

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 MARS 2014

Le 29 mars 2014, 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 2013.

À 10 heures 15, 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 (53,82 % des voix sont représentées).

SYNTHÈSE DES VOTES (détail en dernière page)

Résolution	Description succincte	Vote OUI
1 ^{re} Résolution	Rapport moral	96,44 %
2 ^{ème} Résolution	Nouveaux membres au bureau	
	M. François SAULET	95,31 %
	M. Mathieu VAISSET	95,31 %
	Mme Isabelle ALLIAUME	95,31 %
	M. Eric TOMBAK	95,31 %
3 ^{ème} Résolution	Rapport financier	97,40 %
4 ^{ème} Résolution	Cotisations 2014	96,44 %
5 ^{ème} Résolution	Contrôleurs des comptes	
	M. DOMMART	92,74 %
	M. CHATELIN	92,37 %

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

PRESENTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président présente l'ordre du jour et indique que 4 postes sont à pourvoir cette année. L'ASLRCE a besoin de nouveaux volontaires pour remplacer les partants. En réponse à une question, M. BODIGUEL indique que le comité syndical est rendu obligatoire dans nos statuts et qu'en cas de carence, une assemblée générale extraordinaire devra être convoquée afin d'élire un syndic professionnel. Nos cotisations seraient alors probablement multipliées par 3.

PRÉSENTATION DU COMITÉ

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

Régis BODIGUEL	Président, élu jusqu'au 31 déc 2013, ne se représente pas
Nathalie HARREWYN	Trésorière, élue jusqu'au 31 déc 2015, démission
Romuald TURBOT	Secrétaire, élu jusqu'au 31 déc 2015
Sophie CHAUVEAU	Espaces Verts & Travaux, élue jusqu'au 31 déc 2013, ne se représente pas
Jean VINCENT	Espaces Verts & Travaux, élu jusqu'au 31 déc 2013, ne se représente pas

Le président remercie chaleureusement les membres du bureau ainsi que M. LAMBOTTE pour leurs contributions actives ces années. Il indique qu'il a eu beaucoup de plaisir à animer cette ASL depuis 6 ans. L'élément le plus significatif a été l'adoption des nouveaux statuts et cahier des charges qui permet de modifier certains articles.

SITE WEB ASLRCE

Notre site web aslrce.net donne des infos pratiques sur notre association : rapports des Assemblées Générales, informations pratiques (référencement entreprises, tuiles...). N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires.

RÔLE DU COMITÉ SYNDICAL

Le rôle du comité syndical est décrit dans les statuts : 5 membres élus lors des Assemblées Générales pour des mandats de 3 ans.

Le cahier des charges pour sa part rentre dans le détail des règles de vie de notre association : nos droits et devoirs. Pour rappel, chaque habitant des résidences du château est membre de droit de l'ASLRCE.

Intervention types en 2013 :

- les entrepôts de matériel dans les jardins ne doivent être que temporaires.
- des haies non entretenues dépassant sur le trottoir.
- les abris de jardin devant être masquées par la végétation.
- le bureau intervient pour des modifications de l'aspect extérieur des maisons : n'hésitez pas à nous soumettre vos projets avant d'entamer des travaux extérieurs.

Le bureau n'intervient pas lors de litiges privés entre résidents.

Lors des ventes nous sommes interrogés par les notaires : nous passons devant les maisons et identifions les points de non-conformité (arbres à l'avant, haies trop hautes...). Ceux-ci sont ensuite communiqués aux notaires.

Un adhérent a fait construire une véranda/loggia à l'avant de sa Barbizon. Le bureau n'est pas d'accord et considère que c'est une entrave sérieuse au cahier des charges. L'affaire suit son cours en justice. Après plusieurs audiences préliminaires, notre avocat doit rendre ses conclusions d'ici le 7 mai. Le jugement sera certainement mis en délibéré.

FÊTE DES VOISINS

La fête des voisins aura lieu cette année le vendredi 23 mai.

NOUVEAUX ARRIVANTS

11 ventes ont été enregistrées en 2013. Le Bureau envoie systématiquement une lettre de bienvenue aux nouveaux arrivants dans laquelle il propose un rendez-vous pour détailler les règles de vie. Peu d'entre eux sollicitent les membres du bureau en retour. Il ne faut pas hésiter !

RÉSOLUTION 1 – RAPPORT MORAL

Le rapport moral est approuvé à 96,44 % des voix. Résultats complets en dernière page.

RAPPORT FINANCIER DE MME HARREWYN, TRÉSORIÈRE DE L'ASSOCIATION

Le bureau remercie monsieur Le Maout pour son aide apportée auprès du trésorier.

Nous avons fin décembre deux associés qui n'avaient pas payé leur cotisation. Un des deux s'en est acquitté fin janvier. L'autre paiera la cotisation 2013 avec des pénalités de 20% en plus de la cotisation 2014.

Nos fonds propres s'élèvent à 39 154 € en 2013 et le résultat de l'exercice 2013 est de 2 239€.

Il y a quelques écarts entre le budget prévisionnel 2013 et le budget réalisé :

- pour le contrat d'entretien avec la société Bocquet car le contrat n'a pas été revalorisé.
- pour les arrosages des nouvelles plantations car le printemps a été pluvieux.
- pour les espaces verts hors contrat, car des élagages prévus ont été planifiés début 2014 pour cause d'intempéries cet hiver.
- pour les frais d'avocat, car le procès prévu se déroulera en 2014.

Quant aux autres postes budgétisés pour les espaces verts, ils correspondent à ce qui a été réalisés.

Les produits financiers du livret A s'élèvent à 680€. Ils sont un peu plus faibles que l'an dernier, car les taux ont baissé.

RÉSOLUTION 3 – RAPPORT FINANCIER POUR L'APPROBATION DES COMPTES 2013

La résolution est approuvée à 97,40 % des voix.

ELECTION DU COMITE SYNDICAL

4 résidents proposent leur candidature et se présentent à l'assemblée. Le bureau les remercie et les assure de leur soutien dans la période de transition.

RÉSOLUTION 2 – ELECTION DU COMITE SYNDICAL

M. François SAULET est volontaire. Il est élu avec 95,31 % des voix.

M. Mathieu VAISSET est volontaire. Il est élu avec 95,31 % des voix.

Mme Isabelle ALLIAUME est volontaire. Elle est élue avec 95,31 % des voix.

M. Eric TOMBAK est volontaire. Il est élu avec 95,31 % des voix.

La composition du nouveau bureau est présentée en dernière page.

EXAMEN DU BUDGET 2014 ET APPEL DES COTISATIONS CORRESPONDANTES

La reprise sur réserve s'élève à 4 829€. Notre « trésor de guerre » a quelque peu augmenté, c'est la raison pour laquelle le bureau a décidé de ne pas réévaluer les cotisations de 2014. Le total des cotisations doit s'élever à 75 786€.

En ce qui concerne le budget prévisionnel de 2014, une réévaluation de la prestation Bocquet a été faite car la TVA est passée de 7% à 10%, des élagages d'arbres sont prévus pour 8 700€, des arrosages pour 1 800€.

d'autres élagages sur les parties V et W pour 3 540€ et pour la partie S pour 3 580€. Le budget prévu pour les documents de l'Assemblée Générale s'élève à 2 500€ et les frais d'avocat restent identiques à ceux de l'an passé, à savoir 3 500€.

RÉSOLUTION 4 – BUDGET 2014 ET COTISATIONS

La résolution est approuvée à 96,44 % des voix.

RAPPORT ESPACES VERTS DE MM. CHAUVEAU ET VINCENT

Rôle des responsables

Notre mission est de faire en sorte que la résidence conserve son caractère.

Nous suivons très régulièrement le prestataire. Nous renouvelons les arbres vieillissants. Nous réaménageons certaines places (aspect esthétique, gêne...) en accord avec les riverains.

Nous détectons les points qui ne sont pas en règle avec notre cahier des charges (haies, arbres, dépôts d'objets à l'avant des maisons que vous pouvez masquer par de la végétation).. Nous n'invitons pas les résidents à discuter d'abattages pour raisons de sécurité, contrairement aux programmes de réaménagement de parties/places pour lesquels ils sont consultés

Un résident témoigne positivement de la concertation pour le réaménagement de la partie K.

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

Partie K :

Au printemps 2013, nous avons créé de nouveaux massifs et abattu des sapins vieillissants. A l'automne 2013, nous avons constaté que, dans les nouveaux massifs, de nombreux plants étaient morts. Ce fait ne semblant pas être dû à un manque d'entretien, la société Treelogie qui a réalisé ces travaux d'aménagement, a fait analyser les plants morts. Il s'est avéré que ceux-ci ont été empoisonnés par du glyphosate (principe actif notamment du Rondup).

Nous avons dû remplacer ces plants à nos frais. Cependant, à titre commercial, la société Treelogie a replanté ces nouveaux plants gratuitement.

Place Grand Arnaud :

Un aménagement a été réalisé en concertation avec les résidents. Le pin qui avait été élagué ne pouvait reprendre une forme harmonieuse. Le massif mis en place fin 2012 poursuit sa croissance normalement.

Partie M2 :

La deuxième tranche d'élagage a été réalisée en mars / avril 2013. Actuellement, il n'y a plus de campagne d'élagage prévue sur cette partie.

Panneaux et barrières :

Nous avons remplacé les panneaux à l'entrée des parties communes en y rappelant les règles d'accès. Pour information, un de ces nouveaux panneaux a été tagué à l'entrée de la zone « M1 Dalle ». Il a été nettoyé par les membres du bureau.

A notre demande, la mairie a remplacé la poubelle à l'entrée de la zone « M1 Dalle »

Remarque : la poubelle en M4 est mal placée. Le bureau prendra contact avec la future municipalité pour la déplacer.

Partie O :

Taille de la haie longeant les ateliers municipaux pour lui permettre de prendre un peu d'ampleur et abattage d'un sapin en mauvais état. Monsieur Leopold rappelle que la société Bocquet doit prendre en charge la taille de cette haie.

Partie P :

Plantation de 2 saules en remplacement d'un sapin abattu en 2012. Taille et nettoyage de la haie au fond de la partie côté ateliers municipaux en gardant un mouvement de vague particulier.

Parties M, S et W :

Réengazonnement des zones M, W et S suite à des travaux et des dessouchages.

Le chemin d'accès a été ré-engazonné en zone W. Il sera proposé au nouveau bureau un projet de réaménagement de cette zone.

Partie Z :

Abattage de 2 frênes et d'un massif d'érables à l'entrée de la partie Z, suite au mauvais état de ces arbres. Un résident nous a demandé d'intervenir car ces arbres empiétaient sur sa propriété.

Partie U :

Elagage d'un très grand chêne mais en faisant en sorte qu'il ne meure pas. L'abattage de 3 charmes empiétant sur le terrain d'un propriétaire a fait suite à l'avis de 2 prestataires qui pensaient ne pas pouvoir conserver ces arbres après un gros élagage.

Monsieur Vincent rappelle que le bois coupé est à la disposition des résidents environ 2 semaines après l'abattage.

Remarque d'un résident suite à l'abattage des 3 arbres qui aurait aimé être consulté.

Partie Q :

Elagage d'un chêne qui empiétait sur une propriété.

Abattage d'un tilleul à moitié mort suite aux conseils de prestataires.

Coupe de gros bois mort dans 4 chênes

Entretien des haies et arbustes :

Il est rappelé que les haies ne doivent pas dépasser 2 mètres et ne pas empiéter sur les trottoirs.

Par ailleurs, les arbres en façade sont interdits. Nous contactons les propriétaires concernés dans ce cas et le signalons aux notaires lors des ventes.

Places de stationnement :

Nous rencontrons des problèmes de stationnement. Utiliser les placettes pour y remédier n'est pas forcément la meilleure idée. Nous vous présentons des idées de création de places de stationnement à l'avant des maisons. Les propriétaires ont élargi leur montée de garage pour permettre le stationnement de 2 ou 3 voitures.

Un résident souligne qu'il n'existe pas de place Handicapés dans la résidence. Monsieur Bodiguel rappelle que nous ne disposons que de très peu de places non privatives. Il pourrait être envisagé d'en créer. Le/Les demandeurs sont invités à contacter le nouveau bureau dans l'année.

Réfection de toitures :

Nos maisons sont âgées. On constate de nombreux changements de toitures. Nous vous rappelons le modèle à utiliser (**KORAMIC PANNE brun foncé, engobé, tuiles à onde douce et à emboîtements**) Vous pouvez le retrouver également sur notre site internet. Un résident précise que l'entreprise Michel ne respecte pas ce modèle.

Divers :

Arrosage de l'ensemble des nouvelles plantations par la société Bocquet durant la première année afin de permettre une reprise satisfaisante des végétaux.

RÉSOLUTION 5 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

M. DOMMART est volontaire pour reconduire son mandat. Il est élu avec 92,74 % des voix.

M. CHATELIN est volontaire pour reconduire son mandat. Il est élu avec 92,37 % des voix.

QUESTIONS DIVERSES

PANEL D'ENTREPRISES :

Régulièrement des résidents, désireux d'entreprendre des travaux dans leur propriété, sollicitent le conseil syndical pour obtenir des renseignements sur des entreprises.

Malheureusement il nous est très difficile d'y répondre par manque d'information, de nombreuses sociétés, plus ou moins respectables, sillonnant nos rues et fournissant parfois des prestations très décevantes.

Afin de répondre favorablement à ces sollicitations et d'utiliser les compétences de sociétés professionnellement reconnues mais aussi régionales, nous souhaitons que vous apportiez votre concours au recensement de ces entreprises. C'est pourquoi vous pouvez transmettre ces informations soit par mail ou par courrier.

Les informations transmises apparaissent sur notre site Internet www.aslrce.net (Habitation puis "Entretien / Travaux) et sont mises à jour régulièrement.

Concernant les sociétés conseillées, un résident suggère de ne pas aller au delà de « M. a travaillé avec XX et la déconseille ». Monsieur Bodiguel rappelle que nous n'indiquons que les sociétés qui sont conseillées par les résidents. Monsieur Leopold propose de réactiver le référencement de la société Paille pour les peintures. Un résident fait part de sa satisfaction suite au changement de fenêtres par la société Galbe (contacter le bureau pour envoyer les références précises)

Ravalement / réfection de toiture : Un résident demande s'il doit faire une demande préalable à la mairie. Déclaration de travaux est effectivement à faire.

Place de parking devant les maisons Chevreuse : on peut faire écrire « privé » proprement si la place vous appartient. Une résidente propose la société AB marquage pour le faire. Contacter le bureau pour récupérer les coordonnées de cette entreprise si besoin.

Panneaux photovoltaïques : des évolutions sont-elles prévues pour permettre d'en installer à l'avant des maisons ?

L'article 12 du cahier des charges stipule : *Les propriétaires des maisons individuelles et mitoyennes pourront faire installer des panneaux solaires sur le toit terrasse de leur garage.*

Ils pourront également en faire poser sur le toit de la maison aux conditions cumulatives suivantes : que les panneaux soient installés coté jardin et non coté rue, qu'il n'y ait pas de vis-à-vis sauf à recueillir préalablement l'accord écrit du propriétaire concerné, que la surface des panneaux du toit ne dépasse pas 10 M2.

Monsieur BODIGUEL suggère de demander son avis sur la rentabilité au résident qui a fait installer des panneaux à l'avant de sa maison dans l'ASL Ouest. Dans le cahier des charges actuel, **la pose de panneaux solaire est possible mais très réglementée**. Par exemple, il n'est pas possible d'en installer à l'avant, mais une résolution dans ce sens pourrait être proposée pour la prochaine Assemblée Générale. Il est rappelé que les aides du gouvernement ont beaucoup baissé ces dernières années. Madame Dario précise qu'il existe 2 types de panneaux : les panneaux permettant de faire chauffer l'eau sont plutôt efficaces. Il est rappelé qu'il existe des

démarchages pour revendre de l'électricité : attention aux arnaques.

Si le résident qui a posé la question souhaite aller plus avant dans son projet, il est invité à contacter le bureau qui se rapprochera de la mairie, car la législation sur la pose de panneaux solaires a évolué ces dernières années et est fort complexe.

Parties communes : peut-on envisager une réflexion sur la protection des espaces verts en cas de développement de l'urbanisme. Pourquoi ne pas noter le caractère privé de la résidence ? Il est proposé à chaque résident d'apporter sa contribution.

Recrudescence de cambriolages depuis un an : soyez vigilants pour vous-mêmes et vos voisins.

Rappel : veillez à ce que les voitures ne soient pas garées sur les trottoirs mais sur la chaussée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h45.

RÉSULTAT COMPLET DES RÉSOLUTIONS

																	Quorum : 25 128							
En voix	ARCY : 122 Vx				CHEVREUSE - EVRY - DAMPIERRE -				BARBIZON - BEAULIEU : 137 Vx				BEL AIR : 99 Vx				COMMERCES : 20 Vx				Total des emargements en voix			
Emargements	12 078				6 900				7 535				495				40				27 048			
																		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
1^{re} Résolution	L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport moral du Président présenté le 29 mars 2014, décide de l'approuver																	96,44%	0,37%	2,74%	0,45%			
	11 590	0	366	122	6 700	100	100	0	7 261	0	274	0	495	0	0	0	40	0	0	0	26 086	100	740	122
2e Résolution	L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport financier du Trésorier et du rapport des Contrôleurs des comptes, approuve les comptes pour 2013																	97,40%	0,37%	2,23%	0,00%			
	11 712	0	366	0	6 700	100	100	0	7 398	0	137	0	495	0	0	0	40	0	0	0	26 345	100	603	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 €																	96,44%	0,00%	3,19%	0,37%			
	11 590	0	488	0	6 700	0	100	100	7 261	0	274	0	495	0	0	0	40	0	0	0	26 086	0	862	100
4e Résolution	L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2013																	OUI	%					
M. CHATELIN	11224				6100				7124				495			40				24 983	92,37%			
M. DOMMART	11224				6200				7124				495			40				25 083	92,74%			
5e Résolution	L'assemblée Générale élit les membres suivants au comité																	OUI	%					
M SAULET	11346				6500				7398				495			40				25 779	95,31%			
M VAISSET	11346				6500				7398				495			40				25 779	95,31%			
Mme ALLIAUME	11346				6500				7398				495			40				25 779	95,31%			
M. TOMBAK	11346				6500				7398				495			40				25 779	95,31%			

COMPOSITION DU BUREAU DE L'ASLRCE

Compte rendu de la réunion du comité syndical de l'ASLRCE en date du 7 avril 2014

Présents, membres élus en cours de mandat :

M. François SAULET

M. Eric TOMBAK

M. Romuald TURBOT

Mme Isabelle ALLIAUME

M. Mathieu VAISSET

Présents, membres élus lors de l'Assemblée Générale du 29 mars 2014 :

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

Président : M. François SAULET

Trésorier : M. Eric TOMBAK

Délégué aux espaces verts : Mme Isabelle ALLIAUME

Délégué aux espaces verts : M. Mathieu VAISSET

Romuald Turbot est Secrétaire