

PROCES VERBAL DE L'AGO DE LA CLAIRIERE DU 31 MARS 2011

L'assemblée se tient au château de Belleville. La séance ouvre à 20h00, après recueil des signatures des membres présents et représentés et comptabilisation des points.

Monsieur Fleischmann, président de l'ASL, remercie les personnes présentes ou représentées et ouvre la séance.

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

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

1. M. Fleischmann, conformément à l'article 12 du cahier des charges est Président de l'Assemblée
2. Désignation des scrutateurs de l'Assemblée (article 12, Partie 2) :

L'Assemblée générale désigne Mme Lavolé et M. Metzinger comme scrutateurs. 124 propriétaires sont présents ou représentés, totalisant 143955 (cent quarante trois mille neuf cent cinquante cinq) points sur 257262 (deux cent cinquante sept mille deux cent soixante deux) points, soit 55.96 % des points. (Annexe 1) Soixante propriétaires sont présents et soixante quatre représentés. Quarante neuf procurations sur les soixante quatre ont été données aux membres du bureau.

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 personnes bénévoles, qui se réunissent une fois par mois. Le bureau collabore avec l'ASL de Chevry 2, la Mairie, le SIOM (Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères) 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 réserve reconstituée.

Les actions du Bureau ont été les suivantes :

a. Installation d'une barrière de sécurité à l'entrée principale afin d'éviter à l'avenir de nouveaux accidents entre vélos et voiture.

b. Entretien espaces verts :

➔ Poursuite de l'élagage des arbres de la copropriété et chez les particuliers (14 arbres chez 10 propriétaires).

➔ Remise en état et remplacement de 50 rondins

➔ Réfection de la pelouse sur un morceau du triangle

➔ Plantations 11 arbustes de cotonéaster, hypericums et pyracanthas

➔ Réfection du gazon face au 196

➔ Entretien courant

c. Entretien et réfection des panneaux signalétiques (en cours)

d. Opération de nettoyage et d'entretien des toits (plus de 20 maisons)

e. Etat des lieux de la résidence : un tour de la Clairière (3 passages les 26 février, 4 et 5 mars pour couvrir les 220 maisons) a été effectué avec certains membres du Bureau et deux autres personnes volontaires extérieures au Bureau.

Les aspects regardés avaient été pré établis sur une liste travaillée par le bureau en se référant aux différents articles et annexes des Cahiers des charges de Chevry 2 et de la Clairière. L'examen des propriétés s'est fait uniquement depuis les allées. Il s'avère que 24 maisons n'ont pas fait l'objet de remarques par rapport aux cahiers des charges. Un récapitulatif non nominatif des observations est donné en Annexe 2.

Il ressort, après débat lors de l'assemblée, qu'il est nécessaire de revoir certains points du cahier des charges de l'ASL et d'éventuellement de le faire évoluer (par exemple en ce qui concerne les murets non autorisés ou/et qui ont été autorisés par le passé par notre ASL, la couleur des volets etc).

Par ailleurs l'ASL de Chevry 2 a proposé de faire une commission de révision du cahier des charges (avec des propositions d'évolutions dans le domaine de l'architecture) mais pour le moment, rien n'a été mis en place. Deux membres du bureau s'étaient proposés pour en faire partie.

Par ailleurs, pour certains points de non-conformité, le Bureau peut proposer des actions communes, comme cela a déjà été fait pour les toitures ou l'élagage.

f. Communication avec les propriétaires par le biais de :

➔ Bulletins d'information (gazettes N°6 et 7)

➔ Fête de la Clairière 27 juin 2010 (100 personnes)

➔ Envois d'emails en copies cachées aux propriétaires sur des informations diverses

g. Travail sur la thermographie : la parution dans le « Gif info » des résultats de la thermographie, catastrophiques pour la Clairière a suscité chez beaucoup des réactions. Le Bureau a travaillé sur le problème et a sorti une gazette à ce sujet (N°7). De plus, M. Fleischmann a pris contact avec la Mairie afin d'obtenir des explications. La mairie a retenu un cabiner d'audit pour analyser les résultats surprenants de la Clairière et qui devra nous impliquer.

Les personnes ayant répondu aux questions relatives au coût du chauffage à la Clairière ont permis au Bureau de constater que les frais de chauffage sont normaux (de l'ordre de 2000€ par an).

Le bureau étudie un projet d'isolation des toits qui pourrait être soumis aux propriétaires (action collective via la gazette).

Questions posées sur des actions projetées par le bureau et non réalisées :

- a. Bordures des trottoirs : le Bureau avait pour objectif de refaire les bordures de trottoir (voir CR de l'AGO 2010, environ 23 m). Un devis a été réalisé et devant le prix extrêmement élevé des travaux, le Bureau n'a pas poursuivi pour le moment ce projet.
- b. Entretien de la palissade le long de la V6 : l'entretien est à notre charge mais le bureau a tenté de faire participer la mairie et/ou le conseil général au projet, compte tenu du fait que la végétation sur le tertre le long de la palissade appartient à la mairie et participe fortement à la dégradation de la palissade.

Projets

- a. Projet de réalisation d'un trottoir à droite de l'entrée principale, permettant aux personnes de rentrer à pied autrement que sur la chaussée et permettant également la consultation du plan de la résidence.
- b. Dalles engazonnées aux endroits critiques (prévu en 2010 mais non réalisés par manque de temps et de devis)
- c. Rondins sur les bandes engazonnées
- d. 1/3 des arbres de la résidence à élaguer (plan triennal)
- e. Etude réhabilitation des voies piétonnes de la rocade
- f. Incitation à l'entretien individuel avec campagnes sur
 - ★ Nettoyage des toits
 - ★ Nettoyage des façades
 - ★ Taille des haies
 - ★ Peinture des huisseries et volets

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, **approuve à la majorité le rapport moral et le rapport d'activité présenté en séance à 99.08% (abstention M. Metzinger, 1321.65 points)**

5. Présentation de l'ASL de Chevry 2 : (pas de modifications par rapport à 2010)

Les charges de l'ASL Chevry 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 refaits en ardoise synthétique 200000 euros, financés par un prêt sur 10 ans.

Cependant les charges réglées à l'ASL de Chevry 2 ont été moins importantes que celles que le Bureau avait budgétées (3377 au lieu de 5000€).

6. Relations avec la mairie : (pas de changement par rapport à 2010)

Les Habitants relais se réunissent pour parler de sécurité. Les réunions ne sont pas régulières dans le temps.

Il existe également un conseil de quartier qui se réuni 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 la mairie.

7. Approbation des comptes de l'exercice 2010.

Mme Lavolé présente les comptes d'exploitation de l'année 2010. Tous les propriétaires ont payé leurs charges.

Les frais d'EDF correspondent au règlement de l'abonnement et de la consommation électrique des relais télé.

- a. L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2010, 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 2010 **à l'unanimité**.

8. Budget prévisionnel 2011:

Le compte des charges s'élève à 29500 €.

8000€ sont prévus pour l'embellissement de la résidence.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2010, approuve ledit budget **à l'unanimité**.

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

Le mandat de M. Vergely arrive à échéance et ne se représente pas. M. Fleischmann remercie M. Vergely pour son travail au sein de l'ASL durant plus de 12 années.

Madame Mont-Reynaud se présente et elle est élue **à l'unanimité**.

Le mandat de M. Bourée arrive à échéance et il se représente. M. Bourée est réélu **à la majorité de 97.86%** (contre : **M. Piquet** (1131.25 points) et **M. Durand** (886.40 points) ; abstention : **M. Daboineau** (1067,40 points))

10. Réponses à la lettre de M et Mme Thély :

1/**Question 1** : Pouvez vous faire part aux membres de l'assemblée qu'il existe une servitude de tour d'échelle inscrite dans le code civil, qui stipule que votre voisin est tenu de vous laisser accéder à sa propriété pour y effectuer des travaux nécessaires ou même pour effectuer une taille de haie.

J'évoque ce problème car nous y avons été confrontés avec notre voisin, membre du bureau.

Il faut savoir qu'en cas de refus, sans motif valable, l'intéressé commet un abus de droit et peut être obligé par le juge de paix, à permettre à ses voisins d'obtenir une autorisation temporaire de passage.

Réponse du Bureau : Cette information relève de la jurisprudence.

2/ **Question 2** : La question sur la révision des points a été inscrite à l'ordre du jour, à l'initiative du bureau, en 2008, vous avez alors écrit dans le compte-rendu, que la grande majorité des propriétaires présents sont pour la réactualisation des points (déjà en vigueur dans le cadre de l'ASL de Chevry 2).

Dans le compte-rendu de l'AG 2010, vous écrivez « c'est aux présidents de quartiers de répercuter cette augmentation ». Quand, ou bien, comptez vous réactualiser le détail des points au niveau de notre ASL ? (comme c'est l'usage dans d'autres quartiers de Chevry ?)

Réponse du Bureau : Le calcul des points est fait par l'ASL de Chevry 2 et est répercuté par les ASL de quartier chaque année de la façon suivante :

1- Chaque dossier qui passe par l'ASL de Chevry 2 et qui modifie le nombre de points de la propriété fait l'objet d'un calcul du nouveau nombre de points. Il est ensuite communiqué à l'ASL de quartier concernée qui doit recalculer le tableau de répartition des points de l'ASL de quartier.

2-L'ASL de Chevry 2 intègre chaque année le nouveau nombre de point de l'ASL de la Clairière et des autres quartiers et répartit ses charges avec cette nouvelle répartition

M. Fleischmann fait part aux membres de l'assemblée qu'il a pris rendez-vous avec Mme Colette Guétienne, Présidente de la Commission Architecture de L'ASL de CHEVRY pour régler ce problème.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H15. Le bureau offre un pot amical aux présents pour des échanges conviviaux.

Pour le bureau, la secrétaire

Ghislaine Champion

Ref	Chapitres	Non conformités
15	Jardin et haies	Haies trop hautes, mal taillées
21	Jardin et haies	Muret en guise de clôture
3	Maison	Crépi sale (coulures, lichens rouges...)
5	Maison	Bandeaux à repeindre
7	Maison	Balustrades à repeindre
4	Maison	Toiture très sale, moussue
14	Jardin et haies	Abris de jardins, appentis non conformes
17	Jardin et haies	Grillage trop visible
20	Jardin et haies	Clôture, portail, piliers non conformes
9	Maison	Volets à peindre, ou de couleur non c.
23	Jardin et haies	Annexion du terrain collectif
8	Maison	Porte de garage à rep. ou non conf.
19	Jardin et haies	Trop de surface bétonnée
2	Aspect général	Poubelle apparente en permanence
16	Jardin et haies	Arbres envahissants
22	Jardin et haies	Pergola non entretenue
1	Aspect général	Entretien négligé
18	Jardin et haies	Lices, claustras, canis...
11	Maison	Portes, fenêtres, sas non conformes
10	Maison	Volets roulants non conformes
27	Equipements extérieurs	Boîte aux lettres mal entretenue
24	Equipements extérieurs	Antennes paraboliques trop visibles
25	Equipements extérieurs	Climatiseurs trop visibles
6	Maison	Gouttière sale ou déformée
26	Equipements extérieurs	Vérandas non conformes
13	Maison	Grille d'aération à peindre
28	Equipements extérieurs	Séchoir parapluie visible
29	Equipements extérieurs	Boîtier EDF en mauvais état
12	Maison	Fenêtres de toit

Article CdC
Article 17 - Clôtures
Article 17 - Clôtures
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Annexe 3.3 Abris de jardin et appentis
Article 17 - Clôtures
Article 17 - Clôtures
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 17 - Clôtures
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 18 - Espaces non construits - jardins
Article 15 - Harmonie extérieure
Article 18 - Espaces non construits - jardins
Article 14 - Additions – Modifications de l’aspect extérieur - Sinistre – Reconstructions
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 17 - Clôtures
Article 14 - Additions – Modifications de l’aspect extérieur - Sinistre – Reconstructions
Annexe 3.4 Volets roulants
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 14 - Additions – Modifications de l’aspect extérieur - Sinistre – Reconstructions
Annexe 3.5 Caissons extérieurs (climatisation pompe à chaleur)
Article 16 - Entretien extérieur des constructions
Article 18 - Espaces non construits - jardins
Article 15 - Harmonie extérieure
Clairière art 24
Article 19 - Manquement aux obligations d’entretien.
Article 15 - Harmonie extérieure

Detail article	Nbre	% maisc	Proposition actions
Chevry2, art.17	62	28.18	voir proposition SEVE ou autre
Chevry2, art.17	57	25.91	Décidé par ancien président ASL M.Colson
Chevry2, art.16	46	20.91	voir proposition entreprise ou à faire soi même
Chevry2, art.16	42	19.09	voir proposition peintre
Chevry2, art.16	27	12.27	voir proposition peintre
Chevry2, art.16	26	11.82	voir proposition entreprise ou à faire soi même
Chevry2, An.3 art.3	22	10.00	voir au cas par cas
Chevry2, art.17	22	10.00	décider si on fait quelque chose
Chevry2, art.17, An.3 art.2	22	10.00	voir au cas par cas
Chevry2, art.16,An.3 art.9	19	8.64	voir proposition peintre
Chevry2, art.17 alinéa 7	19	8.64	voir au cas par cas
Chevry2, art.16,An.3 art.9	17	7.73	voir au cas par cas
Chevry2, art.18	17	7.73	Proposer dalles engazonnées
Chevry2, art.15	16	7.27	Rappel à faire dans bulletin ou au cas par cas
Chevry2, art.18, art19	11	5.00	voir proposition SEVE
Chevry2, art.14, art.16	11	5.00	A discuter
Chevry2, art.16,18,19	8	3.64	voir au cas par cas
Chevry2, art.17	8	3.64	voir au cas par cas
Chevry2, art.14,15, An.3 art.9	7	3.18	voir au cas par cas
Chevry2, An.3 art.4	5	2.27	voir au cas par cas
Chevry2,art.16	5	2.27	voir proposition peintre
Chevry2, art.14	4	1.82	voir au cas par cas
Chevry2, an.3 art.5	4	1.82	voir au cas par cas
Chevry2, art.16	2	0.91	voir au cas par cas
Chevry2, art.18, an.3 art.7	2	0.91	voir au cas par cas
Chevry2, art.15, An.3 art.9	1	0.45	voir au cas par cas
Clairiere art 24	1	0.45	voir au cas par cas
Chevry2, art.19	1	0.45	voir au cas par cas
Chevry2, art.15, An.3 art.8	0	0.00	voir au cas par cas