principe, toutes les pelouses privées situées entre la rue et une haie sont à entretenir. Ceci doit être fait en façade comme en pignon des maisons en angle de rue.

Mme BAZILLAIS souhaite que ces actions soient menées tout au long de l'année car la propreté de certains abords laisse fortement à désirer !

M. LEOPOLD revient sur les tontes des parties communes oubliées ou irrégulières et le ramassage tardif des feuilles mortes. Il explique ces dysfonctionnements par l'arrivée d'une nouvelle équipe au sein de la société Bocquet et par la chute longue et tardive des feuilles cette année. Les problèmes de qualité de prestation ne devraient plus se reproduire.

Certains arbres morts ou malades ont été coupés par mesure de sécurité.

Après discussion avec les riverains de la partie O, il a été décidé d'arracher la double haie de thuyas malades et de la remplacer par une haie de Cyprès Leyland. Ce travail a été réalisé.

Mme BAZILLAIS reprend la parole pour évoquer le problème du grillage qui sépare la partie O, du terrain communal enclavé proche des ateliers municipaux. Le grillage du fond, proche de l'ancienne société, sera réparé par la commune qui en profitera pour enlever le grillage ASL tombé coté résidence.

Il est rappelé aux associés de ne pas mettre les déchets verts dans les parties communes. Il existe une déchetterie destinée à cet effet.

Mme BAZILLAIS signale être intervenue à la demande d'un associé pour faire repousser une petite clôture qui avait tendance à empiéter sur la partie commune R. Elle remercie ce locataire d'avoir rapidement et cordialement fait la modification.

Également, elle signale le dépôt dans le chemin M1 de gravillons qui n'est pas le fait de l'ASL. Un propriétaire a du vouloir se délester d'un reliquat de gravillons. À éviter sans nous consulter.

M. LEOPOLD reprend la parole et indique les actions envisagées :

- Plantation d'arbustes vers le transformateur, au coin de l'avenue des Jansénistes et de l'avenue Port Royal des Champs, en remplacement de ceux existant qui sont moribonds.
- Modifications et remplacement des 4 massifs qui se trouvent sur la dalle en partie M1.
- Étude d'une solution pour empêcher le passage des véhicules à moteur dans la partie N.
- Réunion avec les riverains de la rue Jean Racine, de l'allée des Puits des Granges, de l'allée des Petites Écoles, de la partie V pour envisager des améliorations sur les placettes en fond de rue.

M. BACULARD reprend la parole. Il encourage les résidents à signaler toute situation qui ne paraît pas normale afin que le Comité en soit informé et qu'il puisse agir.

Après cet exposé concernant les Espaces Verts, M. BACULARD aborde le dernier point de l'ordre du jour, à savoir le renouvellement du membre du Comité sortant, et l'élection de deux commissaires aux comptes pour l'année 2006

Il indique avoir reçu la candidature de Mme DARIO et demande si d'autres associés désirent se présenter. Aucune autre candidature ne se manifeste.

M. LE MAHOUT et M. TOMBAK se proposent à nouveau comme commissaires aux comptes.

L'ordre du jour étant épuisé, M. BACULARD, passe alors aux questions diverses

## QUESTIONS DIVERSES

M. GUEDJ prend la parole. Il commence par souligner la chance d'avoir une nouvelle équipe, jeune, de bonne volonté qui désire s'occuper des gros dossiers concernant le fonctionnement de l'ASL, le contrat espace vert et la modification du Cahier des Charges. Il insiste sur le fait que ce n'est pas uniquement leur affaire mais l'affaire de tous les associés.

Il poursuit en formulant une suggestion. C'est une bonne idée que de diffuser sur internet les informations et documents mais il faut prendre en compte le fait que tous les associés ne disposent pas de ce nouvel outil de communication. Aussi, demande-t-il que de façon systématique soient diffusés par courrier les documents.

Quant à la proposition d'organiser une fête de la Résidence sur les parties communes, M. GUEDJ estime que c'est une bonne idée mais que les parties communes sont des espaces privés ouverts au public et ne sont donc pas destinées à cet objet. Il propose donc de réaliser cette fête dans un espace public pour pouvoir contrôler les éventuels débordements.

Mme MAHIET demande pour quelles raisons les deux courriers (modification du cahier des charges et convocation) ont été envoyés au "Tarif lettre" alors qu'ils auraient pu l'être au tarif Éco pli. M. BACULARD répond que c'est un problème de temps. Le Comité qui est composé de membres bénévoles travaille avec des priorités. Des économies représentant plus de 15 000 € ont déjà été faites et le Comité n'a pas envisagé ce point. Il prendra en considération cet aspect une prochaine fois si les délais le permettent.

Mme GUEST indique que les arbres ont poussé depuis la naissance de la résidence et que, dans certains cas, cela pose des problèmes de voisinage.

Mme BAZILLAIS reprend la constatation de Mme GUEST et invite tous les propriétaires à réfléchir à ce problème.

M. BACULARD revient sur le problème de la correspondance reçue par le Comité. Soit le courrier est reçu par courrier électronique et la réponse du Comité est immédiate, soit il est envoyé par courrier traditionnel et, dans ce

cas, il demande que le numéro de téléphone du propriétaire soit indiqué. Cette procédure permet d'être plus rapide et évite du travail de secrétariat.

Mme MANÇON demande à qui revient la charge de l'entretien des parkings sur les places. M. BACULARD indique que c'est du ressort de l'ASL. Quant aux parkings dégradés par les engins, dans le cadre du chantier sur l'assainissement, l'ASL fera une demande officielle pour que leur réfection générale soit réalisée par la Commune. M. BACULARD indique également que suite aux inquiétudes dont lui ont fait part les associés pendant l'Assemblée Générale sur l'état des voies de la résidence après les travaux, il enverra une lettre à la Mairie. Cette lettre indiquera le souhait que la Commune fasse une réfection totale de certaines des voies les plus abîmées.

Il est également évoqué le problème des inondations sur les places. Mme GUEST répond que c'est dû à une mauvaise réfection des places. L'enrobé au niveau du fil de l'eau est à revoir.

Mme Bazillais profite de cette intervention pour demander aux propriétaires de la place des Provinciales de réduire leur vitesse et de ne pas abuser de leur priorité en sortant de la place car la visibilité des conducteurs venant de l'ouest (même à faible allure...) est très réduite du fait des haies, des arbres et de l'éblouissement du soleil le matin.

Un associé demande s'il y a des éléments nouveaux dans le « dossier capricorne ». Mme BAZILLAIS répond par la négative mais pour prévenir tout problème, elle invite les associés à traiter leur maison.

## **STATUTS ET CAHIER DES CHARGES**

Les questions diverses étant terminées, M. BACULARD présente et commente les modifications proposées concernant les statuts et le cahier des charges (voir courrier envoyé au mois de février). Il invite tous les associés présents à y réfléchir les mois à venir afin que les propositions faites à la prochaine Assemblée Générale soient consensuelles. Toutes les propositions sont à faire parvenir soit par courrier soit via le site internet où un espace dialogue a été créé. Le Comité enverra par la poste un document papier lisible à tous les associés, qui tiendra compte des observations déjà formulées avant et pendant l'Assemblée.

Suite à une question de M. BONNANTEUIL, M. BACULARD précise la méthodologie. Elle consistera à établir un texte de référence par le Comité qui aura pris en compte les observations et propositions afin d'arriver à un document cohérent. Ce document fera l'objet d'un débat en AG, des modifications seront apportées et le document final sera adopté par un vote en Assemblée. Les signatures manquantes seront apportées au fil du temps lors des mutations et par une approche directe du reste des propriétaires par le Comité.

Avant de clôturer l'Assemblée, M. BACULARD demande à celle-ci de voter à main levée pour une demande officielle à la Mairie pour instaurer une limitation de vitesse à 30 km/h dans la résidence. La quasi unanimité des présents adopte ce vœu, environ 6 mains se lèvent contre.

La séance est levée à 12 heures.

## **RÉSULTAT DU VOTE DES RÉOLUTIONS**

Voir document joint.