

PROCÈS VERBAL DE L'AGO DE L'ASL DE LA CLAIRIÈRE DU 21 MARS 2013

L'Assemblée Générale Ordinaire se tient à la salle de la mairie annexe, place du marché de Chevry. La séance ouvre à 20h30, après recueil des signatures des membres présents et représentés et comptabilisation des points.

Ouverture de séance

Monsieur Olivier Asserin, président de l'ASL, remercie les personnes présentes ou représentées et ouvre la séance et présente l'ordre du jour :

1. Désignation du bureau de l'assemblée (secrétaire et scrutateur(s)).
2. Rapport moral du Président.
3. Rapport d'activités du Syndicat.
4. Approbation du rapport moral et du rapport d'activités.
5. Présentation du compte de résultats et du bilan de l'exercice 2012.
6. Approbation des comptes de l'exercice 2012 et quitus au Trésorier.
7. Point d'information sur l'éclairage.
8. Présentation du budget prévisionnel 2013.
9. Approbation de ce budget et vote de l'appel de charges
10. Point d'information sur le déploiement du réseau très haut débit.
11. Élection d'un nouveau Syndic.
12. Questions diverses

Le président lit l'article douzième du Cahier des Charges :

Article 12 du cahier des charges et statuts de l'ASL - Tenue des Assemblées : L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat ou à son défaut, par un membre du Syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

■ Président : Olivier Asserin

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

L'Assemblée générale désigne à l'unanimité Gérard Metzinger comme secrétaire de séance.

Désignation du scrutateur de l'Assemblée :

L'Assemblée générale désigne à l'unanimité Michel Fleischmann comme scrutateur.

90 propriétaires sont présents ou représentés, totalisant **108 283.77** (cent huit mille deux cent quatre-vingt-trois et soixante-dix-sept centièmes) **points** sur 264 033.22 (deux cent soixante-quatre mille trente-trois et vingt-deux centièmes) points soit **41.01 % des points**.

Compte-rendu d'activité (Rapport moral).

Olivier Asserin souhaite la bienvenue aux neuf nouveaux propriétaires arrivés à la Clairière.

☞ Renouvellement – Réorganisation

Il rappelle que le syndicat a été fortement renouvelé en 2012, avec sept départs de l'ancien Bureau dont le président, le trésorier et le secrétaire, renouvellement nécessitant une réorganisation.

Asserin Olivier	Président
Badoual Henri	Voirie, réseau
Baud Alette	Espaces verts
Boucher Roselyne	Trésorier adjoint
Bourée Jean-Éric	Architecture
Dussaussois Caroline	Membre Associé
Gohier Gaël	Secrétaire adjoint
Haïm Jean-Jacques	Trésorier

Hascoët Corinne	Espaces verts
Lebeau Eric	Membre Associé
Leudet Marie-Françoise	Membre Associé
Lez Christian	Président adjoint
Metzinger Gérard	Secrétaire
Unal Benoît	Voirie, convivialité

☞ Après trois mandats Henri Badoual ne se représente pas. L'Assemblée remercie Henri Badoual d'avoir consacré neuf années à l'ASL dans de multiples responsabilités.

Rappel des missions de l'association – Projet associatif

Olivier Asserin rappelle que tout propriétaire est membre de notre association et qu'il est non pas copropriétaire mais coloti. L'association est administrée par un Syndicat constitué exclusivement de propriétaires bénévoles (ce qui permet une forte réduction du montant des charges) de notre quartier ; elle a pour rôle de porter le projet associatif défini dans nos statuts :

- ✓ la création de tous éléments d'équipements nouveaux ou de tous services d'intérêt commun ;
- ✓ le contrôle de l'application du Cahier des Charges du Quartier ;
- ✓ la gestion, la garde, l'entretien et la police des biens communs ;
- ✓ la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et le recouvrement des charges.

Évocation de nouveaux projets

Il sera porté une attention particulière sur la préservation de l'harmonie paysagère et architecturale.

Cinq axes sont déterminés :

- ✓ **Statutaire** : le contrôle de l'application de notre Cahier des Charges.
- ✓ **Facilitateur** : procédures de guide travaux pour simplifier les démarches dans les opérations architecturales.
- ✓ **Adaptatif** : étude des évolutions possibles du Cahier des Charges pour l'adapter aux nouvelles attentes (nouveaux matériaux, énergies nouvelles, économie d'énergie, normalisation de demandes répétitives antérieures, palettes de couleurs (portes, volets)). Le Cahier des Charges n'a en effet pas évolué depuis sa création.
- ✓ **Informatif** : exemples de bonnes pratiques et de pratiques à éviter selon les différentes situations.
- ✓ **Incitatif** : proposer des opérations de travaux groupés.

Trois projets d'importance vont scander les années à venir :

1. Le déploiement de la fibre optique

Le contrat de prêt à usage (établi en concertation avec la Mairie de Gif Chevreuil et CAPS-THD) a été signé avec CAPS-THD. Des fibres seront tirées des points de mutualisation jusqu'à nos points de branchements situés sur nos trottoirs. Ensuite il ne restera plus à chaque propriétaire qu'à souscrire auprès d'un Fournisseur d'Accès Internet son raccordement final. Un point d'information détaillé est donné au point 10 de l'ODJ de l'AGO.

2. Amélioration de nos espaces verts

3. Constitution d'une réserve en vue du remplacement de notre éclairage : un point d'information est donné au point 7 de l'ODJ.

Ces derniers points et en particulier celui du remplacement des candélabres entraînent une augmentation de 25% des charges en 2013.

Gestion Financière : Choix et évolutions des partenaires privés ou institutionnels

Le suivi des dépenses est réalisé par deux Syndics : Roselyne Boucher et Jean-Jacques Haïm.

- ✓ Comptes à la BNP et à la Caisse d'épargne.
- ✓ Toutes les factures ont été honorées : électricité, eau, contrat d'entretien des espaces verts.
- ✓ Contrat avec EDF pour une participation à la quote-part de l'antenne télé de Chevreuil 2.
- ✓ Contrat avec la Lyonnaise des eaux pour nos points d'eau.
- ✓ Contrat avec la société SEVE pour l'entretien des espaces verts.
- ✓ Nous sommes adhérent à l'ANCC qui est force de conseil.
- ✓ Assurance « multirisque ensembles pavillonnaires » auprès de la MAIF.

Ambiance au sein de la Clairière

La convivialité est bonne MAIS...

- ⇒ Il reste des charges impayées, plusieurs relances ont été nécessaires et un recouvrement par huissier est prévu pour les derniers.
- ⇒ Nuisances sonores, certaines soirées durent toute la nuit, il faut réduire le niveau sonore.
- ⇒ État de dégradation très avancée de nombreuses façades de maison et de parcelles. Il faut mieux tailler les haies et entretenir les façades.
- ⇒ Vols de voitures, cambriolages, soyons vigilants ensemble, faites remonter au Syndicat pour que l'information soit diffusée

- ⇒ Mailing-list pour favoriser l'information
- ⇒ Sécurité routière, trop de voitures roulent trop vite, il faut réduire sa vitesse
- ⇒ Stationnement sauvage, rentrez vos véhicules dans vos garages ou sur l'emplacement prévu à cet effet sans empiéter sur la chaussée.

Questions de l'Assemblée :

M Vergely demande pourquoi l'ASL a changé l'assurance qu'elle avait auprès de l'ANCC pour une assurance auprès de la MAIF et s'inquiète de savoir si cela a une incidence sur la franchise en cas de sinistre et de dégradation volontaire. O. Asserin et J-J. Haïm répondent qu'il n'y a pas eu de modification dans le contrat. Vérification sera faite.

M. Goux demande le nombre d'années prévu pour obtenir la somme de réserve nécessaire au remplacement des candélabres. Il regrette qu'une information plus détaillée n'ait pas été donnée préalablement à l'AGO, ce qui aurait incité les propriétaires à venir assister à celle-ci. Les discussions concernant cette question sont reportées au point 7 consacré à l'éclairage.

Rapport d'activités

☞ (ré)Organisation du Bureau du Syndicat

☞ Architecture:

Quatre fiches techniques facilitant la demande de modification – porte d'entrée, sas, aménagement de combles, véranda – sont à votre disposition.

Il est obligatoire de présenter son projet à l'ASL de la Clairière, pour validation, avant la présentation à l'ASL de Chevy 2, pour acceptation.

☞ Secrétariat :

- ✓ archivage des documents (en cours) ;
- ✓ suivis des neuf mutations de 2012 ;
- ✓ mise à jour du tableau des points ;
- ✓ mise sous format « pdf » de notre Cahier des Charges pour que ce soit plus lisible et que les recherches soient facilitées. Le document est mis sur le site web de l'ASL qui va être amélioré : le bureau y travaillera l'année prochaine.

☞ Équipements nouveaux :

- ✓ suivi du dossier de déploiement de la fibre ;
- ✓ signature de la convention.

☞ Éclairage :

- ✓ réparation des candélabres ;
- ✓ test d'une nouvelle tête de lampadaire ;
- ✓ participation au GT « Fiat Lux » (Chevy2) pour la rénovation de l'éclairage public.

☞ Communication :

- ✓ début d'une mailing-list des colotis ;
- ✓ poursuite de la parution du bulletin « Les Échos de la Clairière ».

☞ Entretien des espaces verts :

- ✓ entretien courant ;
- ✓ rénovation de l'entrée principale ;
- ✓ remplacement de plantes manquantes ou abîmées.

☞ Convivialité :

- ✓ déjeuner en blanc le 2 septembre ;
- ✓ concours des maisons décorées.

☞ Divers :

- ✓ opération de nettoyage des toitures, groupage de 7 maisons en juin-juillet ;
- ✓ établissement de 5 devis (2 ou 3 réalisations) pour la réfection de pergolas.

- a. L'Assemblée générale, après en avoir délibéré,
approuve à la majorité le rapport moral et le rapport d'activité présentés en séance
Contre : 3 (par procuration auprès de M. Haffreingue : Mme Thély 1183.35 points, Mme E. Thiseau 1521.10 points et M. JP Fauchard 1438.60 points)
Abstention : 0

Approbation des comptes de l'exercice 2012.

Jean-Jacques Haïm présente les comptes d'exploitation et le bilan de l'année 2012.

Questions de l'Assemblée :

M. Goux regrette qu'il n'ait pas été noté sur les convocations les différentes résolutions soumises au vote, ce qui aurait facilité les remises de pouvoirs. Le bureau en prend bonne note.

- b. L'Assemblée Générale approuve **à la majorité**, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2012, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.
Contre : 0
Abstention : 1 (M. JP Goux 981.65 points)
- c. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier et définitif de sa gestion au trésorier pour l'exercice 2012 **à la majorité**.
Contre : 0
Abstention : 1 (M. JP Goux 981.65 points)

Point d'information sur l'éclairage

Christian Lez donne un certain nombre d'informations concernant l'éclairage de la résidence.

Contexte général : ce qu'il faut savoir...

- ✓ Les Mairies n'ont pas obligation d'assurer un éclairage public ;
- ✓ Les instances européennes travaillent sur la mise en place d'une loi visant à faire évoluer les éclairages publics pour économiser l'énergie et éviter d'éclairer le ciel !!!!
- ✓ Les « Grenelle » I et II de l'environnement poussent aussi dans le même sens ;
- ✓ Vétusté de nos « candélabres » (23 ans) => dans environ 10 ans, nous devrons très probablement les changer ;
- ✓ Pour information, les candélabres sont la propriété de notre ASL (les frais liés à la vétusté ou au vandalisme sont à notre charge), alors que la consommation électrique ainsi que le maintien de l'éclairage (changement des ampoules) sont à la charge de la commune.

Les actions mises en place

- ✓ Participation au groupe de travail réunissant les services techniques de la mairie et l'ASL de Chevry2 afin de bénéficier des économies d'échelle et de préserver une homogénéité dans le choix des fournisseurs, des installateurs et des têtes d'éclairage sélectionnées.
- ✓ **Anticipation budgétaire :**

Dans une gestion de bon père de famille, il faut anticiper et provisionner la dépense future en l'étalant sur plusieurs exercices.

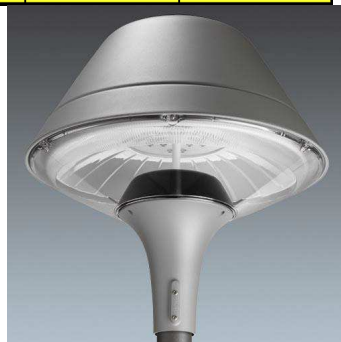
Estimation de l'éclairage

coût HT évolution éclairage hors pose				
	Nbre candélabres	1 à 49	50 à 99	100 à 199
PU type 1		740	702	654
total HT	73	54020	51246	47742
PU type 2		650	616	577
total HT	73	47450	44968	42121

Type 1 :



Type 2 :



Questions de l'Assemblée :

Des interrogations portent sur

- ✓ la garantie qui sera offerte sur ces candélabres ;
- ✓ la fiabilité des mâts (puisque les têtes d'éclairage seront posées sur les mâts existants) ;
- ✓ la TVA : à cette question Christian lez répond qu'il a préféré donner les prix HT dans l'ignorance de ce que sera le taux de la TVA au moment des travaux ;
- ✓ le prix de l'installation car les prix affichés ne concernent que les candélabres. Le budget est estimé à environ 50 000 € hors installation, somme à laquelle il est prévu d'ajouter 10 000 € pour la pose.
- ✓ l'implication de la mairie dans un tel dossier. C'est bien pourquoi les groupes de travail se font en concertation avec la mairie. Les négociations sur le prix d'achat seront d'autant plus fortes que le nombre de candélabre sera important. Les ASL ne doivent pas rester isolées.

M. Haffreingue fait remarquer qu'il serait préférable de prévoir de voter en AGO le changement de l'éclairage quand il devra se faire et de demander alors de façon exceptionnelle une somme plus importante, ainsi celui qui paiera sera celui qui profitera de ce changement.

M. Sanchez rappelle que l'excédent de 5000 € est passé dans la réserve et que cette somme est à disposition. J-J Haïm répond que la réserve doit être gardée.

M. Faubeau signale alors que cette augmentation de budget correspond pour l'année à environ 27 € en moyenne par propriétaire et que le bénévolat des membres du bureau permet une économie substantielle. Est-il donc opportun de contester une telle proposition d'augmentation ?

Budget prévisionnel 2013

Jean-Jacques Haïm soumet le budget prévisionnel.

- d. Le compte des charges s'élève à 37410 €. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2013, approuve ledit budget **à l'unanimité**.
- e. L'Assemblée Générale, après délibération, vote **à l'unanimité** un appel de charges unique au prorata des points de chaque membre de l'Assemblée.
- f. L'Assemblée vote **à l'unanimité** l'autorisation pour le trésorier à procéder aux appels de fonds correspondants.

Point d'information sur le déploiement du réseau très haut débit

Benoît Unal donne les informations et explications sur ce grand projet. Il expose les bénéfices que l'on peut tirer à avoir la fibre chez soi, précise quels sont les différents intervenants (CAPS THD, Orange et INEO), présente la structure et organisation du réseau fibre optique déployé, depuis le nœud de raccordement optique jusqu'à la maison en passant par le point de mutualisation et le point d'aboutement pour finir sur la commercialisation et le raccordement au THD.

Planning

- ☐ La boucle de desserte de notre résidence est installée (armoire verte sur la rocade)
- ☐ La prochaine étape est prévue fin 2013, à savoir la pose du réseau de distribution de fibre, utilisant les conduits souterrains et chambres de raccordement de notre ASL, suite à la signature de la Convention avec CAPS HD
- ☐ Une fois cette étape réalisée, les premiers raccordements seront réalisés par les FAI, en utilisant le fourreau de desserte de chaque maison.

Questions de l'Assemblée :

De nombreuses questions se posent sur les éventuels dysfonctionnements et les difficultés qui apparaîtront, sur le coût réel qu'engendrera le raccordement.

M. Daans alerte l'Assemblée et le bureau sur les dysfonctionnements actuels du réseau téléphonique et de l'ADSL. Depuis 3 mois, les difficultés ne cessent de s'aggraver et il semble que nombreux soient les colotis qui ont les mêmes problèmes. Il demande si une action collective ne pourrait pas être envisagée.

Élection d'un nouveau syndic (article 15)

Henri Badoual arrivé en fin de mandat ne se représente pas. Marie-Françoise Leudet, membre associé, propose sa candidature.

- L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, vote **à l'unanimité** l'élection de Mme Marie-Françoise Leudet au bureau de l'ASL de la Clairière pour un mandat de 3 ans conformément à nos statuts.

Réponses à la question adressée en Lettre recommandée avec AR :

Un coloti attire l'attention du bureau sur les faits suivants :

1. La convocation à l'assemblée générale ordinaire porte comme date d'émission le 21 mars 2011 au lieu du 21 mars 2013. Il en demande le report en regard de l'article 9 du décret du 19 mars 1967.
2. Les pouvoirs devraient porter mention distincte des résolutions présentées pour vote.
3. L'élection du scrutateur, secrétaire de séance ainsi que la présidence doivent être approuvées en séance et figurer sur la convocation.

Compte tenu de ces remarques, le coloti signale que l'AGO pourrait être frappée de nullité.

Le bureau a fait appel à son service juridique dont les réponses sont ci-dessous.

1. Votre ensemble immobilier est géré sous le régime d'ASL et non de la Copropriété. À ce titre la loi du 10/07/1965 et le décret du 17/03/1967 ne sont pas applicables. Seules les modalités de convocation d'assemblée générale prévues dans vos statuts sont applicables.
2. À mon sens, l'erreur sur la date de convocation ne porte pas confusion sur la date réelle de tenue de l'AG, d'autant que la convocation est bien datée de 2013.
3. L'article 12 de vos statuts prévoit l'élection d'un scrutateur et d'un ou plusieurs secrétaires. Et l'article 13 des mêmes statuts précise que la discussion ne porte que sur les questions portées à l'ordre du jour. Or, votre convocation fait bien mention de l'élection du Bureau.
4. Le Bureau de l'assemblée est défini à l'article 12 des statuts comme intégrant le président de l'ASL (qui occupera le poste de président de séance), un ou plusieurs secrétaires et un scrutateur. Je pense donc qu'il découle logiquement de votre ordre du jour qu'il y aura bien l'élection de scrutateur et de secrétaires (il sera bien nécessaire, le jour de l'AG, d'effectuer plusieurs votes).

Au vu du précédent développement, je ne suis pas certaine qu'une procédure pour annuler cette AG aboutirait.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30. Le bureau offre un pot amical aux présents pour des échanges conviviaux.

Pour le bureau, le secrétaire de séance

Secrétaire de séance : M. Gérard Metzinger

Président de l'AGO : M. Olivier Asserin

Scrutateur : M Michel Fleischmann