

PROCES VERBAL DE L'AGO DU HAMEAU DE LA CLAIRIERE DU 29 MARS 2008

L'assemblée se tient au château de Belleville. La séance ouvre à 10 h 30, après recueil des signatures des membres présents et représentés et comptabilisation des points.

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

Les différents membres du bureau sont présents :

Président : M. VERGELY

Espaces verts : Mmes HASCOET et

GOURDIN

Architecture : M. BOUREE

Eclairage : M. FLEISCHMANN

Voirie : M. BADOUAL

Secrétaire : Mme CHAMPION

Trésoriers : Mme LAVOLE et

M.MENNECIER

1. M.Vergely, 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. Bianchi comme scrutateurs.

90 propriétaires sont présents ou représentés, totalisant 104304,15 (cent quatre mille trois cent quatre points virgule quinze centièmes) points sur 257262 (deux cent cinquante sept mille deux cent soixante deux), soit 40,54 % des points. (Annexe 1)

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

L'Assemblée générale désigne Madame Champion et Monsieur Chevreuil secrétaires de séance

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

Introduction : M. Vergely se présente en se disant lassé, démoralisé et ne voulant plus être président, malgré l'entente existante entre tous les membres du bureau. Il lui est de plus en plus difficile de faire respecter le cahier des charges que beaucoup « piétinent » de plus en plus. De plus, être président demande beaucoup de présence et d'implications, ce qui finit par être lourd après 9 ans.

M. Vergely précise qu'il désire rester membre du bureau et qu'il assistera le nouveau président.

L'ASL remercie chaleureusement son président en lui faisant une ovation.

Eclairage public : un candélabre a été ajouté à l'entrée principale. Des pointes en béton, dites de diamant, ont été disposées à la base des candélabres enterrés, ce qui les consolide. Cette année, moins d'actes de vandalisme ont été enregistrés. L'éclairage public a été rétrocédé à la commune en 2006. L'ASL reste propriétaire du matériel. La commune prend en charge la consommation et le remplacement des ampoules défaillantes suite à une usure normale. Cette rétrocession nous économise environ 1500 euros par an.

Rétrocession de la voirie : le dossier est clos, il a été signé devant notaire le 27 juin 2007. Les doigts de gants restent à notre charge, seule la rocade est reprise par la mairie.

Architecture : point qui donne le plus de travail et qui pose le plus de problèmes. Il est obligatoire de respecter la cahier des charges et le PLU approuvé par le conseil municipal en 2007. 13 dossiers ont été déposés, dont 5 difficiles.

- *Article 15: Harmonie extérieure (zone UE) : l'aménagement de vérandas, sas, fenêtres de toit avec allège de 1,6 m, volets, portes garage, caissons extérieurs (pompe à chaleur) est soumis au cahier des charges. Le COS (coefficient d'occupation des sols égal à 0,6 doit toujours être respecté si bien que la SHON (Surface hors œuvre nette) maximale est 0,6 que multiplie la surface du terrain. Par contre, la SHON peut dépasser la surface de 200 m² si la surface du terrain le permet.*
- *Article 17: Clôtures (zone UE) : abris de jardin, portails, appentis doivent respecter le cahier des charges.*

Tous travaux concernant les points évoqués dans les articles 15 et 17 doivent faire l'objet d'un dossier qui sera examiné par la commission d'architecture de Chevry2

Espaces verts : enfants et adultes manquent d'intérêt et d'estime pour nos espaces verts, régulièrement abîmés. Le bureau procède à chaque fois à la restauration des espaces abîmés mais cela finit par coûter cher. Le stationnement de voitures sur une partie tout juste engazonnée n'est qu'un exemple parmi d'autres.

Télévision : les travaux prévus ont été réalisés durant le dernier trimestre 2007. Ils ont coûté cher mais il y a une nette amélioration de l'image et on ne risque plus la panne majeure.

5. Approbation des comptes de l'exercice 2007 (point 6 de la convocation).

Mme Lavolé présente le compte d'exploitation de l'année 2007. Le budget télévision a été de l'ordre de 20000 €, financé sur la provision pour travaux futurs (anciennement appelé « réserve »), les frais EDF ne sont imputables qu'à du vandalisme et le budget espaces verts a été plus élevé que prévu, compte tenu de ce qui a été dit ci-dessus. La provision pour travaux futurs est faible et doit être reconstituée.

- a. L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2007, 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 2007 **à la majorité de 98,70 %** (Abstention : M. Maioli, 1360,15 points)

6. Budget prévisionnel 2008 (point 7 de la convocation) :

Le compte des charges s'élève à 22500 €. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2008, approuve ledit budget **à la majorité de 97,69 %** (contre : M. Reyt (1051,25 points), abstention : M.Maioli (1360,15 points))

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

7. Provisions pour travaux futurs (point 8a de la convocation).

Suite à la résolution 3 de l'Assemblée Générale du 31 mars 2007, le financement de la rénovation du réseau de télédistribution de l'ASL de Chevry2 a été conduit par prélevement unique sur les Provisions pour Travaux Futurs d'un montant de 20053 €.

Afin de pouvoir faire face aux aléas du futur, travaux de voirie par exemple, l'Assemblée, après en avoir délibéré, approuve la reconstitution partielle de cette provision par un appel de charge exceptionnel unique de 7000 € au prorata des points de chaque membre de l'Assemblée.

L'Assemblée, **à la majorité de 94,10%** (contre : M. Bestandji (1023,45 points), M. Durand (886,4 points), M. Pennelle (1147,35 points) et M. Reyt (1051,25 points) ; abstention : M. Da Cruz Bordalo-Behr (925,65 points), M. Wanlin (1134,35 points)), autorise le trésorier à procéder à un appel de fonds correspondant.

L'Assemblée prend acte de la nécessité de compléter cette Provision dans un délai de trois ans.

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

Les mandats de M. Philippe Vergely et Eric Bourrée arrivent à échéance. Ces derniers acceptent de se représenter et sont réélus **à l'unanimité**.

9. Débat portant sur l'intérêt de réviser les points attribués à chaque lot.

En effet, depuis le début de la création de l'Allée de la Clairière, nombreux sont ceux qui ont apporté des modifications à leur pavillon. Les points déterminent le montant des charges que chacun doit payer. Il serait donc normal d'actualiser les données.

Points terrain: 1 point par mètre carré

Points maison: 5 points par mètre carré SHON

Exemple théorique : Maison A = 134,13 m² sur un terrain de 220 m² : 220 + 134,13 x 5 = 890,65 points; Si cette maison réalise des combles avec 20 m² de plus : 220 + 154,13 x 5 = 990,65 points, soit une augmentation de l'ordre de 11 %.

Dans la résidence, on estime une :

- Augmentation moyenne des points sur 220 pavillons = 1,7%
- Augmentation maximale des points sur pavillons modifiés = 7%

De ce débat il ressort que la grande majorité des propriétaires présents sont pour la réactualisation des points (déjà en vigueur dans le cadre de l'ASL Chevry 2) et que quelques uns sont contre. Pour répondre à l'inquiétude de ces derniers, J.E. Bourée s'engage à visiter le très petit nombre de propriétaires qui n'ont pas encore régularisé leur situation vis à vis de la commission d'architecture. Pour rappel, la SHON n'est plus limitée à 200 mètres carrés depuis l'adoption du PLU en mai 2007. Il n'y aura pas d'effet rétroactif.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12 H.

Pour le bureau, la secrétaire.