

PROCES VERBAL DE L'AGO DE L'ASL DE LA CLAIRIERE DU 3 AVRIL 2009

L'assemblée se tient au château de Belleville. La séance ouvre à 20 h 40, après recueil des signatures des membres présents et représentés et comptabilisation des points.

Monsieur Vergely, vice-président de l'ASL, remercie les personnes présentes et ouvre la séance.

Les différents membres du bureau sont présents, à l'exception de M. Fleischmann, excusé. La composition du bureau est rappelée ci-dessous :

Président : M. FLEISCHMANN

Vice Président : M. VERGELY

Espaces verts : Mmes HASCOET et
GOURDIN

Architecture : M. BOUREE

Voirie : M. BADOUAL

Secrétaire : Mme CHAMPION

Trésoriers : Mme LAVOLE et
M.MENNECIER

Tout au long de l'année le bureau a été secondé par M. Asserin et M. Daumail, qui se sont occupés de la mise en place du site web, des Habitants Relais (M. Asserin) et du projet de comité des fêtes (M. Daumail)

1. M.Vergely, conformément à l'article 12 du cahier des charges et en l'absence de M. Fleischmann est Président de l'Assemblée

2. Désignation des scrutateurs de l'Assemblée (article 12, Partie 2) :

L'Assemblée générale désigne Mme Lavalé et M. Lang comme scrutateurs.

101 propriétaires sont présents ou représentés, totalisant 118134,70 (cent-dix-huit mille cent-trente-quatre points et soixante-dix centièmes) points sur 257262 (deux-cent-cinquante-sept mille deux-cent-soixante-deux), soit 45,92 % des points. (Annexe 1)

3. Désignation du secrétaire de l'Assemblée (article 12, Partie 2)

L'Assemblée générale désigne Madame Champion et Madame Thély secrétaires de séance.

4. Compte-rendu d'activité (Rapport moral).

M. Vergely expose les différents points traités au cours de l'année écoulée :

- Mise en vigueur des statuts, qui ont été déposés en Préfecture.
- Amélioration de la communication avec mise en place d'un site Web (<http://asllaclairiere.free.fr/>) et édition d'une gazette.
- Soutien du Bureau à M. Daumail qui souhaite créer un comité des fêtes, afin de renforcer les liens de voisinage.
- Respect du budget prévu tout en réalisant un certain nombre de travaux :
 - Entretien des « doigts de gants » : un certain nombre de trous sur la chaussée ont été rebouchés.
 - Elagage d'un tiers des arbres
 - Réparation des actes de vandalisme : pour exemple le changement de deux boules de candélabre coûte de l'ordre de 560 €, nettoyage de tags.

M. Vergely et un certain nombre de résidents présents soulèvent le problème du vieillissement de la chaussée et des trottoirs des « doigts de gants ». Il risque d'y avoir des frais à court terme.

Le Bureau a choisi d'élaguer un tiers des arbres tous les ans afin de lisser les frais inhérents à ce poste.

Autre problème abordé : celui du vieillissement des candélabres, du prix onéreux des pièces détachées. De plus, ces candélabres éclairent plus le ciel que la chaussée ! M. Lang propose que le bureau étudie un nouveau système qui s'adapte sur les anciens candélabres, qui utilise des ampoules « basse consommation » et qui éclairent vers le sol (abat-jour).

M. Vergely remercie MM Asserin et Daumail qui ont participé à toutes les réunions du Bureau cette année et pour leur travail sur la création du site Web. M. Asserin nous a par ailleurs représentés aux réunions des Habitants Relais.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2008 (point 5 de la convocation).

Mme Lavolé présente le compte d'exploitation de l'année 2008. Le gros poste de dépenses reste celui des espaces verts même si la société SEVE propose des prix corrects. Depuis l'année dernière, l'ASL de Chevry 2 demande une participation aux charges de l'ordre de 3500 €. Le budget assurance est nécessaire afin de protéger les membres du Bureau (responsabilité civile) et pour éventuellement percevoir des remboursements en cas de vandalisme. Il reste quelques dettes imputables aux mutations.

- a. L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2008, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve, **à l'unanimité**.
- b. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier et définitif de sa gestion au trésorier pour l'exercice 2008 **à l'unanimité**

6. Budget prévisionnel 2009 (point 6 de la convocation) :

Le compte des charges s'élève à 22500 €. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2009, approuve ledit budget **à la majorité de 96,87 % (contre : M. Herskovitch (1157,35 points), Mme. Menneglier (1213,15 points) et M. Metzinger (1321,65 points))**.

Les personnes ayant voté contre le budget 2009 le font car elles estiment que le montant des charges appelées sont trop faibles compte tenu des risques de travaux futurs (voirie, éclairage).

7. Provisions pour travaux futurs (point 7 de la convocation).

Suite à la résolution 3 de l'Assemblée Générale du 31 mars 2007, le financement de la rénovation du réseau de télédistribution de l'ASL de Chevry2 a été conduit par prélèvement unique sur les Provisions pour Travaux Futurs d'un montant de 20053 €. Afin de pouvoir faire face aux aléas du futur, travaux de voirie par exemple, l'Assemblée, après en avoir délibéré, approuve la reconstitution partielle de cette provision par un appel de charge exceptionnel unique de 7000 € au prorata des points de chaque membre de l'Assemblée.

L'Assemblée, **à la majorité de 95,87% (contre : M. Herskovitch (1157,35 points), M. Lang (1184,15 points), Mme. Menneglier (1213,15 points) et M. Metzinger (1321,65 points))**, autorise le trésorier à procéder à un appel de fonds correspondant.

L'ASL fera **un appel de charges unique** au prorata des points de chaque membre de l'Assemblée. L'Assemblée autorise le trésorier à procéder aux appels de fonds correspondants.

8. Election de nouveaux syndics (article 15, Partie 2)

Les mandats de Mmes Champion, Gourdin, Hascoët, Lavolé et de MM Fleischmann et Mennecier arrivent à échéance. Ces derniers acceptent de se représenter et sont réélus **à l'unanimité sauf Mme Gourdin élue à la majorité de 98,6 % (abstention M. Vergely (1647,6 points).**

M. Asserin se présente et **est élu à la majorité de 98,99 % (contre : Mme Thély (1183,35 points)**

M. Daumail se présente et **est élu à l'unanimité.**

9. Débat sur divers sujets

Espaces verts : des membres de l'assemblée font remarquer au Bureau que le chemin piétonnier qui va vers le terrain de baseball n'est pas entretenu : le Bureau demandera à la société SEVE de le faire.

Budget : la copropriété vieillit et il est probable que le Bureau devra faire face à plus ou moins long terme à la réfection des trottoirs, des chaussées, de l'éclairage. Certains membres de l'assemblée pensent qu'il faut augmenter les charges afin de provisionner ces futurs travaux. Le Bureau cherche pour le moment à reconstituer en douceur la réserve, qui en général doit correspondre à une année de fonctionnement.

Respect du cahier des charges : quelques membres de l'assemblée trouvent que l'aspect du lotissement se dégrade ce qui dévalorise la résidence. Ils indiquent que cette dégradation est en partie due aux résidents qui ne respectent pas le cahier des charges. Ils demandent la position du Bureau vis-à-vis de ce problème.

Le Bureau répond que jusqu'à présent, il tente de faire respecter le cahier des charges en dialoguant avec les propriétaires concernés. Cependant, cette technique commence à montrer ses limites. Certains membres de l'assemblée voudraient que le Bureau ait recours à la justice et demandent un vote en ce sens. Ce point n'étant pas à l'ordre du jour, le Bureau ne peut le soumettre au vote. Le Bureau va réfléchir à ce qu'il peut faire, car il est vrai que certains exagèrent et ne respectent ni le Bureau ni le cahier des charges. Le fait que les statuts soient maintenant déposés en Préfecture permet au Bureau de pouvoir mener des actions en justice, ce qu'elle ne pouvait plus faire depuis mai 2008.

Nettoyage des maisons et démoussage des toits : beaucoup de maisons présentent de grandes trainées rouges correspondant à des lichens et de la mousse sur les toits. L'entretien des façades et des toitures fait partie du respect du cahier des charges.

Abris de jardin : les abris de jardin, tolérés par la mairie, ne peuvent dépasser 7 m² en surface projetée et ont une hauteur maximum de 2,1 m. Ils doivent être entourés de végétaux à feuillage persistant de manière à être cachés depuis n'importe quel point en dehors de la propriété. Leur implantation doit être contrôlée par le Bureau et la Commission d'architecture. Beaucoup d'abris, mis sans demander l'avis du bureau, sont visibles et ne respectent pas les cotes.

Portails : ceux-ci doivent être en bois (couleur marron) ou en polymère (couleur blanche) et ne doivent pas dépasser 1,4 m en hauteur.

Volets : beaucoup de volets sont vétustes ou non peints ; pour les volets roulants qui ne sont pas tolérés en façade avant, les caissons doivent être placés à l'intérieur, ou sinon dans l'embrasure de l'ouverture vitrée, les volets battants devant rester en place.

Le Bureau s'engage à envoyer des lettres individuelles à toutes les personnes qui ne respectent pas le cahier des charges. L'attitude de chaque personne concernée indiquera la démarche à suivre...

10. Lecture et discussion autour de la lettre manuscrite de Mme Thély parvenue au Bureau avant l'AGO, par recommandé avec accusé de réception.

Dans ce courrier, Mme Thély soulève 4 points, retranscrits ci-dessous en italique:

Question 1 : Question d'éthique : est-il possible d'élire en qualité de syndic, un membre de l'association qui est en situation de non respect du cahier des charges sur de nombreux points et qui plus est, à l'encontre duquel une procédure judiciaire est en cours ?

Réponse de l'ASL : Les membres du bureau sont élus à la majorité des présents et représentés lors des AGO.

Question 2 : Elagage des arbres : trouvez-vous normal que la société SEVE qui avait proposé un élagage sur des parcelles privatives pour un prix de 70 € (Bulletin de la Clairière de février 2009) modifie son prix au moment de l'exécution des travaux et le module à la tête du client

Réponse de l'ASL : Notre Bureau, dans une démarche constructive et avec l'esprit constant de faire respecter le cahier des charges, a sollicité la société SEVE pour faire des propositions d'élagage en terrain privatif avec des tarifs attractifs à la condition d'avoir un nombre d'un minimum de 20 arbres à élaguer. Les prix indiqués oralement par SEVE étaient de 70 euros, correspondant à un élagage « moyen ». Ce prix ne pouvait être appliqué dans des cas hors normes lorsque les paramètres de l'élagage relèvent de la taille conséquente, conditions d'accès et de dégagement des coupes etc. Trois propriétaires, rentrant dans des critères hors normes, ont réglé un prix supérieur. Rien n'obligeait un propriétaire à faire appel à cette société, nous n'avons fait que faciliter la tâche et répondre à des demandes exprimées par des propriétaires, soucieux de respecter le cahier des charges et de l'harmonie et de l'homogénéité de notre résidence.

Question 3 : points afférents à chaque lot : où en est la réactualisation des points attribués à chaque lot, qui a été débattue lors de la dernière AGO ?

Réponse de l'ASL : Le troisième point concerne la réactualisation des points en fonction des modifications apportées aux maisons (véranda, combles, pièces supplémentaires). M. Bourée s'était engagé à faire cette réactualisation mais il n'en n'a pas eu le temps. Cela exige un travail fastidieux pour calculer les charges de ceux qui ont modifié leur architecture.

Question 4 : je pense qu'il serait bon de débattre à nouveau sur l'application des règles de vie liées au cahier des charges de l'ASL (comme il l'avait été fait lors de l'AGO du 19 mars 2005), en particulier sur les points suivants :

Dalles engazonnées : le stationnement des voitures sur ces dalles causent des dégâts que tout la copropriété va devoir payer.

Il faudrait aussi rappeler la distance séparative des plantations, et que le non respect de ces règles peut porter préjudice aux maisons qui sont affectées par le problème des fissures

Réponse de l'ASL : pour le respect du cahier des charges voir point 9. Pour les dalles engazonnées, le problème est délicat. Les limites propriétés privées/parties collectives sont parfois difficiles à voir. L'ASL est normalement propriétaire de 70 cm à partir du