

**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 19 MARS 2016**

Le 19 mars 2016, 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 2016.

L'Assemblée Générale a démarré à 10h25. Avec 52,55 % des voies représentées, le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DES VOTES (détail en dernière page)

Résolution	Description succincte	Votes OUI
1 ^{re} Résolution	Rapport moral	100%
2 ^{ème} Résolution	Rapport financier	98,67%
3 ^{ème} Résolution	Nouveaux membres du bureau	
	M. BOULIGAUD	93,33%
	M. RUSSEIL	93,33%
	Mme PROY	92,44%
4 ^{ème} Résolution	Cotisations 2016	88,00%
5 ^{ème} Résolution	Contrôleurs des comptes	
	M. DOMMART	85,33%
	M. CHATELIN	85,33%

RAPPORT MORAL DE M. FRANÇOIS SAULET, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION

Le président présente l'ordre du jour.

PRÉSENTATION DU COMITÉ

M. François SAULET	Président, élu jusqu'au 31 déc 2016, démissionnaire
M. Eric TOMBAK	Trésorier, élue jusqu'au 31 déc 2016
M. Romuald TURBOT	Secrétaire, élu jusqu'au 31 déc 2015, ne se représente pas
Mme Isabelle ALLIAUME	Espaces Verts & Travaux, élue jusqu'au 31 déc 2016, démissionnaire.
Mathieu VAISSET	Espaces Verts & Travaux, élu jusqu'au 31 déc 2016

SITE INTERNET DE L'ASL

Le nouveau site a été mis en ligne. Toute suggestion de contenu est à remonter au bureau de l'ASL.

Il y a eu des soucis de messagerie, tout est rentré dans l'ordre.

RAPPEL CONCERNANT LE CAHIER DES CHARGES DE LA RESIDENCE.

Le cahier des charges est un contrat établi entre les propriétaires qui encadre les droits et devoirs de chacun au sein de notre résidence.

Chaque propriétaire par le fait de l'achat de son bien immobilier s'engage à respecter les règles de vie, d'entretien et d'urbanisme propres à notre résidence énoncées dans le cahier des charges.

Le cahier des charges a déjà évolué et peut encore le faire. Tout propriétaire peut légitimement demander une modification du cahier des charges qui sera soumise en Assemblée Générale. Il faut pour cela contacter le comité syndical afin que la modification soit inscrite à l'ordre du jour.

Nous vous prions de bien vouloir consulter le cahier des charges avant toute modification extérieure de l'aspect de votre maison (modification d'ouverture, de cheminées, de façade, agrandissement...) pour vérifier si celle-ci respectera le cahier des charges au respect duquel vous vous êtes engagé.

Le comité syndical n'a pas la possibilité d'accepter ou valider quelque infraction que ce soit au contrat commun.

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.

Intervention types en 2015 :

- Les entrepôts d'objets encombrants dans les jardins ne doivent être que temporaires.
- Des haies non entretenues dépassant sur le trottoir ou les espaces communs.
- Les abris de jardin devant être masqués par la végétation.
- Les brise-vues sont tolérés le temps que la végétation pousse
- 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. L'ASL a obtenu gain de cause par jugement de juillet 2015. Le propriétaire a été condamné à enlever sa véranda et verser 2.000€ de dommages et intérêts à l'ASL. Les avocats ont été relancés car rien n'a bougé depuis le mois de juillet.

Un propriétaire a fait percer une porte fenêtre sur le côté de sa maison avenue de l'Europe. La mairie, comme l'ASL, sont intervenu pour la remise en conformité de la maison. Affaire à suivre.

NOUVEAUX ARRIVANTS

19 ventes ont été enregistrées en 2015. 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 **100%** des voix. Résultats complets en dernière page.

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

Les montants restant à encaisser au 31/12/2015 au titre des cotisations 2015 ont les suivants :

Nom	Lot	Type	2014	2015	Total	Commentaire
GOUT	346	Arcy		184,00	184,00	Adresse erronée en 2014 et 2015. 1 mail reçu en 09/2015 Adresse corrigée en 09/2015. 2 mails adressés en 09/2015 et 12/2015.
DESIDERATI	402	Arcy		184,00	184,00	Recommandé non pris en fin 10/2015 - absent lors de 3 présentations à domicile
FRIBOLLE	542	Chevreuse		151,00	151,00	Bien en location - résident à l'étranger - 2 mails 11 et 12/2015
AMAHI	649	Commerce	30,16	31,00	61,16	L'étude notariale Chansac considère que son interlocuteur est le Syndic Genex de l'association des commerçants et non l'ASLRCE.
			30,16	550,00	580,16	

Il est précisé lors de l'AG que les 151 € du au titre de la Chevreuse au 31/12/2015 dans les comptes, ont été réglés après constitution du dossier de convocation à l'AG du 19 mars 2016.

Le trésorier indique que des relances vont à nouveau être réalisées.

Par ailleurs, il est précisé que dans l'affaire de la véranda – Affaire Mouton – il reste à percevoir l'indemnité fixée par le jugement du 2 juillet 2015 de 2 000 €. A une question par écrit, il a été expliqué que les actions judiciaires ne sont réalisées que dans des cas emblématiques de non-respect du cahier des charges et que le bureau actuel a continué l'action entamée à bon escient par le bureau précédent, ce qui a coûté sur 3 exercices 3 656 €. Aucune autre action judiciaire n'est en cours ou prévue et les frais d'avocats permettent également des consultations juridiques pour apporter une vision juridique à un sujet donné.

Une question dans la salle demande si notre assureur ne peut pas jouer un rôle de protection juridique. Il est répondu que notre contrat ne permet pas ce recours et que l'avocat actuel de l'ASLRCE est un spécialiste des affaires liées à l'immobilier mais que cette piste est à explorer.

Certaines cotisations sont longues à être réglées et nécessitent des relances multiples. Il en résulte de nombreuses remises de chèques qui s'éternisent dans le temps et qui ne peuvent être réalisées que le samedi compte tenu de l'activité professionnelle. A début juin 2014, 77 adhérents n'avaient pas réglé leur cotisation et 63 adhérents étaient dans la même situation à début juin 2015.

Une question dans la salle demande si des prélèvements ne peuvent pas être mis en place. Compte tenu des changements de domiciliation bancaire et du nombre de rejets, cette solution ne semble pas être pertinente avec en plus un coût pour l'association. En revanche, il est possible que les adhérents règlent par virement. Cette possibilité sera donnée dans l'appel de fonds. Il est indiqué que le numéro de lot et le nom devront être portés dans le libellé pour faire le lien avec la cotisation due.

Un ancien président indique que de son temps 5 à 6 cotisations restaient à percevoir vers fin juin – début juillet. Le trésorier indique que ce sont en majorité les mêmes personnes qui règlent avec un grand retard et indique une attitude assez négative lors des relances. La perte du sens collectif, un accroissement de l'individualisme semble être une raison objective à cette dégradation des encaissements de cotisations. Il est décidé conformément au statut de mettre en place une pénalité de 20 % pour non règlement au 30 juin 2016 de la cotisation de l'exercice 2016.

Le résultat excédentaire de l'exercice s'explique par des travaux non réalisés et reportés en 2016, comme indiqué dans les annexes communiqués pour l'AG.

RÉSOLUTION 2 – RAPPORT FINANCIER POUR L'APPROBATION DES COMPTES 2015

La résolution est approuvée à **98,67** % des voix.

EXAMEN DU BUDGET 2016 ET APPEL DES COTISATIONS CORRESPONDANTES

Le budget 2016 est marqué par la hausse du contrat d'entretien des espaces verts suite à l'appel d'offre afin d'offrir une qualité supérieure (cf. partie dédiée aux espaces verts) .Par ailleurs, il est prévu un report en 2016 de 6 000 € de travaux non réalisés en 2015 et près de 13 000 € de nouveaux travaux ponctuels liés à des abattages et élagages.

Les impôts ont été augmentés dans le budget pour tenir compte de l'augmentation annoncée des impôts du département. En outre, compte des cas de plus en plus nombreux du non-respect du cahier des charges, un budget de 5 .000 € a été prévu au cas où, même si comme développé ci-dessus, aucune action n'est prévue, ni engagée à ce jour.

Il en résulte que ce surplus de charge est financé à la fois par hausse des cotisations mais également sur la diminution des fonds propres et donc sur l'utilisation de la trésorerie excédentaire (11 000 € de déficit).

RÉSOLUTION 4 – BUDGET 2016 et COTISATIONS

La résolution est approuvée à **88,38** % des voix.

L'entretien courant des parties communes consiste en :

- Des tontes en été sur les surfaces engazonnées
- Le ramassage des feuilles en automne/hiver
- La taille de certaines haies d'accès et de bordure des parties communes.

Peu de défauts d'entretien sont à signaler sur 2015 à l'exception d'une panne de tondeuse qui a entraîné un retard d'une quinzaine de jour dans les tontes alors que la sécheresse était déjà engagée et la pousse des herbes très ralentie.

Les élagages et abattages prévus en 2015 ont été retardés sur l'automne du fait du démarrage précoce de la floraison puis décalés dans le courant de l'hiver suite à l'engorgement des parties communes par le retour des pluies en septembre et octobre.

La plupart des actions prévues sont en voies d'achèvement au moment de l'AG sur le mois de mars 2016.

L'action majeure de l'année 2015 concernant les espaces verts est la remise en cause du contrat d'entretien et le lancement d'un nouveau appel d'offre ainsi que présenté et voté lors de l'AG 2015.

Le comité a été à la rencontre des résidents tout au long de l'année et notamment les 14 et 15 novembre 2015 au travers de l'organisation de rendez-vous sur chaque partie commune.

La mise en œuvre de l'appel d'offre, débuté au mois de septembre 2015, a été laborieuse et a régulièrement pris du retard du fait du manque de disponibilité des membres du comité, tous actifs.

Deux lots géographiques avaient été définis. Toutefois, au terme du processus et suite à la défection d'un prestataire pressenti pour assurer l'entretien de l'un des lots, l'appel d'offre a abouti à la reconduction de la société Bocquet comme prestataire pour l'entretien des espaces verts sur l'ensemble de nos parties communes dans un cadre de contrat modifié qui est encore en négociation lors de l'AG.

Suite aux questions en séance concernant l'intérêt d'avoir conservé la société Bocquet, les éléments présentés lors de l'AG 2015 sont précisés de nouveau : le comité a considéré que la société Bocquet s'était mise d'elle-même dans une spirale négative en négociant sur la qualité ce qu'elle ne négociait pas sur le prix.

Un nouvel appel d'offre devrait être réalisé au cours de l'année 2016 en tenant compte des difficultés mais en profitant de l'expérience acquise sur le premier. Les propriétaires et résidents sont appelés à indiquer au comité les coordonnées de sociétés qu'il serait souhaitable de contacter dans ce cadre.

Différentes questions sont posées concernant les défauts d'entretien, qu'il s'agisse de retard, de l'emploi de matériel inadapté ou d'actions non nécessaires (en 2015 tonte des pelouses en pleine sécheresse).

Ces informations sont à partager avec le comité syndical (rappel : contact@aslrc.net) qui se charge de transmettre aux prestataires et assure le suivi des actions.

Il est demandé en outre par différents propriétaires-résidents de connaître à l'avance les activités prévues par les prestataires.

Il s'agit d'une des contraintes majeures que le comité souhaite imposer aux prestataires, toutefois la transcription en temps réelle de cette information vers les résidents est trop fastidieuse et chronophage pour l'envisager au cours des prochains mois.

La rencontre du mois de novembre et les relevés établis tout au long de l'année ont montré la nécessité de mettre en œuvre en parallèle un plan d'élagage et d'abattage d'envergure sur plusieurs années, présidé par des objectifs de sécurisation des biens et des personnes.

Le changement de dernière minute apporté à la répartition des lots pour l'entretien courant et l'économie résultante alors que les convocations à l'AG 2016 avait déjà été envoyées ont conduit le comité à hâter certains abattages et élagages.

Cet entretien exceptionnel concernera donc, sauf si une actualité particulière oblige à modifier les priorités, les parties communes suivantes :

- Elagages de peupliers sur les parties V, M3 et M4 et de certains bouleaux partie M.
- Elagages de sécurité sur les chênes partie Q et abattages de sécurité au cœur du bois zone M.
- Sécurisation d'arbres malades ou fortement penchés zone W et en lisière de bois zone M2.
- Elagage sur le front de la zone T/Z le long de la rue Habert de Montmort.

Pour les années suivantes d'autres abattages et élagages devront être programmés ainsi que la réfection des chemins des zones P, Q et M et de nouvelles plantations afin de régénérer notre patrimoine arboré.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU BUREAU ET DES CONTRÔLEURS AUX COMPTES.

Pour le bureau, M. Jérôme BOULIGAUD avait fait acte de candidature avant l'Assemblée Générale. Mme Sandrine PROY et M. Jean-Luc RUSSEIL proposent leur candidature en séance.

MM CHATELIN et DOMMART contrôleurs aux comptes en 2015 renouvellent leur candidature pour 2016.

RÉSOLUTION 3 – NOUV EAUX MEMBRES AU BUREAU

M. BOULIGAUD est volontaire. Il est élu avec **93,46** % des voix.

M. RUSSEIL est volontaire. Il est élu avec **93,63** % des voix.

Mme PROY est volontaire. Elle est élue avec **92,70** % des voix.

Suite à la réunion du bureau le 1^{er} avril, Mme PROY est élue présidente de l'association, M. BOULIGAUD secrétaire. M. TOMBAK reste trésorier de l'association. MM RUSSEIL et VAISSET sont responsables des espaces verts.

RÉSOLUTION 5 – CONTROLEURS DES COMPTES

M. CHATELIN est volontaire. Il est élu avec **85,92** % des voix.

M. DOMMART est volontaire. Il est élu avec **85,92** % des voix.

QUESTIONS DIVERSES

• Heures de tonte : il est demandé qu'un rappel soit fait en même temps que l'appel de fonds.

Par arrêté municipal, l'usage d'outils à moteur tels que les tondeuses est limité aux périodes suivantes :

- Jours ouvrables de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h30
- Samedi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

RÉSULTAT COMPLET DES RÉOLUTIONS

Assemblée Générale des Résidences du Château Est du 19 mars 2016

3e Résolution : L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du budget 2016 et de l'appel de fonds correspondant décide de les adopter et de fixer ainsi les cotisations :
Barbizon Beaulieu : 248 € - Arcy : 221 € - Chevreuse Dampierre Evry Superette : 181 € - Bel Air : 179 € - BANQUE : 72 € - Commerces : 36 €

En nombre	ARCY	CHEVREUSE - DAMPIERRE - EVRY - SUPERETTE	BARBIZON BEAULIEU	BEL AIR	COMMERCES	Nombre total d'émargements sur 443 lots
Emargements						51,25 % de résidents présents ou représentés
	91	70	56	6	2	225

Total des Votes																								
L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport moral du Président présenté le 16 mars 2016, décide de l'approuver																				OUI	NON	ABST	NULS	
1re Résolution	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	OUI	NON	ABST	NULS	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	91	0	0	0	70	0	0	0	56	0	0	0	6	0	0	0	2	0	0	0	225	0	0	0

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport financier du Trésorier et du rapport des Contrôleurs des comptes, approuve les comptes pour 2015																				OUI	NON	ABST	NULS	
2e Résolution	91	0	0	0	67	0	3	0	56	0	0	0	6	0	0	0	2	0	0	0	98,67%	0,00%	1,33%	0,00%
																					222	0	3	0

L'assemblée Générale élit les membres suivants																				OUI	%	
3e Résolution																						
M. BOULIGAUD	84				65				54				5				2				210	93,33%
M. RUSSEIL	86				63				54				5				2				210	93,33%
Mme PROY	84				63				54				5				2				208	92,44%

Appel de fonds : Barbizon Beaulieu : 248 € - Arcy : 221 € - Chevreuse Dampierre Evry Superette : 181 € - Bel Air : 179 € - BANQUE : 72 € - Commerces : 36 €																				OUI	NON	ABST	NULS	
4e Résolution	81	7	1	2	57	12	1	0	52	4	0	0	6	0	0	0	2	0	0	0	88,00%	10,22%	0,89%	0,89%
																					198	23	2	2

L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2016																				OUI	%	
5e Résolution																						
M. CHATELIN	77				54				53				6				2				192	85,33%
M. DOMMART	77				54				53				6				2				192	85,33%

Quorum : 25 138																								
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	11 102				7 000				7 672				594				40				52,55%			
																					26 408			

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport moral du Président présenté le 16 mars 2016, décide de l'approuver																				OUI	NON	ABST	NULS	
1 ^{re} Résolution	11 102	0	0	0	7 000	0	0	0	7 672	0	0	0	594	0	0	0	40	0	0	0	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
																					26 408	0	0	0

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport financier du Trésorier et du rapport des Contrôleurs des comptes, approuve les comptes pour 2015																				OUI	NON	ABST	NULS	
2e Résolution	11 102	0	0	0	6 700	0	300	0	7 672	0	0	0	594	0	0	0	40	0	0	0	98,86%	0,00%	1,14%	0,00%
																					26 108	0	300	0

L'assemblée Générale élit les membres suivants																				OUI	%	
3e Résolution																						
M. BOULIGAUD	10248				6500				7398				495				40				24 681	93,46%
M. RUSSEIL	10492				6300				7398				495				40				24 725	93,63%
Mme PROY	10248				6300				7398				495				40				24 481	92,70%

(voir ci-dessus)																				OUI	NON	ABST	NULS	
4e Résolution	9 882	854	122	244	5 700	1 200	100	0	7 124	548	0	0	594	0	0	0	40	0	0	0	88,38%	9,85%	0,84%	0,92%
																					23 340	2 602	222	244

L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2016																				OUI	%	
5e Résolution																						
M. CHATELIN	9394				5400				7261				594				40				22 689	85,92%
M. DOMMART	9394				5400				7261				594				40				22 689	85,92%