

ASL DE LA CLAIRIÈRE
PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 MARS 2015

L'Assemblée Générale Ordinaire se tient dans le Grand salon du Château de Belleville.

Ouverture de séance

Monsieur Christian Lez, président de l'ASL, remercie les personnes présentes ou représentées et ouvre la séance à 20h30. Il présente **l'ordre du jour** :

1. Élection du bureau de l'assemblée.
2. Rapport moral du Président.
3. Rapport d'activité du Syndicat.
4. Approbation du rapport moral et du rapport d'activité 2014.
5. Présentation du compte de résultats et du bilan de l'exercice 2014.
6. Approbation des comptes de l'exercice 2014 et quitus au Trésorier.
7. Présentation des projets 2015
8. Présentation du budget prévisionnel 2015.
9. Approbation du budget 2015 et vote de l'appel de charges correspondant.
10. Présentation de la résolution autorisant la distribution par courriel des convocations aux AGO et AGE et leur procès-verbal, et vote de la résolution.
11. Élection des syndics. Renouvellement des membres du syndicat dont les mandats arrivent à échéance et élection de nouveaux syndics.
12. Questions diverses.

Constitution du bureau de l'AGO selon l'article 12 des Statuts

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires. Il est rappelé les fonctions du scrutateur que l'assemblée des copropriétaires ou celle des assemblées de propriétaires des ASL peut "le cas échéant" désigner en plus du président et du secrétaire (article 15 du décret du 17 mars 1967). Son rôle n'est défini par aucun texte, mais traditionnellement, il est de vérifier la régularité de la feuille de présence et du décompte des voix des présents, représentés et absents, ainsi que de l'enregistrement des résultats des votes et leur transcription au procès-verbal. Cette fonction n'est pas obligatoire et la validité du procès-verbal est établie dès lors qu'il est signé par le président et le secrétaire.

- Président : Christian Lez
- Désignation du secrétaire de l'Assemblée : l'Assemblée générale désigne à l'unanimité Marie-Françoise Leudet comme secrétaire de séance.
- Désignation du scrutateur de l'Assemblée : l'Assemblée générale désigne à l'unanimité Philippe Hascoët comme scrutateur.

75 propriétaires sont présents et 90 représentés (soit 75% des propriétaires), totalisant **198 122.30** (cent quatre-vingt-dix-huit mille cent vingt-deux et trente dixièmes) **points** sur 264 252.80 (deux cent soixante-quatre mille deux-cent cinquante-deux et quatre-vingts centièmes) points soit **74.98 % des points**.

Rapport Moral

❖ Les missions du syndicat

Le président rappelle que tout propriétaire est membre de notre association administrée par un Syndicat constitué exclusivement de propriétaires bénévoles de notre quartier qui ont été élus. Ils ont mis en place une charte éthique. Le syndicat 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** des biens communs ;
- ✓ La **répartition des dépenses** de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association, la répartition des charges au prorata des points et leur recouvrement.

❖ L'ASL de "La Clairière"

Le bureau est composé de 11 syndics et un membre associé :

Lez Christian	Président	Haïm Jean-Jacques	Trésorier
Asserin Olivier	Vice-président	Hascoët Corinne	Espaces verts
Baud Aliette	Espaces verts	Leudet Marie-Françoise	Secrétaire, gazette et site Web
Boucher Roselyne	Trésorier adjoint	Metzinger Gérard	Secrétaire
Bourée Jean-Éric	Architecture	Unal Benoît	Voirie, réseau, animations
Gohier Gaël	Architecture	Dussaussois Caroline	Animations (Membre Associé)

❖ Rapport Moral

Finances

- Le suivi des comptes est réalisé par deux syndics : Roselyne Boucher et Jean-Jacques Haïm.
- Toutes les factures 2014 ont été payées dans les délais : électricité, eau, contrat d'entretien des espaces verts.
- Banque unique (BNP) pour abriter la trésorerie (compte courant et livret A).

Fournisseurs

- Contrat avec l'EDF pour la quote-part de l'antenne télé avec Chevry 2.
- Contrat avec la Lyonnaise des eaux pour les points d'eau.
- Contrat avec la société SEVE pour l'entretien des espaces verts.
- Adhésion à l'ANCC qui est notre conseil juridique.
- Assurance « multirisque ensembles pavillonnaires » auprès de LIGAP.

Partenaires : des contacts réguliers sont entretenus

- avec la mairie et ses services techniques ;
- avec l'ASL de Chevry 2 (Commission architecture pour contrôle du respect du cahier des charges, traitement des dossiers architecture) ;
- avec les autres présidents d'ASL (réflexion commune, partage d'expérience) ;
- Avec la gendarmerie et la police municipale.

Aucune question n'étant posée sur ce rapport moral, le président passe au rapport d'activité.

Le président précise que le vote du rapport moral se fera en même temps que celui du rapport d'activité.

Rapport d'activité

1. Projets annoncés lors de l'AGO 2014

Les espaces verts. L'entretien courant s'est déroulé normalement ainsi que l'élagage d'une vingtaine d'arbres mais le remplacement des trois arbres abattus a dû être différé car jugé prématuré.

Le remplacement de la poubelle du triangle a été fait mais la pose des claustras sur le transformateur a été elle-aussi différée car il faut demander une autorisation à EDF.

Les rondins : des rondins neufs en bois ont été remis en place sur les accotements, mais nous sommes en litige avec le fournisseur suite à la mauvaise qualité de sa prestation. Nous lui avons envoyé un recommandé avec AR et attendons sa réponse. Sa prestation n'a, pour l'instant, pas fait l'objet d'une facture de sa part.

L'éclairage collectif : nous avions décidé d'adhérer au groupement d'achat et d'allouer pour la deuxième année une provision de 7000 €. L'audit qui a été effectué sur les soixante-quatorze mâts de la résidence montre que ceux-ci sont en bon état.

Architecture. Nous avons traité une seule demande pour un sas, ceci nous amène à penser que nous devons remettre en place une commission au niveau de notre ASL avec des dates précises pour vous permettre de déposer vos dossiers, discuter avec nous de vos projets et pour vous aider à présenter des dossiers les plus conformes possibles à la commission architecture de l'ASL de Chevry 2. Il est rappelé que toute modification doit faire l'objet d'une demande à la commission d'architecture.

Animations. La fête des voisins a eu lieu, par un temps très ensoleillé, le 8 Juin 2014, entre les n°165 et 175. Environ 70 personnes étaient présentes pour l'apéritif mais seulement une quarantaine de personnes a participé au déjeuner. La date du week-end de la pentecôte y est probablement pour beaucoup. On reviendra sur le sujet dans les projets 2015.

2. Opérations Groupées

Démoussage des toits et des pignons. Pour cette opération, il n'y a pas eu d'inscriptions mais nous avons obtenu des tarifs préférentiels auprès de deux entreprises, qui sont mentionnées sur le site web. Nous ne connaissons pas le nombre de propriétaires qui en ont bénéficié.

Il est demandé à l'assemblée qui a utilisé ces artisans et quel est leur degré de satisfaction. Les avis sont divergents sur l'artisan Poyer mais Marie-Françoise Leudet rappelle qu'il s'agissait là de l'opération groupée de 2013 et que le résultat mitigé a eu pour conséquence de modifier la procédure. Les deux entreprises proposées en 2014 sont celles de Johnny Scheck qui maintient ses prix pour *tous* les habitants de la Clairière en 2015 et EEC Habitat.

Élagage. L'opération s'est faite avec la société SEVE. Les propriétaires qui ont utilisé les services de SEVE en sont satisfaits.

Rénovation des verrières. Six propriétaires ont eu à changer leur verrière, qui doit garder les trois pans de verre. Il est à nouveau rappelé que toute opération de modification esthétique doit faire l'objet d'une demande auprès de la commission architecture pour validation. Gaël Gohier et Jean-Éric Bourée sont à votre disposition pour vous aider dans ces démarches.

Ramonage. 33 habitants identifiés ont bénéficié de tarifs préférentiels pour le ramonage des conduits de fumées en 2014. Cette opération doit être faite deux fois par an (1 fois avant la période de d'hiver et 1 autre fois pendant). Il faut penser à demander un certificat pour les assurances.

3. Groupes de travail

Leur objectif est d'identifier, d'analyser et de rechercher des solutions aux besoins exprimés par les colotis puis de présenter les résultats au bureau. Il est alors décidé ou de mettre en œuvre les propositions, lorsqu'elles sont du ressort du syndic, ou de les soumettre en AGO pour décision avec un budget associé.

➲ **Évolution du cahier des charges.** Ce groupe de travail, constitué de Gaël Gohier, Marie Françoise Leudet et Christian Lez, s'est plus particulièrement penché sur trois points :

- ✓ Les volets roulants : ce sujet est toujours en discussion avec la commission architecture de l'ASL de Chevry 2. Le point bloquant réside dans le maintien de volets pliants des cuisines de certaines maisons. Nous continuons les discussions, une réunion est prévue le 28 mars.
- ✓ La rénovation des verrières : nous avons obtenu gain de cause avec le changement de libellé du texte du cahier des charges de Chevry 2, qui est passé de « à l'identique » à « au plus proche de l'existant ». Il n'en reste pas moins que toute demande de réfection doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en commission architecture pour validation.
- ✓ En suspens... les autorisations pour les abris de jardin qui nécessitent une modification du PLU... soumis comme vous le savez à l'autorité de Monsieur le Maire. Rendez-vous est pris à la mi-avril.

Toutes les informations utiles concernant le volet architecture sont accessibles sur le site de l'ASL : <http://www.asllaclairiere.fr/regles.htm> avec les fiches techniques <http://www.asllaclairiere.fr/fiches.htm>

➲ **Sécurité, stationnement.** Ce groupe de travail est constitué de Gaël Gohier, Marie Françoise Leudet et Christian Lez et le soutien de deux autres membres du bureau... La synthèse des propositions de ce groupe de travail sera présentée un peu plus tard dans l'AGO.

➲ **Amélioration de la gestion administrative de notre syndicat.** Ce groupe de travail est constitué de Marie Françoise Leudet, Christian Lez et Gaël Gohier.

Ses objectifs sont de

1. Communiquer plus facilement et plus rapidement avec les membres de l'ASL (adresses électroniques)
2. Mieux gérer les mouvements (ventes, changements de noms)
3. Simplifier la gestion des points (traçabilité des SHON ajoutées)
4. Organiser et proposer des opérations groupées d'achats de services (entretien, rénovations...)
5. Faciliter la transmission d'un bureau à l'autre

Gaël Gohier a donc créé un fichier unique qu'il maintient à jour, rassemblant

- ✓ La connaissance des colotis (nom, adresse électronique, téléphone). À ce jour nous enregistrons 92 % d'adresses électroniques... un véritable succès !
- ✓ Les types de maisons (modèles, surface des terrains...)
- ✓ Les types de modifications réalisées (combles, sas, vérandas...)
- ✓ Le suivi des points (calculs des SHON, SHON+)

➲ **Archivage.** Ce groupe est composé de Roselyne Boucher, Caroline Dussaussois et Gérard Metzinger.

L'objectif est de pérenniser toutes les informations indispensables à la bonne gestion de notre ASL, privilégiant les points suivants :

- Organiser un classement rigoureux des documents en particulier le suivi des mutations, les réponses juridiques aux questions posées, la comptabilité, le fichier colotis, les gros travaux (exemples : voirie, éclairage, espaces verts), les comptes rendus des réunions de bureau, les comptes rendus des AGO, les campagnes d'opérations groupées.
- Centraliser l'historique des dossiers « papier » des armoires et des dossiers « numériques » détenus par plusieurs membres du bureau.
- Implémenter toutes ces informations sur un PC appartenant à notre ASL, doté d'un disque dur externe pour sauvegarde.

Cette acquisition aurait pour avantage de :

1. Pérenniser sur un support unique le capital-connaissance et savoir-faire des bureaux qui se sont succédé et qui se succèderont ;
2. Capitaliser sur les acquis plutôt que « réfléchir » de nouveau à des problématiques traitées dans le passé ;
3. S'affranchir de la perte de temps, des risques et déconvenues que court le bureau en ayant des informations dispersées ;
4. Faire gagner du temps à chaque changement de nouvelle équipe.

Nous avons estimé le coût à environ 800 € mais une bonne nouvelle va être communiquée un peu plus tard.

➲ **Communication**

Le président remercie Marie-Françoise Leudet qui, avec le concours de son époux, a mis en place le site web de l'ASL et en assure la mise à jour. Il souligne que notre ASL est une des seuls, avec l'ASL de la pointe Genète à avoir réalisé ce travail.

Présentation de Marie-Françoise Leudet : la communication « mode papier » a été réduite au profit de la communication via internet par souci d'économie d'énergie – économie de papier et gain de temps pour les membres du bureau – privilégiant

aussi la rapidité de la communication. Reste toutefois le bulletin "Les Échos de la Clairière" (familièrement appelé la gazette), bi-annuel, novembre et mai.

Il est devenu très facile de contacter le bureau grâce aux adresses électroniques. Actuellement il en existe trois dont deux sont dédiées à des sujets spécifiques.

- webmaster@asllaclairiere.fr, la **liste de diffusion** gérée par le webmaster qui a pour objet d'informer l'ensemble des colotis d'une action nouvelle ou d'un fait important. Les opérations groupées sont annoncées et gérées par ce canal. C'est à cette adresse qu'individuellement vous pouvez poser vos questions, la webmaster transmet au président et aux membres du bureau concernés par le sujet, qui peuvent répondre.
- stationnement@asllaclairiere.fr, dédiée, comme son nom l'indique, au **stationnement**. C'est à cette adresse, conjoncturelle, qu'a été lancée la consultation de septembre 2014 suivie du mini questionnaire du 4 janvier 2015
- architecture@asllaclairiere.fr, adresse sur laquelle est posée toute question concernant **l'architecture** (modifications envisagée, projets). Elle vous permet à vous d'avoir une réponse rapide aux questions simples et au bureau d'avoir une trace des dossiers concernant la Clairière.

Le site web www.asllaclairiere.fr créé en janvier 2014 et présenté lors de l'AGO de mars 2014 s'étoffe petit à petit et selon l'indicateur du nombre de visites, il semble utile : 6000 visites en 1 an, toute exploration de robots de recherche exclue ! Les points forts : la fibre (3000), les adresses (~600), l'entretien et le dossier éclairage...

Ce site a été créé pour faciliter la recherche de ce qui organise la vie de la Clairière. Une nouveauté : en bas de chaque page, se trouve le plan du site.

Une question est posée : serait-il possible de faire apparaître dans le carnet d'adresses, sous forme de "post", les commentaires de ceux qui ont eu affaire aux artisans ou entreprises proposés ?

Réponse : Ceci semble difficilement envisageable sur le site actuel vu sa configuration et ferait de toute façon sortir le bureau de son rôle qui est seulement d'informer et de faciliter les recherches.

Synthèse :

Points de satisfaction :

- Forte participation et contribution des membres du bureau (1 réunion par mois de 2 heures trente + réunions des groupes de travail)
- Économie de 15 000 € à 20 000 € / an d'une charge syndicale professionnelle (devis fourni par un syndic privé). L'économie réalisée par les colotis depuis la création en 1989 de notre ASL se situe entre 375 et 500 000 € ce qui représente pour chaque propriétaire une économie d'environ 2 300 €, ce qui peut représenter l'équivalent de la rénovation d'une pergola ou d'un nettoyage de toiture ou d'une peinture de porte de garage.
- Structure budgétaire saine, notre réserve s'élevant à 50 971 € dont 14 000 € pour l'éclairage. Nos fournisseurs sont payés en temps et en heure, quasiment à réception de facture et tous les colotis ont payé leurs charges dans les délais (contre 10 retards ou impayés, il y a 3 ans).
- Contribution des groupes de travail : nous constatons que les groupes de travail constitués formulent des propositions concrètes soumises au bureau et en AGO (exemple concret avec la communication et le groupe de travail « circulation, stationnement et sécurité »).
- Développement des moyens de communiquer plus adaptés
Opérations groupées : ce service a une double vocation :
 - Éviter de rechercher par vous-mêmes des fournisseurs, sachant que nous vous rappelons que nous n'avons aucun lien de quelque nature que ce soit avec ces fournisseurs et que vous avez l'entièvre liberté de les choisir ou non.
 - Tenter d'obtenir des tarifs préférentiels.
- Représentativité de notre ASL : un membre de notre ASL fait partie de la commission architecture de Chevry 2, un autre membre qui doit quitter le bureau de notre ASL, est trésorier de l'ASL de Chevry 2 et le président est impliqué dans l'ASL de Chevry 2 dans un groupe de travail concernant l'évolution des statuts de cette ASL.

MAIS

- Dépassement budgétaire : un déficit de 2 527 € qui trouve en partie son origine dans le fait suivant :

Au mois d'Août 2014, suite à une dégradation, une intervention d'urgence a été demandée pour remettre en état la grille de protection de la porte du transformateur EDF du triangle vert et sa mise en sécurité par la pose d'un double verrouillage.

Points de vigilance pour l'ensemble des membres de notre ASL :

- Respect du cahier des charges : c'est la responsabilité du syndic de veiller à l'application du cahier des charges, mais c'est aussi et surtout la responsabilité de chaque propriétaire. Nous vous demandons de tout mettre en œuvre pour que votre patrimoine, notre patrimoine, soit préservé (hauteur des haies, entretien des façades et des toitures, pergolas non remises en place, poubelles non rentrées). Nous vous remercions par avance de mettre ce sujet dans vos priorités.
- Stationnement problématique. À partir des réponses au questionnaire lancé en 2014, nous avons des propositions à vous soumettre.
- Cambriolages : nous vous recommandons de suivre l'exemple de plus en plus de propriétaires qui signalent leur absence à la gendarmerie ce qui a pour conséquence positive d'augmenter les rondes et par conséquent de diminuer les

- cambrilages et les vols de véhicules. L'an passé nous vous avions soumis pour information un devis demandé à TSIP = Coût mensuel de 1 750 € pour 4 à 5 rondes par 24 heures.
- Nuisances sonores : nous vous remercions de veiller au respect mutuel du voisinage et d'avertir par un petit mot glissé dans la boîte à lettres de l'organisation d'une fête chez vous ; vos voisins prendront peut-être plus facilement des dispositions en conséquence.
- Vitesse excessive de trop nombreuses voitures et camionnettes de livraison mais pas seulement eux. Nous devons porter à votre connaissance qu'un motard emprunte une voie piétonne deux fois par jour en semaine pour gagner quelques secondes en mettant en danger les personnes qui pourraient être présentes sur ce passage . Nous avons signalé ce comportement à la police municipale et à la gendarmerie qui organise des rondes aléatoires pour verbaliser ce motard. Les palissades bordant les chemins piétons sont régulièrement détériorées et le phénomène reprend dès le début du printemps. Il est rappelé que l'ASL ne peut prendre en charge la réfection de ces palissades qui font partie du domaine privé.
- Le bureau a informé la gendarmerie et la police municipale qui conseillent de porter plainte systématiquement et de vérifier si votre assurance couvre ce risque. Les plaintes peuvent désormais se faire par mail.
- Plusieurs personnes demandent que des rondes soient faites par la police municipale, à pied, là où les dégradations sont fréquentes.
- Des tags sur les murs des chemins piétons : 5 maisons ont été dégradées en 2014 et sur sollicitation du bureau, la mairie a exceptionnellement accepté de prendre en charge l'effacement des tags.

Approbation du rapport moral

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité le rapport moral présenté en séance.

Approbation du rapport d'activité

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité le rapport d'activité présenté en séance.

Présentation du compte de résultats et du bilan de l'exercice 2014

Jean-Jacques Haïm présente le bilan de l'année 2014 et les comptes d'exploitation en en commentant quelques points. Il présente aussi les comptes d'exploitation comparés 2010 à 2014 et souligne que tous les propriétaires ont payé leurs charges.

Approbation des comptes de l'exercice 2014 et quitus au Trésorier

Résolution n°2 :

a - L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2014, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

Résolution n°3

b - L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne, à l'unanimité, quitus entier et définitif de sa gestion au trésorier pour l'exercice 2014.

Modification des statuts pour la notification des convocations aux AGO et AGE et des procès-verbaux

La résolution n°4 concerne le changement de mode de distribution des convocations et comptes rendus d'AG qui actuellement sont adressés sous pli recommandé ou remis en main propre contre signature. Il est envisagé d'adresser ces documents par voie électronique, ce qui représenterait

- ✓ une économie de temps des bénévoles (édition, mise sous pli, distribution par remise en mains propres)
- ✓ une économie d'environ 1 000 € par an (copies principalement et frais postaux pour les AR).
- ✓ une limitation des risques d'erreur de distribution et de non distribution.

mais nécessite un accusé de réception.

Il est précisé que les personnes qui n'ont pas d'adresse électronique recevront leur convocation et le procès-verbal à leur adresse postale et que ceux qui ne souhaitent pas les recevoir de cette façon peuvent le signifier, il sera créé une autre liste de diffusion dédiée à ces envois.

Question : « Que se passera-t-il si vous ne recevez pas l'accusé de réception ? »

Réponse : un deuxième envoi sera fait et s'il n'y a toujours pas d'accusé de réception, les documents seront envoyés par voie postale, en recommandé avec AR.

Question : « l'an dernier vous aviez émis le risque d'invalidation. »

Réponse : nous avons consulté le conseiller juridique qui a confirmé la validité juridique de cette procédure.

Est alors soulevée la question de savoir qui paiera les frais d'envoi par lettre recommandée. Actuellement c'est la communauté, il est envisagé que ce soit le destinataire. Le trésorier, Jean-Jacques Haïm confirme que cette procédure est légale et souvent utilisée dans d'autres ASL ou syndic de copropriétés et qu'il n'est pas besoin de modifier les statuts pour cela. Il est toutefois précisé que c'est une éventualité et non pas une décision.

Il y aura sûrement des ajustements à faire à ce mode d'envoi mais il faut bien commencer un jour.

Afin de pouvoir décider d'appliquer ou non cette nouvelle disposition modifiant les statuts, il est nécessaire d'atteindre le quorum des 2/3 des voix des membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non). Avec 165 propriétaires présents ou représentés, soit 75%, le quorum est atteint.

Vote de la résolution

Résolution n°4

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité des 165 colotis présents et représentés (détenant 75% des voix des membres de l'Assemblée, présents, représentés ou non) la décision d'autoriser le bureau de l'ASL "la Clairière" à notifier les convocations aux AGO et AGE et les procès-verbaux de délibérations par voie électronique.

Projets 2015

1- Gestion administrative

Pour la mise en place d'une gestion informatisée, il est prévu l'acquisition d'un PC, propriété de l'ASL. Ainsi tous les documents concernant notre ASL depuis sa création seront rassemblés sur un outil informatique unique. Ce PC nous est offert ce qui entraîne une économie d'environ 800 €. Il nous restera l'achat d'un disque dur externe soit environ 100 € pour sécuriser notre installation informatique. Nous remercions vivement Benoit Unal qui a œuvré pour obtenir ce don.

2- Espaces verts

Est bien sûr maintenu l'entretien courant comprenant l'élagage. Mais le replantage des arbres est reporté à 2016 et aucun investissement complémentaire n'est prévu pour faire des économies, la coupe des haies en 2014 ayant été onéreuse.

3- Éclairage collectif

La dotation de 7 000 € est maintenue, réserve pour la rénovation de notre éclairage collectif. L'appel d'offres est enfin sorti mais avec deux réponses seulement, les services de la mairie ont jugé que les résultats n'étaient pas satisfaisants surtout au niveau des prix consentis et ont pris la décision de rendre cet appel d'offres infructueux et d'en relancer un autre, qui devrait voir sa conclusion dans six mois environ. Un élément nouveau est que la notion de groupement d'achat n'a pas été retenue par la mairie et qu'en conséquence, nous n'avons aucune obligation vis-à-vis de la mairie et des prix obtenus par cette dernière. Ce qui signifie que si ces prix ne sont pas attractifs, nous pourrons faire nos propres choix mais sous notre entière responsabilité. Mais contrairement à d'autres allées beaucoup plus anciennes, il n'y a pas d'urgence pour notre allée.

4- Réflexions pour l'amélioration du stationnement et de la circulation

Présentation de Gaël Gohier.

Les réponses au questionnaire de janvier 2014 concernant les abris de jardin ont montré que la situation du stationnement et les questions de circulation (vitesse), figurent parmi les principales préoccupations des habitants. Un an après, vous avez été nombreux à vous exprimer (près de 80 réponses) sur ce sujet spécifique adressé dans vos boîtes mail.

Sur la base de vos préoccupations et propositions, ce dossier consiste à identifier les points sensibles et à proposer des solutions permettant d'améliorer le cadre de vie.

Les principales difficultés pointées dans vos réponses sont le manque de places visiteurs, les stationnements gênants ou dangereux, le fait de ne pas utiliser les garages comme garages et un certain manque de courtoisie alors qu'une des solutions aux problèmes est justement une entente entre voisins. Quant à vos propositions, elles sont tout d'abord de "contraindre" à utiliser garages et descentes de garage et de créer un parking visiteurs à l'extérieur de la résidence puis de faire des rappels à l'ordre, voire de faire verbaliser, et de matérialiser par une signalisation appropriée les endroits gênants ou dangereux.

Ces difficultés ont en effet pour conséquences d'être un désagrément quotidien pour de nombreux colotis mais aussi de constituer un point noir de notre allée pour les professionnels de l'immobilier. Une amélioration de la situation pourrait contribuer à rétablir la réputation du quartier et avoir un impact positif sur la valeur immobilière des maisons.

Il est bon de rappeler que les stationnements gênants sont réglementés par l'article R417-10 du code de la route qui s'applique sur la rocade rétrocédée à la mairie. Cependant, partout dans notre allée (rocade et raquettes), le stationnement doit veiller à ne pas gêner : la circulation, le voisinage, la visibilité dans les virages, les sorties de garages, les piétons, le passage des camions bennes et surtout l'accès aux véhicules de secours (ambulances, véhicules incendie).

Or les problèmes de stationnement sont majoritairement liés au non-respect de la signalisation en vigueur et à l'**application du Cahier des charges de Chevry 2. « ARTICLE 15 – HARMONIE EXTERIEURE. Places de stationnement : « Tout logement individuel doit disposer d'au moins deux places de stationnement dans sa propriété ou sa partie privative et/ou de garage. »**

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, le stationnement a bien été pris en compte dès la réalisation du cahier des charges pour l'aménagement du quartier (1988) avec un potentiel d'environ **650 places de stationnement** : 220 maisons → 440 places ; 16 Parkings visiteurs → 37 places ; Terrains privatifs → environ 170 places. Et pourtant le problème est réel : en effet 108 maisons (49%) ne disposent pas d'avancée de garage, parmi elles, 54 sont situées du côté des interdictions de stationnement ; en outre le gabarit moyen des voitures a évolué depuis 25 ans (+7% à +10%) et chacun a plus de voitures en 2015 qu'en 1988 (les enfants ont grandi et ont souvent leur véhicule). Il faut compter aussi avec la forte densité de maisons à

La Clairière, la taille moyenne d'une parcelle (espaces verts et trottoirs compris) étant de 367 m² pour 628 m² à la Pièce du lavoir par exemple.

Quelques pistes se dessinent pour améliorer la situation.

Priorité n°1 : l'application du cahier des charges :

Aide au désencombrement des garages

Les garages sont très souvent encombrés et ne permettent plus d'accueillir de voitures, problème d'application du cahier des charges...

- Action sur le PLU → pour faciliter l'implantation des abris de jardin ;
- Action sur le COS → pour l'aménagement des combles et augmenter les surfaces ;
- Opération groupée pour automatiser les portes de garage → pour simplifier le quotidien ;
- Rappel des dates pour les encombrants → pour informer (voir site web).

Informier et clarifier les règles de circulation et de stationnement :

- Meilleure signalisation : peinture au sol de la limitation de vitesse ; signalisation des passages piétons (peinture, panneaux, éclairage) ; ajout de panneaux d'interdiction de stationner visibles dans les virages, dans les ronds-points et face aux intersections ; identifier les places visiteurs ; rappel des règles de circulation et de stationnement aux entrées ;
- Protéger l'entrée principale en marquant une zone d'interdiction de stationner ;
- Stationnement : confirmer avec l'aide de la mairie le stationnement unilatéral sur la rocade, côté engazonné comme cela est le cas côté Est (Règle à ajouter sur les panneaux aux entrées) ;
- Circulation : matérialiser une balise en sortie de chaque doigt de gant ou instaurer la priorité à droite ?
- Protéger les intersections en les matérialisant au sol (reprise de l'existant).

Informier et verbaliser si nécessaire le stationnement gênant, dangereux ou abusif (en application de l'article R417-10 du code de la route)

Augmenter le nombre de places

- ✓ Aménagement de parkings extérieurs : études à mener en partenariat avec la mairie. **Priorité n°2.**
- ✓ Faciliter la création de places privatives supplémentaires (dans le respect du CDC).

L'estimation des dépenses pour ces actions, *hors aménagement de parkings extérieurs*, est de 6 630 € HT mais la rocade étant du ressort de la mairie, elle se décline en 4 200 € + **2 430 € contribution de l'ASL**.

Telles sont les pistes sur lesquelles le bureau va encore travailler pour pouvoir contribuer à améliorer la situation.

L'assemblée remercie Gaël Gohier pour ce travail précis et très éclairant.

Quelques questions avaient été posées ou remarques faites au cours de l'exposé :

Remarque 1 : il a été dit antérieurement qu'il fallait se garer les quatre roues sur la chaussée pour ne pas détériorer les bandes engazonnées. À quoi il est répondu que des plots avaient été posés pour éviter cette détérioration.

Réponse : stationner quatre roues sur la chaussée ou à cheval sur le trottoir n'est pas le problème. Il s'agit plutôt de voir d'abord à se garer dans son garage ou sur sa propre descente de garage, ensuite de se garer de façon à ne pas gêner car le stationnement gênant est interdit et possible d'une amende... Là est la véritable question : respecter le code de la route (*Article R417-1 à R417-10*)

5- Animations

Il est peut-être souhaitable de revisiter la formule de cette rencontre festive, d'autant qu'il s'organise déjà des déjeuners dans de nombreuses raquettes. L'intérêt de la formule qui existe depuis plusieurs années est justement de se faire rencontrer des colotis qui ne sont pas voisins et d'accueillir les nouveaux arrivants. Mais peut-être la formule s'essouffle-t-elle, il faut donc réfléchir d'abord au but visé par ces réunions et trouver d'autres idées : une animation spécifique par exemple. Ou un simple apéritif sans déjeuner. Il faut voir aussi quelle date conviendrait le mieux, le 7 juin ou le 6 septembre.

6- Opérations groupées

Nous allons continuer ces opérations en ajoutant probablement l'automatisation des portes de garages, les changements des portes d'entrée, la rénovation de pergolas. Nous rappelons que les pergolas doivent absolument être maintenues car elles font partie de l'esthétique initiale de certaines maisons. Il n'est pas autorisé de les supprimer.

7- Respect du cahier des charges

Comme l'indiquent nos statuts, le syndic est responsable de l'application du cahier des charges. À cet effet, à chaque mutation les notaires nous demandent de communiquer l'état de situation des charges des propriétaires cédants et d'indiquer si le bien cédé est conforme au cahier des charges.

Le respect du cahier des charges est pour chaque colot le garant de la préservation de son capital immobilier et pour l'ensemble, le garant de l'harmonie collective de la Clairière. Nos propositions sont les suivantes :

- Informer par courrier, chaque colot des non-respects observés sur sa propriété, à partir du travail réalisé en 2011 et en 2013.
- Réaliser chaque année, avant l'AGO par exemple, un contrôle des anomalies « réparées », des anomalies nouvelles « constatées » et appliquer une « procédure d'incitation à mettre en conformité ».

Élection des syndics

Les mandats de dix syndics arrivent à échéance. Mesdames Aliette Baud, Roselyne Boucher, Corinne Hascoët et Messieurs Jean-Éric Bourée, Gaël Gohier, Christian Lez, Gérard Metzinger acceptent de se représenter : ils sont réélus à l'unanimité.

Messieurs Olivier Asserin, Jean-Jacques Haïm et Benoît Unal ne souhaitent pas se représenter. Caroline Dussaussois, membre associé, préfère rester avec ce statut pour permettre à d'autres de se joindre au bureau.

Mme Anne-Christelle Maciejewski et M. Éric Descorps-Declère présentent leur candidature et sont élus à l'unanimité. Mme Marie-Françoise Leudet continue sur son mandat en cours.

Résolution 5

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, vote à l'unanimité l'élection de Mesdames Aliette Baud, Roselyne Boucher, Corinne Hascoët, Anne-Christelle Maciejewski et Messieurs Jean-Éric Bourée, Éric Descorps-Declère, Gaël Gohier, Christian Lez, Gérard Metzinger au bureau de l'ASL de la Clairière pour un mandat de 3 ans conformément à nos statuts.

Budget prévisionnel 2015

Le trésorier, Jean-Jacques Haïm, soumet le budget prévisionnel 2015 et présente les budgets comparés 2011-2015.

Il est demandé pourquoi la somme avancée pour les actions concernant le stationnement et la circulation ne figure pas dans le budget. Il est répondu que les actions n'étant pas encore décidées, il s'agit ici des propositions dont certaines vont être mises en œuvre, les sommes nécessaires sont prévues sur la ligne « travaux exceptionnels ».

Approbation du budget 2015 et vote de l'appel de charges

Résolution 6

c. Le compte des charges s'élève à 35 610 €. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2015, approuve ledit budget à l'unanimité.

d. L'Assemblée Générale, après délibération, vote à l'unanimité un appel de charges unique au prorata des points de chaque membre de l'Assemblée.

e. L'Assemblée Générale vote à l'unanimité l'autorisation pour le trésorier à procéder aux appels de fonds correspondants

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h.

Le président remercie les membres de l'assemblée pour leur présence, leur attention et leur participation. Il remercie aussi les propriétaires qui ont pensé à donner leur pouvoir. Enfin le bureau offre un pot amical pour des échanges conviviaux et remercie Caroline Dussaussois de l'avoir préparé.

Secrétaire de séance Mme Marie-Françoise Leudet

Président de l'AGO M. Christian Lez

Scrutateur M. Philippe Hascoët