

PROCES VERBAL DE L'AGO DU HAMEAU DE LA CLAIRIERE DU 27 MAI 2010

L'assemblée se tient au château de Belleville. La séance ouvre à 20h10, après recueil des signatures des membres présents et représentés et comptabilisation des points.

Monsieur Fleischmann, président du bureau de l'ASL, remercie les personnes présentes et qui se sont faites représentées et ouvre la séance.

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

- ✚ Président : M. FLEISCHMANN
- ✚ Vice Président, éclairage : M. VERGELY
- ✚ Espaces verts : Mmes HASCOET et GOURDIN
- ✚ Architecture : M. BOUREE
- ✚ Architecture, site WEB : M. ASSERIN
- ✚ Site WEB, comité des fêtes : M. DAUMAIL
- ✚ Voirie, réseau TV : M. BADOUAL
- ✚ Secrétaire : Mme CHAMPION
- ✚ Trésorière, communication : Mme LAVOLE
- ✚ Trésorier adjoint : M.MENNECIER

1. M. Fleischmann, conformément à l'article 12 du cahier des charges propose d'être Président de l'Assemblée
2. Désignation des scrutateurs de l'Assemblée (article 12, Partie 2) :
L'Assemblée générale désigne Mme Lavolé et M. Unal comme scrutateurs.
135 propriétaires sont présents ou représentés, totalisant cent cinquante sept mille trois cent quarante quatre virgule quarante points sur 257262 (deux cent cinquante sept mille deux cent soixante deux) points, soit 61.16 % 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 Fleischmann rappelle que le bureau est constitué de 11 propriétaires bénévoles, qui se réunissent une fois par mois et dont le travail annuel est estimé à 400 h. Le bureau collabore, entre autres, avec l'ASL de Chevry 2, la Mairie, le SIOM et l'ANCC (Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires).
Le rôle du bureau est d'entretenir les parties communes, de faire respecter les cahiers des charges et de gérer les comptes.
La composition et le rôle de chacun dans le bureau sont rappelés ci-dessus.

Actions réalisées :

Le budget a été tenu et la reconstitution de la réserve est en bonne voie. Le bureau a continué la campagne triennale d'élagage des arbres de la copropriété (56 arbres). Le bureau a reconduit la campagne d'élagage des arbres des propriétaires initiée en 2009 via la Gazette N°6 en proposant une offre groupée à tarif préférentiel.

Le bureau a également entrepris une campagne de nettoyage des toits en proposant, toujours via la Gazette et une feuille déposée dans les boîtes aux lettres une offre groupée. Cette campagne doit commencer en juin et concerne 21 propriétaires.

Par ailleurs le bureau a également fait remplacer certains rondins le long du chemin piétonnier (travaux en cours), a fait réparer un certain nombre de candélabres (remplacement de boules vandalisées). Pour des raisons de sécurité, le sapin de l'entrée a été abattu et remplacé par une essence pouvant être élaguée et montant moins haut. Pour des raisons identiques et parce que les racines pouvaient entraîner des dégâts, des arbres ont été abattus le long du chemin piétonnier.

Un questionnaire a été adressé aux propriétaires (Gazette 5), 5 % des propriétaires ont répondu (soit 12 personnes, hors bureau) ce qui correspond au taux de réponse habituels de sondages faits par écrit.

La fête de la Clairière a regroupé plus de 120 personnes le 28 juin dernier et a été un succès. Le bureau espère que celle prévue le 27 juin cette année attirera encore plus de monde !

Projets

1) Le bureau a commencé à établir une liste de travaux à réaliser :

- ✚ Entretien des parties communes :
 - ✚ Rénovation des bordures de trottoir (23 m estimés).
 - ✚ Réalisation de dalles engazonnées en nids d'abeille (134 m estimés).
 - ✚ Réalisation d'une barrière sécurisant l'entrée des piétons dans la Clairière de 7m.
 - ✚ Réparation des trous de l'enrobé dans les raquettes (3 trous répertoriés à ce jour).
 - ✚ Remplacement des arbres abattus par des arbres faisant moins de racines et ne grandissant pas trop le long du chemin piétonnier.
 - ✚ Entretien de la palissade le long de la V6.
- 2) **Incitation des propriétaires à entretenir leurs maisons :** nettoyage des toits, des façades, élagage des arbres, entretien des haies, des lices.

En réponse aux questions posées lors de l'assemblée concernant :

Le bien fondé de la mise en place d'une barrière à l'entrée, obligeant les piétons empruntant le trottoir à traverser la route après le virage (donc lorsqu'ils peuvent voir une voiture arriver), le bureau répond que sur les questions de sécurité, aucune concession ne sera faite. C'est la responsabilité du bureau qui peut être engagée en cas d'accident. Un enfant par ailleurs a été renversé cette année, heureusement sans dommage.

L'entretien de la palissade le long de la V6 : il est stipulé dans le cahier des charges que cet entretien est à la charge de l'ASL. Cependant la végétation sur le talus extérieur est à la mairie. Il va falloir voir avec la mairie la manière de procéder à la rénovation de cette palissade.

Le remplacement des lampadaires, évoqués lors de la précédente AGO : le bureau s'est renseigné, le remplacement d'un candélabre coûte très cher et on trouve encore les pièces de rechange pour ceux que l'on a, donc pour l'instant, le bureau abandonne l'idée de changer les candélabres, d'autant que beaucoup de travaux ont été réalisés pour consolider les mâts.

Le respect du cahier des charges : le bureau peut faire un état des lieux pour chaque maison de la Clairière mais rappelle qu'il ne peut rentrer dans les maisons ni dans les jardins. Une lettre est adressée à tout nouveau propriétaire lors de l'achat de la maison rappelant les travaux à faire. Deux nouveaux propriétaires présents confirment avoir eu la lettre et les cahiers des charges. Le bureau va proposer des campagnes d'entretien

des toits, façades, jardins régulièrement, via la Gazette. Le bureau envisage de faire une réunion d'accueil des nouveaux arrivants.

Vitesse dans la Clairière : globalement, trop de véhicules roulent trop vite, y compris des personnes roulant en marche arrière. Un propriétaire nous signale que le panneau de limitation de vitesse à la deuxième entrée est manquant. Le bureau va prévenir la mairie. Le bureau étudie différentes propositions afin de limiter la vitesse : panneaux lumineux (la mairie en possède deux et peut les prêter ponctuellement), pose de coussins berlinois. En attendant, c'est à chacun de faire un effort. Une campagne de mesure de vitesse pour état des lieux est envisagée.

Salage des routes et chemin lors d'épisodes neigeux : la mairie n'a pas salé la rocade rapidement car elle avait d'autres priorités sur les routes à pente. Le bureau va demander un devis à la société SEVE pour saler l'hiver, en particulier sur les chemins piétonniers.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, **approuve à la majorité le rapport moral et le rapport d'activité présenté en séance à 99.16% (abstention M. Metzinger, 1321.65 points)**

5. Présentation de l'ASL de Chevy 2

Les budgets de l'ASL Chevy 2 sont :

- ✚ En 2009 => 116.765,07€
- ✚ En 2010 => Charges 255.448,16€ & Produits (incluant appel de 50 000€) 132.028,00€
- ✚ En 2011 => Charges 97.174,00€ et Produits 132.428,00€ (incluant un appel de charges de 50 000€)

Les charges de l'ASL Chevy 2 sont liées à la réfection des toits du country club (Terrain de 2,5ha, 5 bâtiments, 4 courts de tennis, revenus 60 000€ par an) : 5 toits à refaire en ardoise synthétique 200000 euros, financés par un prêt sur 10 ans.

Nouveau tableau de points :

- ✚ La clairière reste inchangée : 6,5% de Chevy
- ✚ Légère augmentation de notre poids de 0,08% soit environ 2 centimes d'euro par an par maison...

Réseau Internet :

CHEVRY comporte 10 000 habitants, 3300 logements et 75% d'abonnés Internet. Le réseau TV est alimenté par une fibre optique de 12 km

La CAPS a demandé à l'ARCEP une concession de service public, soit la libre concurrence entre opérateurs. Un projet d'internet à très haut débit à base de fibre optique est en cours d'étude. Il pourrait être opérationnel au plus tôt fin 2012.

6. Relations avec la mairie

Les Habitants relais se réunissent pour parler de sécurité 2 fois par an. Le bureau a un correspondant qui y participe.

Il existe également un conseil de quartier qui se réunit 2 fois par an et qui crée un relais entre les habitants et la mairie.

Il y a également une réunion annuelle des présidents de quartiers organisée par le maire pour échanger.

7. Approbation des comptes de l'exercice 2009.

Mme Lavolé présente les comptes d'exploitation de l'année 2009. Tous les propriétaires ont payé leurs charges.

Mme Badaroux soulève le problème de l'abonnement EDF : doit-on toujours le payer compte tenu du fait que l'éclairage a été rétrocédé à la mairie ? Le bureau va se renseigner.

8. L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2009, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve, à la majorité de 98.44% (abstention Mme Badaroux (1267.15 points), Mme Thély (1183.35 points)).

- a. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier et définitif de sa gestion au trésorier pour l'exercice 2009 **à l'unanimité.**

9. Budget prévisionnel 2010:

Le compte des charges s'élève à 29500 €. Mme Badaroux demande, pour plus de lisibilité de faire apparaître deux lignes dans les charges dues à l'ASL Chevry 2 dans la présentation du budget 2010 : l'appel de 5000€ correspond pour 3500 € à l'appel de charge classique annuel et 1500 € au remboursement du prêt pour la rénovation du toit.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2010, approuve ledit budget **à la majorité de 99.16 (abstention : M. Metzinger (1321,65 points)).**

M. Metzinger s'abstient car il pense que les charges doivent être augmentées et demande que ce point soit porté au vote l'année prochaine.

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

Le mandat de M. Badoual arrive à échéance. M. Badoual est **réélu à l'unanimité.**

11. Questions

Certains propriétaires ont leur compteur d'eau inondé, la Lyonnaise ne relève plus les compteurs

Réponses :

- a. Le technicien de la lyonnaise n'est pas tenu de relever un compteur inondé
b. Il suffit d'envoyer un relevé une fois tous les 2 ans minimum
c. Autres solutions : faire étanchéifier la cuve, acheter une pompe à eau, Relever soit même avec un pinceau sous l'eau...

12. Réponses aux lettres de Mmes Badaroux et Thély :

Lettre de Mme Badaroux (voir annexe 2) :

- 1) Avis sur retrait pergola de la maison d'un des membres du bureau :

Notre bureau de l'ASL a traité ce dossier dans les règles préconisées par la commission d'architecture de l'ASL de Chevry 2. J'ai fait voter mon bureau sur ce dossier. J'ai obtenu 2 voix contre et 5 voix pour, 4 ne s'étant pas prononcés. J'ai par conséquent retransmis notre avis favorable majoritaire à l'ASL de Chevry 2 par courrier. Ceci n'est qu'un avis de l'ASL du quartier, il ne fait pas autorité puisqu'il reste deux étapes à franchir qui sont l'avis de la commission de l'architecture de l'ASL de Chevry 2 et la mairie pour vérification de conformité au PLU.

2) Nomination d'un membre du bureau au service architecture

Il n'existe pas de service architecture au sein du bureau de notre ASL de la Clairière. Nous nous sommes tout simplement réparti les différentes activités entre nous telles que espaces verts, travaux, voirie, TV, architecture, trésorerie, secrétariat, relations publiques etc. Ceci est notre organisation interne. Je n'ai donc nommé personne. Nous n'avons que relaté dans un de nos compte rendus en pièce jointe à ce courrier la répartition des tâches au sein de notre bureau. Deux membres du bureau ont effectivement accepté de gérer les aspects architecture dont la personne à laquelle vous faites allusion.

3) Un membre du bureau de l'ASL est-il dispensé de respecter les divers règlements ?

La réponse est non.

4) Arbres coupés à l'entrée et le long du chemin piétonnier.

Notre bureau a en effet pris la décision de couper un arbre à l'entrée de notre résidence pour des raisons de sécurité. Il est de notre devoir de nous assurer de la meilleure sécurité dans notre résidence en ce qui concerne les parties communes. Cet arbre gênait la circulation et l'éclairage la nuit. De plus il menaçait d'abîmer le candélabre mis là justement pour augmenter la sécurité la nuit.

Un arbre le long du chemin piétonnier qui va de la V6 au triangle a été enlevé pour des raisons de sécurité. Il avait pris trop d'ampleur et empiétait sur le candélabre.

Nous nous sommes engagés à replanter d'autres arbustes ou arbrisseaux en remplacement et non gênant pour la sécurité et l'éclairage. Cette opération n'a pas pu être faite car nous devons attendre la période de l'automne 2010 pour le faire.

5) Bassin de retenue, manque de cadenas.

Ce bassin est hors du périmètre de notre ASL. Toutefois j'en ai fait part aux services techniques de la mairie afin qu'ils prennent les mesures nécessaires.

Lettre de Mme Thély :

Conformément à l'article 13 des statuts de l'ASL de la Clairière, voici les questions que je souhaite voir porter à la discussion de l'AG du 27 mai 2010, car ce sont des questions principalement afférentes au cahier des charges et qui concernent donc tous les propriétaires, membres de l'ASL.

1) Les parcelles arrière de la 2ème tranche de maisons ont été délimitées, selon le plan de l'architecte, par une haie végétale de lauriers prolongée par des claustras (pare-vue

ou lices de bois). A qui appartiennent ces pare-vue et qui doit en supporter l'entretien, ainsi que les éventuelles réparations ?

L'article 17-5 du cahier des charges de l'ASL de Chevy 2 indique :

« Lorsque des haies ou des lices séparent deux fonds divis, il appartient à chacun des propriétaires voisins de s'entendre pour les créer en mitoyenneté sur la ligne séparative et pour les entretenir à frais communs ; à défaut d'accord, toute haie ou lice est installée en deçà de la ligne séparative et demeure de propriété divise. »

Dans le cas que vous citez, les lices ont été posées à l'origine par le constructeur sans accord des propriétaires puisqu'ils n'étaient pas encore là à l'époque. Vous avez donc deux possibilités :

a - Faire un constat de délimitation à l'amiable de ces lices

b - Faire intervenir un géomètre pour déterminer si elles sont en limite de propriété ou en deçà de cette limite.

Dans le premier cas les frais d'entretien sont partagés à parts égales entre les deux propriétaires, dans le deuxième cas, l'entretien est à la charge du propriétaire sur le terrain duquel ces lices sont implantées.

2) Les parcelles avant, en façade, ont été délimitées ou non par une haie de lauriers, toujours selon le plan de l'architecte.

Un propriétaire a-t-il le droit de modifier ce plan initial, en supprimant cette haie végétale pour ne laisser apparaître qu'un horrible grillage vert ?

Le cahier des charges de l'ASL de Chevy 2 indique dans son chapitre 17 -2

« Dans le secteur d'habitat individuel groupé et d'habitat collectif (zone UE du PLU), les clôtures en bordure des voies publiques ou privées devront être établies sur la limite séparative et seront constituées soit par une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 m lorsqu'il existe à l'origine, soit par un grillage de teinte verte masqué par une haie à feuillage persistant. Les grillages ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 m et les haies vives une hauteur supérieure à 1,50 m.

Sur les autres limites séparatives, les grillages ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 m, la hauteur de la haie pourra être portée à 1,80 m. »

Un grillage de teinte verte doit donc être masqué par une haie à feuillage persistant.

3) A quel moment pensez vous distribuer aux propriétaires le plan parcellaire avec les parties communes car celles-ci n'apparaissent pas sur le plan cadastral remis à chacun, lors l'acquisition de la maison, (par le notaire) ?

Nous n'avons pas prévu de distribuer le plan parcellaire avec les parties communes. Nous comptons le faire scanner et le mettre à disposition des propriétaires sur notre site web dès qu'il sera opérationnel. Nous espérons compléter ces actions avant notre prochaine AGO de 2011.

Seul le service du cadastre est habilité à distribuer aux propriétaires les plans parcellaires. Toutefois, l'annexe 2 du Cahier des Charges de l'ASL Générale contient la liste des parcelles de La Clairière (propriétés individuelles et propriétés de l'ASL de La Clairière) et un plan de la zone est consultable en ses bureaux. Pour un numéro de parcelle particulier, veuillez consulter le cadastre et le service des hypothèques pour en connaître avec certitude le propriétaire.

4) Les distances de plantations relatives à la ligne séparative des deux propriétés, sont elles oui ou non réglementées dans le cahier des charges ?

Le cahier des charges de l'ASL de Chevry 2 précise dans son article 18 -5

« Aucune plantation d'arbres dont la hauteur dépasse 2 m ne peut être faite à moins de 2 m de la ligne séparative de deux propriétés privées. »

Sauf erreur de la part du bureau, je n'ai pas trouvé d'autre précision sur les distances de plantations dans ce cahier des charges.

Le Code de la Construction et de l'Habitat précise que les arbustes constituant une haie doivent être plantés à 0,50m de la limite séparative.

- 5) Un propriétaire a-t-il le droit de supprimer la pergola d'origine de sa maison, ou doit-il en demander l'autorisation, à la commission d'architecture instituée par le cahier des charges de l'ASL de Chevry 2 ?

Un propriétaire doit demander l'autorisation à la commission d'architecture de Chevry 2 pour toute modification de l'aspect extérieur des façades de sa maison, en particulier pour supprimer sa pergola. Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales (article 15 -C - 5° aspect extérieur).

- 6) A ce propos, comment se fait-il que vous ayez nommé en décembre 2009, un autre membre de votre bureau, pour s'occuper des aspects architecture, alors qu'aucun service d'architecture ne soit être institué à l'échelon du quartier (voir article 15ème de notre propre cahier des charges).

Je n'ai pas nommé de membre du bureau pour s'occuper des aspects architecture puisqu'il n'existe pas de service architecture dans notre bureau. Les membres du bureau se sont répartis les différentes activités au sein de notre bureau. A ce jour, nous avons deux membres du bureau qui gèrent les activités liées aux aspects architecture, leur rôle est principalement d'aider les propriétaires à monter leur dossier et de présenter ces dossiers à notre bureau pour avis.

Comme dans beaucoup de quartiers, il y a un ou plusieurs propriétaires-correspondants Architecture au sein du bureau de l'ASL de quartier; ils connaissent les types de maison du quartier et peuvent apprécier si "l'aspect extérieur des constructions et des aménagements respecte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, c'est à dire le quartier dans lequel est située la construction, et s'intégrer au site et au paysage" article 15-C- 5°aspect extérieur. Seule la Commission Architecture de l'ASL Générale est autorisée à écrire un avis favorable ou un refus qui sera inclus dans le dossier soumis à la Mairie.

- 7) J'ai été agressée verbalement par un membre du bureau lors de l'AG de l'année dernière, et tout récemment par un autre, tous deux me reprochant mon absence aux quelques dernières AG. Est-il obligatoire pour un membre de l'ASL d'assister aux AG ? Et de se faire représenter ? A propos, combien de pouvoirs chaque membre a-t-il le droit de présenter ?

Il n'est pas obligatoire d'être présent ou représenté lors des AG de notre ASL. Le nombre de pouvoirs n'est pas réglementé dans nos statuts, il n'est donc pas limité.

Les statuts de l'ASL Générale de Chevry les limitent à 3 et/ou 10% des points pour un même membre (article X)

8) Comment se fait-il que depuis la création du site web fin 2008, il n'y ait aucune question dans la rubrique FAQ (Foire aux Questions) ? Les habitants s'intéressent-ils à ce site ?

Je n'ai pas d'explication ni d'information particulière sur ce point. Certains habitants s'intéressent à ce site puisque j'ai reçu des questions via le site.

9) Avez-vous approuvé le tableau des points 2009, applicable en 2010, lors de l'AG de l'ASL de Chevy du mois dernier ? Quand comptez-vous réactualiser le détail au niveau de notre ASL (Ce point a fait l'objet d'un débat lors de l'AG2008 avec approbation de la grande majorité des présents, et il a été vite évincé lors de l'AG 2009) ?

Oui nous avons approuvé ce tableau lors de l'AG de l'ASL de Chevy 2. L'impact pour notre résidence sera que nous payerons environ 0,812% de charges en plus à l'ASL de Chevy 2 (nous estimons à 5000 euros pour 2010 les charges à payer à l'ASL de Chevy 2) soit environ $5000 \times 0,812\% = 4$ euros en plus à payer, ce qui représente de l'ordre de 2 centimes en plus par propriétaire. Nous l'appliquerons dans la répercussion sur l'appel de charge dès cette année 2010.

L'augmentation des points attribués à un quartier est due aux aménagements réalisés par les propriétaires; il est logique que seuls les propriétaires concernés paient un supplément de charges et non la collectivité. La Commission Architecture consulte, en janvier, les Présidents de quartier pour savoir si les travaux sont terminés et si oui, les informe des propriétaires concernés et du nombre de points qui seront ajoutés. Après le vote en AG de l'ASL Générale, c'est aux Présidents de quartier de répercuter cette augmentation.

13. Réponses aux questions de M. Metzinger : la plupart des réponses ont déjà été données précédemment au cours des débats pendant le rapport d'activité. Cependant, ci-joint les réponses prévues.

1) Quelle disposition le bureau compte-t-il prendre pour que soit respecté le cahier des charges qui engage chaque propriétaire de notre allée ?

Notre bureau a un plan d'action sur deux plans : préventif et réactif.

Préventif : Nous avons commencé une campagne d'élagage des arbres et allons la continuer chaque année. Notre résultat actuel est plus de 40 arbres élagués dans ce contexte sur environ 400 que j'estime dans les terrains privés de notre résidence. Une campagne de nettoyage de toits et façades a aussi été lancée cette année et nous la continuerons, plus de 20 maisons y participent, soient 10% ce qui n'est pas mal. Je vais lancer aussi une campagne de taille des haies (offre groupée) pour améliorer ce point.

Je suis preneur de toute autre suggestion et surtout aide.

Réactif : Je vais proposer cette année syndicale 2010/2011 de recenser tous les points des propriétés qui ne respectent pas nos cahiers des charges ASL la Clairière et de Chevy2. Nous n'avons pas mandat pour faire appliquer le PLU.

Après recensement, nous mènerons des actions auprès des propriétaires pour les inciter à remettre en conformité leur propriété, discussion et dialogue seront privilégiés. S'il faut aller plus loin, nous aviserons au cas par cas.

2) Quel projet le bureau a-t-il mis en œuvre en 2009 pour proposer aux résidents le réaménagement des "trottoirs" défoncés par les intempéries et les véhicules y stationnant.

Nous avons recensé, M. Badoual et moi, les points à réparer. Nous sommes en train de lancer des devis et étalerons les dépenses sur 2 ou 3 années.

3) A la hauteur des N° 159-161, demeurent, de part et d'autre de la chaussée, 2 gros blocs de ciment qui ne présentent aucun caractère utilitaire ou esthétique particulier. Quand pourra-t-on les enlever ?

Nous sommes en attente d'un devis par SEVE (notre jardinier) pour l'enlèvement de ces 3 bacs. Je précise que ce serait à la mairie de le faire puisque nous avons rétrocédé la rocade, mais pour des raisons d'efficacité nous préférons le faire nous même. Ce devis a été demandé mercredi 19 mai 2010.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H30. Le bureau offre des rafraichissements aux présents.

Pour le bureau, la secrétaire