

A.S.L.R.C.E.

(Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est)

1 rue Henri Husson – 78320 Le Mesnil Saint Denis

Courrier électronique : contact@aslrc.net

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 MARS 2017

Le 11 mars 2017, 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 2017.

L'Assemblée Générale a démarré à 10h25 avec un quorum de 52,55 %

SYNTHÈSE DES VOTES (détail en dernière page)

Résolution	Description succincte	Votes OUI
1 ^{re} Résolution	Rapport moral	98,78%
2 ^{ème} Résolution	Rapport financier	98,78%
3 ^{ème} Résolution	Nouveaux membres du bureau M. PERRIN M. SENSI Mme PINTO M. MAHIET	94,37% 94,37% 91,55% 88,44%
4 ^{ème} Résolution	Cotisations 2017	97,23%
5 ^{ème} Résolution	Contrôleurs des comptes M. DOMMART M. CHATELIN	85,32% 85,32%
6 ^{ème} Résolution	Autorisation à donner pour l'installation de panneaux de bois à l' <u>arrière</u> des maisons de type Chevreuse et Dampierre	78,47%
7 ^{ème} Résolution	Autorisation à donner pour l'installation de panneaux de bois à l' <u>avant</u> des maisons de type Chevreuse et Dampierre	42,27% (rejetée)

RAPPORT MORAL DE SANDRINE PROY, PRÉSIDENTE DE L'ASSOCIATION

PRESENTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président présente l'ordre du jour.

PRÉSENTATION DU COMITÉ

Sandrine PROY	Présidente, élue jusqu'au 31 décembre 2019
Eric TOMBAK	Trésorier, élu jusqu'au 31 décembre 2016 (fin de mandat)
Jérôme BOULIGAUD	Secrétaire, (vendu 09/2016 => démissionnaire)
Jean Luc RUSSEIL	Espaces Verts & Travaux, élu jusqu'au 31 décembre 2019 (démissionnaire dans les faits)
Mathieu VAISSET	Espaces Verts & Travaux, élu jusqu'au 31 décembre 2016 (fin de mandat)

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 :

- 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. A noter que le cahier des charges de la résidence est remis par les Notaires aux acheteurs.

NOUVEAUX ARRIVANTS

33 ventes ont été enregistrées en 2016. Le Bureau envoie systématiquement une lettre de bienvenue aux nouveaux arrivants dans laquelle sont indiquées les règles de vie sur la résidence.

RÉSOLUTION 1 – Rapport moral

Le rapport moral est approuvé à **98,78%** des voix. Résultats complets en dernière page.

Concernant le dossier de la véranda, l'indemnité déterminée par le tribunal de grande instance, d'un montant de 2.000,00 €, a été versée au moment de la vente de la maison et la véranda a été démontée par le nouvel acquéreur, nous l'en remercions fortement.

L'assurance de la résidence est en étude afin que cette dernière couvre mieux les risques encourus sur la résidence (chute d'arbre,...) et ce à moindre coût.

RAPPORT FINANCIER de E.TOMBAK

En complément des documents remis en vu de l'AG, les compléments d'information suivants sont apportés :

Dans les documents adressés pour l'AG, il restait 2 722,56 € à recouvrer au 31/12/2016 au titre des cotisations et pénalités de retard. Des règlements ont eu lieu et au 11 mars 2017, jours de l'AG, il reste 1021,96 € à recouvrer.

Un devis a été reçu de la part d'Allianz pour nous assurer en plus du risque civile des membres du bureau de risques comme toutes les copropriétés comme la chute d'arbre, etc. Ce devis est en ligne avec le montant pris en compte dans le budget 2017.

Concernant les délais de règlement des cotisations, la notion d'équité et d'égalité entre les associés est une notion à privilégier ainsi que des tâches administratives qui ne peuvent impacter la moitié des week-ends de l'année du trésorier (horaires de remises de chèques à la banque ouverte le samedi de 9h00 à 13h00). Il est à noter que jamais des retards excessifs n'ont été mis en avant pour des raisons d'empêchement majeurs (hospitalisations non prévues de longue durée, emprisonnement, bloqué à l'étranger à son corps défendant). De même, l'ASLRCE n'a pas été contacté au cours des 3 dernières années pour des problèmes de trésorerie (chômage de longue durée, endettement) et demande d'un échelonnement de règlement. Il en résulte que le système de pénalité de 20 % est reconduit et sera appliqué strictement, à savoir : compte ASLRCE crédité aux 30 juin 2017 ou chèque déposé au 30 juin 2017, le relevé de la boîte aux lettres faisant foi au 1^{er} juillet 2017. Il est rappelé que les adhérents ont 2,5 mois pour régler.

RAPPORT ESPACES VERTS de M. VAISSET

La réalisation des actions prévues sur l'année 2016 a été grandement influencée par la météo.

Cette dernière a d'abord perturbé les coupes d'herbe à la suite des épisodes pluvieux et des inondations de la fin mai à la première moitié de juin. Ceci a été considéré comme un cas de force majeure vis-à-vis du contrat avec notre prestataire.

Nous avons aussi subi tout au long de cette année des chutes d'arbres notamment dans le bois au cœur de la zone « M » située entre l'avenue Habert de Montmort et l'avenue de Port Royal des Champs au gré des coups de vent. L'un de ces arbres a entraîné des dégâts sur la toiture de la maison toute proche.

Une partie des élagages prévus au budget 2016 ont été réalisés (peupliers zones V et M3). Certains ont été décalés sur 2017 dont une partie a déjà été réalisée (front de bois avenue Habert de Montmort coté Poste et partie W) et une partie reste à faire (zone M4).

Les élagages prévus parties P et Q sont décalés à plus long terme la priorité étant donnée aux élagages et abattages sur le bois M afin d'éviter de nouveaux dégâts suite à des chutes d'arbres.

Un planning des priorités de traitement des différentes zones a été partagé en séance.

L'objectif qui avait été partagé lors de l'AG de 2016 de réalisation d'un nouvel appel d'offre pour la gestion courante des espaces verts n'a pas été réalisé. Le comité, réduit à trois personnes sur la plus grande partie de l'année, n'est pas parvenu à mettre en œuvre cette action qui est reportée sur l'année 2017 (entrée en vigueur prévue au 1er avril 2018).

En revanche, le comité a mis en œuvre au cours des dernières semaines les pénalités prévues au contrat de gestion des espaces verts en cas de non-réalisation d'actions sur trois points particuliers :

- Le défaut d'entretien de certaines haies, particulièrement celles de la partie N et de la zone dite « Sangliers »
- L'entretien du sous-bois de la partie M
- L'entretien du sous-bois des parties T/Z

En date de l'Assemblée Générale une facture de pénalité de 540 € à l'encontre du prestataire était prévue pour le mois de février et l'en-cours de pénalité sur le mois de mars était déjà de 1260 €.

Un point général sur les haies et séparations a été présenté afin de présenter et comprendre l'enjeu des résolutions 6 et 7 concernant la possibilité d'installer des panneaux de bois en clôture mitoyenne dans le prolongement des murs latéraux.

Il a été rappelé que les haies sont strictement prohibées en façade des maisons et ne peuvent dépasser 2 mètre à l'arrière.

Les paillages sont tolérés une année seulement le temps de permettre l'implantation d'une haie. Des courriers seront envoyés aux propriétaires concernés pour leur rappeler la nécessité de retirer ces paillages.

Enfin l'assemblée a longtemps délibéré sur la manière de protéger le rond-point de la rue Jean Racine contre les dégradations entraînées par le parking de voitures sur les zones enherbées.

Il est rappelé aux résidents de cette rue qu'il est possible de se garer le long des trottoirs ainsi que sur la rue le long du rond-point.

Le coût de réalisation de nouvelles places de parking est trop important (3 000 € la place pour une solution durable). Le comité retient la suggestion venue de l'Assemblée de mettre en œuvre des équipements pour interdire toute possibilité de parking sur la zone enherbée. Le type d'équipement sera étudié et mis en œuvre en fonction des possibilités budgétaires (poteaux ou bancs).

RÉSOLUTION 2 – Rapport FINANCIER de M. TOMBAK pour l'approbation des comptes 2016

La résolution est approuvée à **98,78** % des voix.

RÉSOLUTION 3 – NOUVEAUX MEMBRES AU BUREAU

M. PERRIN est volontaire. Il est élu avec **94,37** % des voix.

M. SENSI est volontaire. Il est élu avec **94,37** % des voix.

Mme PINTO est volontaire. Elle est élue avec **91,55** % des voix.

M. MAHIET est volontaire. Il est élu avec **88,44** % des voix.

Suite à la réunion du bureau le 30 Mars 2017, Mme PROY reste présidente de l'association, Mme PINTO est élue secrétaire. M. SENSI est élu trésorier de l'association et M MAHIET et PERRIN sont élus responsables des espaces verts.

RÉSOLUTION 4 – BUDGET 2017 et COTISATIONS

La résolution est approuvée à **97,23** % des voix.

RÉSOLUTION 5 – CONTROLEURS DES COMPTES

M. CHATELIN est volontaire. Il est élu avec **85,32** % des voix.

M. DOMMART est volontaire. Il est élu avec **85,32** % des voix.

RÉSOLUTION 6 – AUTORISATION A DONNER POUE L'INSTALLATION DE PANNEAUX DE BOIS A L'ARRIERE DES MAISONS DE TYPE CHEVREUSE ET DAMPIERRE

La résolution est approuvée à **78,47** % des voix

RÉSOLUTION 7 – AUTORISATION A DONNER POUE L'INSTALLATION DE PANNEAUX DE BOIS A L'AVANT DES MAISONS DE TYPE CHEVREUSE ET DAMPIERRE

La résolution est rejetée à **55,61** % des voix

QUESTIONS DIVERSES

- Parking illicite sur les ronds-points de la résidence :

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

RÉSULTAT COMPLET DES RÉOLUTIONS

Assemblée Générale des Résidences du Château Est du 11 mars 2017																																																				
4e Résolution : L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du budget 2017 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																					52,66 % de résidents présents ou représentés																															
	85				83				54				3				5				230																															
Total des Votes																																																				
	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 11 mars 2017, décide de l'approuver																																																			
	84	1	0	0	81	0	2	0	54	0	0	0	3	0	0	0	5	0	0	0																																
																	98,70%				0,43%				0,87%				0,00%																							
																					227				1				2				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 2016																																																			
	84	0	1	0	81	0	2	0	54	0	0	0	3	0	0	0	5	0	0	0																																
																	98,70%				0,00%				1,30%				0,00%																							
																					227				0				3				0																			
3e Résolution	L'assemblée Générale élit les membres suivants																																																			
																					OUI				%																											
PERRIN Julien	78				78				53				3				5																																			
SENSI Gabriel	78				78				53				3				5																																			
PINTO Ludvine	76				73				53				3				5																																			
MAHIET Gilles	72				71				52				3				5																																			
																					217				94,35%				217				94,35%				210				91,30%				203				88,26%			
4e Résolution	Appel de fonds : Barbizon Beaulieu : 248 € – Arcy : 221 € – Chevreuse Dampierre Evry Superette : 181 € – Bel Air : 179 € – BANQUE : 72 € – Commerces : 36 €																																																			
	79	2	4	0	83				54	1			3				5	0	0	0																																
																	97,39%				1,30%				1,74%				0,00%																							
																					224				3				4				0																			
5e Résolution	L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2017																																																			
																					OUI				%																											
M. CHATELIN	73				67				48				3				5																																			
M. DOMMART	73				67				48				3				5																																			
																					196				85,22%				196				85,22%																			
6e Résolution	Autorisation a donner pour l'installation de panneaux de bois à l'arrière des maisons de type Chevreuse et Dampierre																																																			
	66	18	1		67	13	3		41	12	1		3				5																																			
																	79,13%				18,70%				2,17%				0,00%																							
																					182				43				5				0																			
7e Résolution	Autorisation a donner pour l'installation de panneaux de bois à l'avant des maisons de type Chevreuse et Dampierre																																																			
	32	52	1		37	43	3		25	28	1		1	2			3	2																																		
																	42,61%				55,22%				2,17%				0,00%																							
																					98				127				5				0																			
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	10 370				8 300				7 398				297				100				52,66%																															
																					26 465																															
Total des Voix																																																				
	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 11 mars 2017, décide de l'approuver																																																			
	10 248	122	0	0	8 100	0	200	0	7 398	0	0	0	297	0	0	0	100	0	0	0																																
																	98,78%				0,46%				0,76%				0,00%																							
																					26 143				122				200				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 2016																																																			
	10 248	0	122	0	8 100	0	200	0	7 398	0	0	0	297	0	0	0	100	0	0	0																																
																	98,78%				0,00%				1,22%				0,00%																							
																					26 143				0				322				0																			
3e Résolution	L'assemblée Générale élit les membres suivants																																																			
																					OUI				%																											
PERRIN Julien	9516				7800				7261				297				100																																			
SENSI Gabriel	9516				7800				7261				297				100																																			
PINTO Ludvine	9272				7300				7261				297				100																																			
MAHIET Gilles	8784				7100				7124				297				100																																			
																					24 974				94,37%				24 974				94,37%				24 230				91,55%				23 405				88,44%			
4e Résolution	(voir ci-dessus)																																																			
	9 638	244	488	0	8 300	0	0	0	7 398	137	0	0	297	0	0	0	100	0	0	0																																
																	97,23%				1,44%				1,84%				0,00%																							
																					25 733				381				488				0																			
5e Résolution	L'assemblée Générale désigne 2 Contrôleurs des Comptes pour l'exercice 2017																																																			
																					OUI				%																											
M. CHATELIN	8906				6700				6576				297				100																																			
M. DOMMART	8906				6700				6576				297				100																																			
																					22 579				85,32%				22 579				85,32%																			
6e Résolution	Autorisation a donner pour l'installation de panneaux de bois à l'arrière des maisons de type Chevreuse et Dampierre																																																			
	0	8052	2196	122	0	6700	1300	300	0	5617	1644	137	0	297	0	0	0	100	0	0																																
																	78,47%				19,42%				2,11%				0,00%																							
																					20766				5140				559				0																			
7e Résolution	Autorisation a donner pour l'installation de panneaux de bois à l'avant des maisons de type Chevreuse et Dampierre																																																			
	0	3904	6344	122	0	3700	4300	300	0	3425	3836	137	0	99	198	0	0	60	40	0																																
																	42,27%				55,61%				2,11%				0,00%																							
																					11188				14718				559				0																			