

Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est

1 rue Henri Husson, 78320 Le Mesnil Saint Denis

Site Internet : www.aslrce.net – Courrier électronique : contact@aslrce.net

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 MARS 2009

Le 21 mars 2009, les associés de l'Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est se sont réunis au CLC, 4 avenue du Maréchal JOFFRE au MESNIL SAINT DENIS, pour participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'année 2009.

À 10 heures, le nombre des voix des associés présents ou représentés s'élève à 26 366 voix. Le quorum (25 138 voix) étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

RAPPORT MORAL DE M. BACULARD, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION

Le président annonce sa démission après 4 ans en tant que Président, puis aborde les points suivants :

- Réfection des rues et des trottoirs : Suite aux travaux d'assainissement et de gaz (toujours en cours) les rues et trottoirs ont été dégradés. Dès la fin des travaux, le comité fera le point sur l'état des rues/trottoirs et se mettra en rapport avec la mairie pour demander une remise en état. La dégradation est générale, imputable aux travaux mais aussi à l'ancienneté des rues. Il faudra de nombreuses années pour une remise en état complète.
- Marquage au sol pour la réduction de la vitesse dans la résidence : dès que les rues seront refaites, il sera demandé à la mairie de procéder à des marquages au sol afin de réduire la vitesse.
- Approbation du nouveau cahier des charges :
 - Le président indique que le projet de cahier des charges et des statuts a été signé par 388 propriétaires (> 88%). Il manque 49 signatures pour une approbation à l'unanimité. Il demande aux personnes ne l'ayant pas signé de reconsidérer leur décision, sachant que le cahier des charges actuel est difficilement applicable, pour preuve la toute récente décision de justice détaillée ci-dessous.
 - Décision de justice
 - Le président informe l'assemblée que l'ASLRCE a été déboutée en référé (décision du TGI de Versailles, du 19 Mars 2009) contre un propriétaire qui ne respectait pas plusieurs points du cahier des charges (bien que ce propriétaire se soit à peu près mis en règle la veille de l'audience).
 - Le motif du tribunal est le suivant : Le Juge des référés indique en effet que l'Association n'apporte pas la preuve que le Cahier des charges est applicable au lotissement au motif que les propriétaires ont produit un acte d'acquisition qui fait référence à un Cahier des charges daté du 18 novembre 1966 alors que le Cahier des Charges produit à l'audience par l'Association est daté du 5 janvier 1968.
 - Il faut savoir que le Cahier des Charges applicable à la résidence est daté du 5 janvier 1968, et reprend explicitement celui du 18 novembre 1966. Cela semblait clair pour tout le monde, sauf pour le juge de référé. Cette décision porte uniquement sur la forme et ne préjuge pas du fond qui reste valable.
 - La décision de poursuivre au fond sera prise au sein du comité dans les semaines à venir, après discussion avec notre avocat.

- Il est URGENT d'avoir un cahier des charges applicable en justice et appliqué par tous. L'actuel ne l'est plus !
- Mr Baculard indique qu'un nouveau président pourrait justement dépassionner ce vieux débat et inciter les derniers propriétaires à signer le projet de cahier des charges

PRÉSENTATION DES COMPTES

- Présentation du rapport financier 2008
 - Le trésorier Mr Royer rappelle les chiffres clés de l'année : En intégrant le résultat budgétaire 2007 de 18 876 € qui avait été affecté au budget 2008, nous terminons l'exercice avec un résultat positif de 22 354 €, dont 3 478 € de résultat comptable.
 - Les cotisations sont rentrées tardivement (de juillet jusqu'en décembre), du fait d'avoir dû faire une seconde AG en mai 2008. L'appel de fond a été envoyé fin juin seulement.
 - **Il demande à chacun de payer rapidement après réception de l'avis, sans attendre un rappel.**
- Budget Prévisionnel 2009
 - **Les cotisations 2009 sont maintenues au même niveau que celles de 2008, le même niveau qu'il y a 15 ans**
 - Le budget de l'association est de 101 025 €, dont 72 871 € sur appel des cotisations, le reste par report des excédents des années précédentes.
 - Charges prévues :
 - Le contrat entretien des espaces verts est revalorisé de 2 % en fin d'année 2009.
 - Les travaux « autres » sont détaillés pour un montant total de 27 600 €, l'aménagement des ronds-points des Petites Ecoles et du Puits des Granges estimé à 18 000 € en est le plus important.
 - Une provision de 4 000 € est effectuée pour travaux sur la dalle suite à l'inondation.
 - Le poste consultation juridique est reconstitué pour une valeur de 1 000 €.
 - Les autres postes sont sensiblement identiques aux exercices précédents.

RAPPORT ESPACE VERTS - FAITS PARTICULIERS

Mme BAZILLAIS présente le travail de l'année, principalement les faits marquants :

- Partie S : un arbre est tombé sur un panneau qui sera conservé. La société Bocquet va retordre le métal et atténuer le creux.
- Bois M : l'arbre signalé comme dangereux ne l'est pas selon la société TREELOGIE. Il ne sera donc pas abattu.
- Partie M3 : la partie gravillonnée a été partiellement remise en état par la société Bocquet. Le travail fait n'est pas suffisant, la société BOCQUET est relancée. (*ndlr : le travail est terminé*)
- Tous les panneaux de la résidence seront refaits. Les devis reçus ne sont pas encore satisfaisants.
- Aménagement autour de la Dalle du réservoir : repoussé après la fin des travaux lié à la recherche de l'inondation.
- Partie W : c'est un bois, il n'est pas possible d'élaguer à nouveau. Situation révisable sous 1 à 3 ans.

- Marquage au sol des places Blaise Pascal et Jean Racine : le travail a été réalisé, en indiquant au sol « PRIVE » et en mentionnant le numéro de la maison dans la rue plutôt que le numéro de lot du parking. La mention « VISITEUR » est aussi indiquée sur les places restantes.
- Haies privées : Quelques lettres de remontrances ont été expédiées pour que les propriétaires entretiennent les haies débordantes en bordure des trottoirs et des rues. Dans l'ensemble le travail de taille a été réalisé. Il ne reste que quelques récalcitrants sur lesquels le comité va maintenir la pression en envoyant un rappel.
- Places Blaise Pascal et Jean Racine : la création de nouvelles places de parking à la place de l'herbe a été suggérée au comité. Le comité étudie la proposition.
- Partie Q : le lierre sera enlevé autour des arbres. La société BOCQUET doit intervenir. Ne pas hésiter à signaler au comité la présence de lierre.
- Partie M4 : les souches des tilleuls seront coupées à ras, sans être enlevées
- Partie M2 : la société BOCQUET va créer un passage à la demande des propriétaires
- Partie N : Les sangliers ont une nouvelle fois investi cette partie, mais cette fois-ci jusqu'au ras de la maison, 65 avenue Port Royal des Champs. La société BOCQUET va refaire les pelouses endommagées et débroussailler la partie herbeuse le long du bois N.

RAPPORT ESPACE VERTS – ELAGAGE / PLANTATIONS

M. LEOPOLD présente le travail de l'année, principalement les faits marquants :

Élagage, Travaux hors contrat d'entretien:

L'élagage des arbres de nos parties communes s'est effectué en 2 phases, une 1^{ère} phase qui a débuté sur l'exercice 2007-2008 et une 2^{ème} sur cet exercice. Les parties qui ont été traitées sont les suivantes :

- Partie Q : coupe des gros bois morts dangereux sur 8 chênes et coupes de rejets de tronc sur 1 chêne;
- Partie T, Z : Elagage d'1 frêne, de 9 tilleuls et de 9 charmes. Taille de forme de 2 charmes
- Partie S : Taille de forme sur les nouveaux et les anciens cerisiers japonais. Taille de forme sur 6 catalpas; (Travaux programmés pour la fin de l'automne);
- Partie V : Elagage de 3 peupliers.
- Partie W : Suite à la demande d'un résident, nous prenons bonne note de la demande d'élagage. Celui-ci sera programmé dans les 2 ou 3 ans qui suivent.

Plantation, Travaux hors contrat d'entretien:

- Partie S, "cours de l'Europe" : Remplacement de 10 Prunus Serrulata 200/250. Réalisation de cuvettes et premier arrosage. Mise en place de copeaux;
- Partie M4, "La butte" : Remplacement du massif de rosiers par la création d'un massif de 38 m² d'arbustes variés à floraisons étalées avec rosiers au premier plan. Décompactage du sol. Apport de 3m³ de compost et de terre végétale. Re-formation du massif. Reprise engazonnement. Fourniture et mise en place de paillage en copeaux de bois sur l'ensemble de la surface.
- Partie R : Remplacement du massif de rosiers malades par la création d'un massif de 12 m² d'arbustes variés à floraisons étalées avec rosiers. Décompactage du sol. Apport de 0,5m³ de compost. Légère re-formation du massif. Fourniture et mise en place de paillage en copeaux de bois sur l'ensemble de la surface.
- Partie L : Remplacement de 3 massifs composés d'arbustes chétifs, par la création de massifs sur une surface de 41 m² d'arbustes variés à floraisons étalées avec rosiers. Arrachage des massifs. Décompactage du sol. Apport de 3m³ de compost. Re-formation des massifs. Fourniture et mise en place de paillage en copeaux de bois sur l'ensemble de la surface.

- Partie L : Plantation d'un Frêne (Fraxinus Excelsior 'Raywood' 20/25) et d'un Hêtre Fagus Sylvatica 20/25). Création de cuvettes et mise en place d'un drain d'arrosage. Mise en place de copeaux.
- Place Mère Angélique : Remplacement sous garantie d'un Chêne d'Amérique (Quercus Rubra, sujet de 4 m).
- Partie M1 "la Dalle" : Remplacement sous garantie d'un Tilleul d'Europe (Tilia Europa, sujet de 4 m).
- Partie M4 : Plantation d'un Chêne d'Amérique (Quercus Rubra, sujet de 4 m). Création de cuvettes et mise en place d'un drain d'arrosage. Mise en place de copeaux.

Travaux et actions envisagés, hors contrat d'entretien:

- Placettes Puit des Granges et des Petites Ecoles : Aménagement d'une bande de roulement en béton désactivé. Le travail préparatoire et l'étude des devis se sont effectués avec la collaboration de M. Jean-Michel Michenaud, 1er adjoint du Maire. Merci encore pour son aide précieuse. La solution technique est validée, il ne nous reste plus qu'à négocier les devis à la baisse. Les travaux seront réalisés cette année.

Les propriétaires autour des places seront informés avant réalisation des travaux.

Nous rappelons que cet aménagement est très coûteux et qu'une fois réalisé, il n'évitera pas la détérioration des pelouses si certains résidents stationnent leurs véhicules autour de ce rond.

Divers

- Place Levitt : les parkings sont très abîmés, suite au stationnement des engins de chantier pour les travaux du gaz (l'ASLRCE avait donné à la mairie son accord préalable). Le comité en discutera avec la mairie pour une remise en état.
- Lampadaire/signalisation : le point sera refait et donné à la mairie après les travaux du gaz.
- Inondation de la dalle : La SAUR a vidé les 2 réservoirs, puis a remonté le chemin des canalisations, jusqu'aux parkings rue des jansénistes également concerné par les travaux de Gaz. De nombreux forages/perçages ont été fait par la SAUR. A noter que l'eau est très claire. Pour rappel, il existe 2 grands réservoirs d'eau (hauteur 5.3 m), avec une salle des machines. Les travaux sont menés conjointement par la mairie et la SAUR. L'ASLRCE n'a pas avancé de fonds pour la recherche de l'inondation.

Information à l'heure de la rédaction de ce document :

La Saur a réussi à stopper l'inondation venant du réseau en coupant et fermant la canalisation allant du réseau à la salle des machines (semble-t-il). La canalisation qui va du forage de la partie L jusque vers les réservoirs semble ne plus être sous pression, néanmoins le robinet neuf défectueux qui a été installé par la Saur n'a pas été changé et le trou a été rebouché. Le comité va demander des compléments d'informations auprès de la Mairie et de la Saur.

Depuis le lundi 24 mars le sol s'assèche autour de la dalle.

Questions de la salle

Question : un propriétaire s'inquiète de la sécurité des compteurs de gaz : Le compteur possède un détendeur. Si le gaz est coupé, le détendeur est en position de sécurité. Le détendeur est situé au niveau du compteur, à l'extérieur de la maison. Il faut le réarmer pour rétablir la circulation du gaz dans l'habitation.

Question : Les plantations ont-elles été arrosées ? : un arrosage régulier est réalisé par la société qui les plante. Nous avons négocié une garantie sur les plantations : 1 an et un printemps.

Question : numérotation des places de parking rues Blaise Pascal et Jean Racine : pourquoi est-ce pris en charge par l'ASLRCE ? Par pragmatisme et volonté d'agir rapidement indique le président. Pour info, il n'y a pas de grille de charge pour les lots de parkings.

Question : sur les trottoirs, en pente et leur état général : les voies et les trottoirs ont été cédés à la mairie. Le comité prend note de la proposition de ne pas le refaire en pente.

Question : un camion stationne en permanence cours de l'Europe que faire: c'est du recours de la police.

Question : un propriétaire signale une erreur de découpe au moment de travaux de gaz. Une partie du trottoir a été découpée à tort et non remis en état. Mr Baculard demande à recevoir tous les détails possibles par email. L'ASLRCE transmettra à la mairie.

Question : les tuiles en terre cuite de couleur verte (maison Chevreuse cours de l'Europe). Ces tuiles ne sont pas mentionnées au cahier des charges. Le comité va tenter d'indiquer l'équivalent et la référence de remplacement.

Question : sur le référencement des sociétés : Nous indiquerons sur le site les sociétés référencées

- 2 nouvelles sociétés :
 - pour les stores
 - adoucisseurs
- concernant les portes et fenêtres, l'étude n'est pas finalisée.

Question : panneau solaire : ceci n'est pas autorisé dans la version actuelle du cahier des charges. Dans sa nouvelle version, la pose de panneau solaire est possible, dans la mesure où ils ne donnent pas sur rue, et qu'il n'y a pas de voisin en vis à vis (sauf accord écrit). Le projet doit être obligatoirement fourni au comité **avant signature des devis et réalisation des travaux.** Par ailleurs Mme Bazillais rappelle que les toitures ayant 41 ans, la pose de panneaux devrait être couplée au traitement de la charpente, à l'isolation et au remplacement des tuiles.

Question : cabane de jardin : ceci n'est pas autorisé dans la version actuelle du cahier des charges, possible dans la nouvelle version pour des abris de 6 m² ou moins.

Point à revoir.

Tout abri de jardin doit être impérativement caché par une haie végétale.

Question : des scooters sur la partie S : Le comité va faire remettre la chaîne et envisage l'installation de plusieurs barrières de bois à l'entrée de certaines parties communes.

COMMISAIRES AUX COMPTES

Mme LE MAITRE se présente pour remplacer M. BECQ. Mme LE MAITRE est élue avec **91,91%** des voix.

M. TOMBAK reconduit son mandat. Il est élu avec **90,33%** des voix.

MEMBRE DU BUREAU

Mme SOUCHET se présente comme membre du bureau. Elle est élue avec **91,39%** des voix.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 12h.

RESULTAT DU VOTE DES RESOLUTIONS : voir document ci-joint

Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est

1 rue Henri Husson, 78320 Le Mesnil Saint Denis

Site Internet : www.aslrce.net – Courrier électronique : contact@aslrce.net

En nombre	ARCY				CHEVREUSE - DAMPIERRE - EVRY - SUPERETTE				BARBIZON BEAULIEU				BEL AIR				COMMERCES				Nombre total d'émargements sur 443 lots										
	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS							
Emargements	84				75				59				5				2				50,8 % de résidents présents ou représentés										
																					225										
																					Total des Votes										
1re Résolution	75	5	0	4	71	3	0	1	56	3	0	0	5	0	0	0	2	0	0	0	92,89%	4,89%	0,00%	2,22%	209	11	0	5			
2e Résolution	76	4	0	4	72	3	0	0	56	3	0	0	5	0	0	0	2	0	0	0	93,78%	4,44%	0,00%	1,78%	211	10	0	4			
3e Résolution	76	2	0	6	73	2	0	0	56	1	0	2	5	0	0	0	2	0	0	0	94,22%	2,22%	0,00%	3,56%	212	5	0	8			
4e Résolution																					OUI	%									
Mme LE MAITRE :	79				68				53				5				2				207	92,00%									
M. TOMBACK :	77				69				51				5				2				204	90,67%									
5e Résolution																					OUI	%									
Mme SOUCHET :	79				68				52				5				2				206	91,56%									
Quorum : 25 138																															
En voix	ARCY : 122 Vx				CHEVREUSE - EVRY - DAMPIERRE - SUPERETTE : 100				BARBIZON - BEAULIEU : 137 Vx				BEL AIR : 99 Vx				COMMERCES : 20 Vx - BNP : 2 x 20 Vx				Total des émargements en voix										
	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS			
Emargements	10 248				7 500				8 083				495				40				52,44%										
																					26 366										
																					Total des Voix										
1re Résolution	9	150	610	0	488	7	100	300	0	100	7	672	411	0	0	495	0	0	0	40	0	0	0	92,76%	5,01%	0,00%	2,23%	24 457	1 321	0	588
2e Résolution	9	272	488	0	488	7	200	300	0	0	7	672	411	0	0	495	0	0	0	40	0	0	0	93,60%	4,55%	0,00%	1,85%	24 679	1 199	0	488
3e Résolution	9	272	244	0	732	7	300	200	0	0	7	672	137	0	274	495	0	0	0	40	0	0	0	93,98%	2,20%	0,00%	3,82%	24 779	581	0	1 006
4e Résolution																					OUI	%									
Mme LE MAITRE :	9638				6800				7261				495				40				24 234	91,91%									
M. TOMBACK :	9394				6900				6987				495				40				23 816	90,33%									
5e Résolution																					OUI	%									
Mme SOUCHET :	9638				6800				7124				495				40				24 097	91,39%									

Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est

1 rue Henri Husson, 78320 Le Mesnil Saint Denis

Site Internet : www.aslrce.net – Courrier électronique : contact@aslrce.net

COMPOSITION DU BUREAU DE L'ASLRCE

Compte rendu de la réunion du comité syndical de l'ASLRCE en date du 14 avril 2009

Présents, membres élus en cours de mandat :

France Bazillais,

Stéphanie Souchet,

Daniel Royer,

Mickael Leopold,

Régis Bodiguel

Les membres élus ont procédé à l'élection du bureau :

Président : Régis Bodiguel (5 pour, 0 contre, 0 abs)

Trésorier : Daniel Royer (5 pour, 0 contre, 0 abs)

Secrétaire : Stéphanie Souchet (5 pour, 0 contre, 0 abs)

France Bazillais et Mickael Leopold sont délégués aux espaces verts