

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 MARS 2013

Le 30 mars 2013, 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 2012.

À 10 heures 25, le nombre des voix des associés présents ou représentés dépasse le quorum, l'Assemblée Générale est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour (51,66 % des voix sont représentées).

SYNTHÈSE DES VOTES (détail en dernière page)

Résolution	Description succincte	Vote OUI
1 ^{re} Résolution	Rapport moral	97,68 %
2 ^{ème} Résolution	Rapport financier	98,15 %
3 ^{ème} Résolution	Cotisations 2013	95,14 %
4 ^{ème} Résolution	Contrôleur des comptes M Chatelin M Domart	95,24 % 95,24 %
5 ^{ème} Résolution	Nouveaux membres au bureau Mme Harrewyn M. Turbot	94,71 % 94,71 %
6 ^{ème} Résolution	Fenêtres de toit sur l'avant des maisons	Approuvée (75,46 %)
7 ^{ème} Résolution	Chiens assis sur l'arrière des pavillons individuels	Rejetée (52,18 %)

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

PRESENTATION DU COMITE

Les membres du Comité, dont la fonction est bénévole, sont à jour de l'intégralité de leur cotisation.

M BODIGUEL indique que l'année a été laborieuse suite au décès de Daniel ROYER et à la démission de notre secrétaire. 2 nouveaux membres sont vraiment nécessaires, à défaut le bureau ne peut pas tout faire.

Régis BODIGUEL	Président, élu jusqu'au 31 décembre 2013, mandat étendu à la prochaine Assemblée Générale
Trésorier	poste vacant, Daniel Royer nous ayant quittés en juillet 2012
Sophie CHAUVEAU	Espaces Verts & Travaux, élue jusqu'au 31 décembre 2013

Jean VINCENT	mandat étendu à la prochaine Assemblée Générale Espaces Verts & Travaux, élu jusqu'au 31 décembre 2013 mandat étendu à la prochaine Assemblée Générale
Secrétariat	poste vacant

Un survol de la résidence par un hélicoptère radio-piloté est présenté pour commencer notre réunion. Si vous le souhaitez, M. Bodiguel peut communiquer les coordonnées de la personne qui a réalisé le survol.

SITE WEB ASLRCE

Notre site internet est mis à jour régulièrement. Il donne peu d'informations, mais celles-ci sont utiles (date et compte rendu d'AG, liens vers les statuts et le cahier des charges de l'ASLRCE).

RÔLE DU COMITÉ SYNDICAL

Les statuts sont le squelette de notre ASL, c'est le contrat qui décrit l'organisation de notre association (une AG par an, rôle des différents membres,...)

Le cahier des charges donne le détail des règles de vie au sein de notre résidence. Il précise nos droits et nos devoirs. Il s'applique à tous au moment de l'acquisition de la maison.

Le rôle du bureau est non seulement de répartir les dépenses et de recouvrer les cotisations mais aussi de veiller au respect du cahier des charges par chaque propriétaire.

Le bureau intervient typiquement dans les cas suivants :

- Dépôts d'objets encombrants dans les jardins
- Haies non entretenues sur la rue ou sur la zone verte : Normalement vous ne devez pas à avoir d'arbre sur le devant des maisons (seuls les arbustes sont autorisés). Ne laissez pas vos haies empiéter sur les trottoirs. N'attendez pas d'avoir une lettre de l'ASL pour vous le rappeler.
- Aspect extérieur : nous avons reçu plusieurs demandes d'avis pour une isolation extérieure mais aucune n'a été suivie de travaux pour cause de budget trop élevé.

Le bureau n'intervient pas pour :

- Les haies mitoyennes : l'ASL ne régit pas les rapports entre voisins. Nous pouvons néanmoins donner des conseils.
- Les aménagements intérieurs

RESPECT DU CAHIER DES CHARGES

Un résident a fait construire une loggia/véranda sur le devant de sa maison, sans avoir demandé une modification préalable du cahier des charges par vote en assemblée générale. Le résident n'a pas voulu démonter sa loggia suite à notre rencontre, le compromis n'est pas possible. L'ASL a entrepris une action en justice qui tranchera le litige. Le dossier démarre tout juste.

PLU

Le bulletin municipal de janvier explique clairement la situation.

L'ASL a demandé d'intégrer au PLU les fenêtres de toit et les abris de jardin. Le bureau continue à suivre le dossier et espère être associé à la dernière phase. Nous restons vigilants.

FÊTE DES VOISINS

La fête des voisins aura lieu le 31 mai 2013, sur des placettes ou dans les zones vertes. Nous attendons vos photos !

NOUVEAUX ARRIVANTS

13 ventes ont été enregistrées en 2012. Le Bureau envoie systématiquement une lettre de bienvenue aux nouveaux arrivants dans laquelle nous proposons un rendez-vous pour détailler nos règles de vie. Seulement 1/3 des nouveaux arrivants ont répondu. N'hésitez pas !

RÉSOLUTION 1 – RAPPORT MORAL

Le rapport moral est approuvé à 97,68 % des voix. Résultats complets en dernière page.

RAPPORT FINANCIER DE M. BODIGUEL, TRÉSORIER DE L'ASSOCIATION

Suite au décès de Daniel ROYER, R. BODIGUEL a pris en charge la comptabilité et présente le bilan de l'année 2012. Il détaille ensuite quelques éléments du compte de résultat :

- Associés débiteurs : 1 commerce régularisé depuis, 1 décès sans successeur à ce jour, 1 vente toujours pas conclue mais en cours.
- Associés créditeurs : 2 associés ont payé 2 fois. Si vous pensez avoir payé en double, faites-le nous savoir.
 - Fonds propres 2011 : 45 830 € et en 2012 : 36 914 €. Notre «trésor de guerre » s'épuise. Nous devons augmenter les cotisations de 4%.

R. BODIGUEL présente ensuite le budget 2013 et donne des précisions sur les postes suivants :

- Espaces verts – contrat d'entretien : Revalorisation de 2% du contrat avec notre prestataire.
- Espaces verts - Hors contrat d'entretien : Nous devons prévoir des élagages pour des arbres qui présenteraient un danger.
- Arrosage pour nouvelles plantations : peu de dépenses en 2012. Nous ne pouvons pas prévoir les conditions climatiques de 2013 et nous avons planté de nouveaux massifs.
- Panneaux, barrières : Les dépenses ont déjà été engagées début 2013.
- Plantations sur dalle : les plantations ont été réalisées en 2012.
- Elagages : le coût est élevé, mais nos arbres sont très hauts et nous devons le faire.
- Rabattage haies parties O et P : Projet 2013.
- Impressions nouveau cahier des charges : non réalisé en 2012, projeté en 2013.
- Fournitures et charges diverses : achat d'un logiciel de comptabilité suite au décès de M. Royer
- Consultation avocat / Frais de justice : plusieurs questions sont soumises à l'avocat (un point précis du cahier des charges, un autre sur la pérennité des ASL à poursuivre en justice). Le début de la procédure contre la loggia est également pris en compte
- En 2013, frais de notaire : anticipation de frais de publication aux hypothèques de nos statuts et cahier des charges.
- En 2012, la reprise sur réserve est inférieure à ce qui avait été prévu, mais nous avons dû reporter l'installation des panneaux et barrières sur 2013.
- Produits financiers : principalement les intérêts sur livret A.

R. BODIGUEL détaille l'historique des cotisations et l'appel de fonds 2013.

Question posée: Mme DARIO demande pourquoi un appel d'offres n'est pas envisagé pour le contrat d'entretien des espaces verts qui représente notre plus gros poste de dépenses. R. BODIGUEL précise qu'un appel d'offres a été réalisé en 2007 et que cela demande un très gros travail au bureau qui était en effectif réduit cette année, heureusement aidé par M. LAMBOTTE. Ce projet ne peut se mener en effectif réduit. Le point est pris en compte (possibilité par exemple de ne pas augmenter le prestataire l'année prochaine).

RÉSOLUTION 2 – RAPPORT FINANCIER POUR L'APPROBATION DES COMPTES 2012

La résolution est approuvée à 98,15% des voix.

RÉSOLUTION 3 – BUDGET 2013 ET COTISATIONS

La résolution est approuvée à 95,14% des voix.

RAPPORT ESPACES VERTS DE MM. CHAUVEAU ET VINCENT

En complément des travaux d'entretien habituels, les travaux réalisés sur nos espaces verts au cours de cet exercice sont les suivants :

Partie K :

Comme annoncé lors de notre AG du 31 mars 2012, nous avons étudié le réaménagement de cette partie commune afin d'abattre les conifères trop âgés et donner plus de luminosité aux résidents. Le projet d'aménagement a été proposé aux résidents concernés puis mis en œuvre en début d'année 2013.

Cinq conifères ont été abattus et 3 massifs décoratifs ont été réalisés. Nous remercions les résidents de la partie K pour leur investissement à nos côtés.

Place Grand Arnaud :

Suite à un élagage de sécurité du grand pin situé place Grand Arnaud rendu nécessaire après la casse d'une grosse branche en septembre 2011, le maintien en place de ce sapin ou son remplacement a été soumis au vote des résidents concernés.

La suppression de l'arbre et son remplacement par un massif décoratif a été votée à la majorité. Cette opération a été réalisée fin 2012.

Le massif en place sera complété par quelques plantes vivaces courant avril.

Partie M2 :

La première tranche d'élagage des arbres en bordure des propriétés sur la partie M côté Sully a été réalisée en mars 2012. La seconde tranche d'élagage a démarré mi-mars 2013 mais a dû être interrompue suite aux intempéries. Elle prendra fin début avril 2013.

Transformateur EDF avenue Habert de Montmort :

Ce transformateur n'avait pas été inclus dans le périmètre de l'ASLRCE, à tort, et la végétation l'entourant ne bénéficiait donc d'aucun entretien.

Nous avons remis en état cette végétation qui fera désormais l'objet d'un suivi régulier au même titre que les autres parties communes de l'ASLRCE.

Panneaux et barrières :

Comme annoncé lors de notre AG du 31 mars 2012, nous avons remplacé les panneaux à l'entrée des parties communes en y rappelant les règles d'accès. Un rappel est fait aux propriétaires de chiens qui doivent absolument ramasser les déjections de leur animal.

Une barrière en bois a été mise en place à l'entrée du bois Z car cet accès était souvent utilisé pour le stationnement ou les demi-tours lors des manifestations organisées par la commune ou autre (Brocante, Kermesse,)

Un grand merci à Gérard LAMBOTTE qui a pris en charge ce dossier compte tenu des difficultés rencontrées par

le bureau suite à la démission de la secrétaire et au décès du trésorier.

Partie O :

Au cours de l'année 2013, nous rabattons la haie longeant les ateliers municipaux car celle-ci est devenue trop imposante.

Partie P :

Au cours de l'année dernière, l'abattage d'un sapin a été réalisé à la demande et aux frais d'un résident. Pour remplacer cet arbre qui était très proche de la limite de propriété, nous avons planté 2 saules pleureurs au milieu de parcelle pour un aspect plus harmonieux de cet espace, la nature de ces arbres correspondant bien au caractère très humide de cette zone.

Au cours de l'année 2013, nous rabattons la haie longeant les ateliers municipaux car celle-ci est devenue trop imposante à certains endroits et trop clairsemée à d'autres.

Parties M, S et W :

Des travaux réalisés sur les zones M, S et W ont eu pour conséquence de dégrader partiellement la pelouse.

Trois zones seront donc ré engazonnées au cours du mois d'avril 2013.

Parties M et Z :

Afin de permettre aux promeneurs de ne plus jeter leurs déchets à terre, nous avons demandé à la mairie de bien vouloir installer deux poubelles aux accès les plus fréquentés : accès au bois Z à l'entrée de la résidence et face à l'accès à la zone M sur l'avenue Port Royal des Champs.

Nous remercions la mairie d'avoir répondu favorablement à notre demande.

Divers :

L'arrosage de l'ensemble de ces nouvelles plantations sera assuré par la société Bocquet durant la première année afin de permettre une reprise des végétaux satisfaisante.

Conseils du Parc naturel régional (PNR) aux Résidences du Château :

Nous avons sollicité les conseils de l'équipe technique du Parc naturel régional pour l'aménagement paysager des parties communes de la résidence. En effet, les arbres plantés dans les années 70 arrivent à maturité et leur haut développement tend à obscurcir l'ambiance de la résidence. Vous trouverez ci-dessous les conseils de l'équipe technique.

Il faut tout d'abord noter que nos espaces communs ont été réalisés sur les terres de remblais du chantier. Cette terre est globalement argileuse, compacte et pauvre. Cette nature du sol entraîne la stagnation des eaux de pluie, une croissance parfois difficile de certains arbres.

Qualité du sol : Nature argileuse

La nature argileuse du sol entraîne une infiltration lente des eaux de surface. Il ne semble pas raisonnable d'envisager de remplacer la terre qui peut être argileuse sur une grande profondeur. Il s'agit d'accepter la présence de zones humides en des lieux choisis. Un remodelage du terrain pourrait permettre de canaliser ces eaux vers des points bas. Dans ces creux, des plantes de zones humides pourraient accélérer l'évaporation des eaux et constituer de véritables jardins semi-aquatiques.

Plantations d'arbres

L'état de santé des arbres, la demande de lumière des riverains et les essences en place sont autant d'arguments pour se permettre un élagage et un abattage de certains arbres existants. Il est suggéré de replanter des essences locales. Cependant, il faut avoir conscience que les essences locales ont un fort développement. Le PNR propose d'étudier la piste des arbres fruitiers dont les hauteurs sont limitées.

Plantations ornementales

La mise en place de parterres fleuris devra se limiter à quelques points précis : l'entrée de la résidence, un lieu de rencontre particulier...

Conclusion ASL :

La plantation d'arbres fruitiers pourrait être envisagée lors du réaménagement de certaines parties communes. La proposition de création de jardins semi-aquatiques nous semble peu compatible avec notre cahier des charges et l'esprit de la résidence.

RÉSOLUTION 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

M. CHATELIN est volontaire. Il est élu avec 95,24 % des voix.

M. DOMMART est volontaire pour reconduire son mandat. Il est élu avec 95,24 % des voix.

RÉSOLUTION 5 - MEMBRES DU BUREAU

Mme HARREWYN est volontaire. Elle est élue avec 94,71 % des voix.

M. TURBOT est volontaire. Il est élu avec 94,71 % des voix.

RÉSOLUTION 6 – AJOUT DE FENÊTRES DE TOIT À L'AVANT – VOTE À LA MAJORITÉ DES 75% PRÉSENTS

Le bureau propose cette résolution suite aux commentaires faits lors de la précédente Assemblée Générale lors de la présentation de cette même résolution. Des précisions ont été apportées sur la taille, l'emplacement et les coloris des fenêtres de toit. La résolution est adoptée à 75,46% des voix.

Contrairement à ce qui a été annoncé en AG, le bureau propose de NE PAS renvoyer un exemplaire du cahier des charges à tous les résidents. Le point voté est mineur. Ne pas envoyer les documents permet d'économiser 600€.

Les résidents qui en font la demande recevront le cahier des charges avec la modification intégrée. La version complète est disponible sur le site web de l'ASLRCE (www.aslrce.net, puis « Le Comité Syndical », puis « Assemblées Générales »). Lors d'une vente, le bureau renvoie systématiquement le cahier des charges et les statuts au notaire.

RÉSOLUTION 7 – AUTORISER LES CHIENS ASSIS SUR L'ARRIÈRE DES PAVILLONS INDIVIDUELS – VOTE A LA MAJORITÉ DES 75% DES PRÉSENTS

En introduction, M. BODIGUEL indique que cette résolution est à l'initiative de M et Mme SAVARY qui ont consulté le bureau pour établir le texte de la résolution. Cette démarche est la bonne. Monsieur BODIGUEL rappelle que tout propriétaire peut proposer une résolution au vote de l'AG.

M. SAVARY présente une résolution visant à autoriser l'installation de chiens assis à l'arrière des pavillons individuels.

M. SAVARY propose des fenêtres à 2 vantaux car sur les fenêtres à 3 vantaux, le troisième vantail est fixe et la vitre est difficile à nettoyer.

Un résident évoque les problèmes éventuels de vue chez les voisins à l'arrière. Monsieur SAVARY rappelle que certains chiens assis à l'avant « regardent » les autres maisons.

Mme FEMINIA demande pourquoi nous ne les autoriserions pas à l'avant des maisons. Madame FEMINIA considère qu'accepter cette résolution reviendrait à changer l'aspect extérieur des maisons.

Monsieur BODIGUEL suggère aux propriétaires de maisons de type Chevreuse et Dampierre de voter également, même si les modifications apportées par cette résolution ne sont pas applicables sur leurs maisons.

La résolution est approuvée uniquement par 52,18% des voix mais est donc rejetée du fait de la majorité requise non atteinte (75%).

QUESTIONS DIVERSES

Zone humide : des problèmes record humidité sont rencontrés cette année. Le drainage est souvent cher et pas toujours efficace à long terme. Une solution de puisard serait possible. Le bureau espère que l'année est exceptionnelle et que cela ne se renouvellera pas. A défaut il faudra engager des frais.

Poubelles autour des commerces : Monsieur BODIGUEL rappelle que les commerces font partie de notre ASL. Il précise également que la mairie a tout intérêt à avoir une ville propre. Le bureau demandera au Président de l'association des commerces l'installation d'une deuxième poubelle et l'informera du point soulevé par un adhérent, à savoir des déchets qui s'envolent et qui atterrissent dans les jardins des résidents mitoyens.

Sondage entreprises qui travaillent chez vous : le bureau remercie les propriétaires qui auront répondu au sondage. Une synthèse des réponses sera conservée par le bureau pour permettre de répondre aux demandes des propriétaires. Il n'est pas prévu de mettre en ligne les noms des entreprises. L'aspect juridique d'une éventuelle publication doit être étudié au préalable par le bureau. Un propriétaire propose son aide pour se dossier. Monsieur BODIGUEL le remercie.

Suite à un problème de clé bloquée dans une serrure, une adhérente a consulté une entreprise qui soit disant était envoyée par la mairie, entreprise de dépannage rapide qui lui a coûté fort cher. Un autre adhérent suggère d'avoir le réflexe de contacter son assurance pour demander de l'assistance. Madame FEMINIA indique que la mairie a rappelé qu'il fallait être très prudent face au démarchage à domicile ou par téléphone. La mairie ne recommande aucune entreprise, que ce soit un serrurier ou une société spécialisée dans la recherche d'insectes xylophages.

Peinture des tuiles : Attention, on peut repeindre les toits si les tuiles sont en bon état, cela ne présente aucun intérêt pour les tuiles anciennes et la peinture se dégradera très vite.

Une adhérente signale qu'il faut proscrire la végétation trop près des maisons, en particulier les végétaux à racines horizontales qui soulèvent les maisons de la résidence construites sans grande fondation. Les assurances sont de plus en plus regardantes sur le sujet des remboursements.

Abris de jardin : En réponse à une question, ils sont autorisés par notre cahier des charges à l'arrière des maisons, entourés de végétation, d'une surface maximale de 6 m². Si vous demandez l'autorisation à la mairie, elle sera par contre refusée (ce point est en attente du remplacement du POS par le PLU)

Recrudescence de fouines dans les isolations : Il faut appeler une association officielle des piégeurs, par exemple : UNAPAF – l'Union Nationale des Associations de Piégeurs Agréés de France, des volontaires qui reçoivent une formation officielle de piégeur et qui ensuite aident les victimes bénévolement. La section Yvelines est directement accessible à <http://www.unapaf.com/apa-78.php> (avec noms et téléphones des personnes à joindre si souci ou besoin de conseil)..

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h57

RÉSULTAT COMPLET DES RÉSOLUTIONS

Voir ci contre

Assemblée Générale des Résidences du Château Est du 30 mars 2013

En voix	ARCY : 122 Vx				CHEVREUSE - EVRY - DAMPIERRE - SUPERETTE : 100 Vx				BARBIZON - BEAULIEU : 137 Vx				BEL AIR : 99 Vx				COMMERCES : 20 Vx				Total des émargements en voix			
Emargements																					51,66%			
	9 638				7 100				8 768				396				60				25 962			
																					Total des 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
1re Résolution	L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport moral du Président présenté le 30 mars 2013, décide de l'approuver																				97,68%	0,86%	1,47%	0,00%
	9 272	122	244	0	7 000	100	0	0	8 631	0	137	0	396	0	0	0	60	0	0	0	25 359	222	381	0
2e Résolution	L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport financier du Trésorier et du rapport des Contrôleurs des comptes, approuve les comptes pour 2012																				98,15%	0,39%	1,47%	0,00%
	9 394	0	244	0	7 000	100	0	0	8 631	0	137	0	396	0	0	0	60	0	0	0	25 481	100	381	0
3e Résolution	appel de fonds : Barbizon Beaulieu : 206,60 € – Arcy : 183,98 € – hevreuse Dampierre Evry Superette : 150,80 € – Bel Air : 149,29 € – BANQUE : 60,32 € – Commerces : 30,16 €																				95,14%	1,33%	2,00%	1,54%
	9 150	244	244	0	6 600	100	0	400	8 494	0	274	0	396	0	0	0	60	0	0	0	24 700	344	518	400
4e Résolution	L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2013																				OUI	%		
M. CHATELIN	9150				6900				8220				396				60				24 726	95,24%		
M. DOMMART	9150				6900				8220				396				60				24 726	95,24%		
5e Résolution	L'assemblée Générale élit les membres suivants au comité																				OUI	%		
Mme HARREWYN	9150				6900				8083				396				60				24 589	94,71%		
M. TURBOT	9150				6900				8083				396				60				24 589	94,71%		
6e Résolution	vote à la majorité des 75% des présents, modification article 11.8, fenêtre de toit de type vélux sur le devant des maisons																				75,46%	22,02%	2,52%	0,00%
	6710	2684	244	0	5400	1700	0	0	7124	1233	411	0	297	99	0	0	60	0	0	0	19591	5716	655	0
7e Résolution	vote à la majorité des 75% des présents, modification article 11.8, chiens assis sur l'arrière des maisons individuelles																				52,18%	40,41%	6,47%	0,94%
	5734	2928	732	244	3800	2900	400	0	3973	4247	548	0	0	396	0	0/g	40	20	0	0	13547	10491	1680	244

COMPOSITION DU BUREAU DE L'ASLRCE

Compte rendu de la réunion du comité syndical de l'ASLRCE en date du 10 avril 2013

Présents, membres élus en cours de mandat :

Régis Bodiguel

Jean Vincent

Sophie Chauveau

Nathalie Harrewyn

Romuald Turbot

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

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

Trésorier : Nathalie Harrewyn (5 pour, 0 contre, 0 abs)

Secrétaire : Romuald Turbot (5 pour, 0 contre, 0 abs)

Jean Vincent et Sophie Chauveau sont délégués aux Espaces Verts & Travaux