



PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 24 avril 2024

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

Ouverture de séance

Monsieur Alain Faubeau, président de l'ASL, remercie les personnes présentes ou représentées et ouvre la séance à 20h00. Il présente l'ordre du jour :

Élection du bureau de l'assemblée

Rapport moral

Rapport d'activité

Présentation du compte de résultat 2023

Projets 2024

Élection des syndics

Budget prévisionnel 2024

Fixation du montant des marchés ou contrats hors budget prévisionnel

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 ou deux scrutateurs choisis par elle ; elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

- Président : Alain Faubeau.
- Désignation du secrétaire de l'Assemblée : l'Assemblée générale désigne à l'unanimité Marie-Françoise Leudet comme secrétaire de séance.
- Désignation des scrutateurs de l'Assemblée : l'Assemblée générale désigne à l'unanimité Jean-François Bianchi et Robert Bennett comme scrutateurs.

38 propriétaires sont présents et 55 représentés, totalisant **111 406** (cent onze mille quatre cent six) **points** sur 264 490 (deux cent soixante-quatre mille quatre cent quatre-vingt-dix) points soit **42,27 % des points**.

Nous regrettons cette faible participation pour une assemblée où nous prenons des décisions, pour nos maisons comme notre environnement immédiat.

Rapport Moral

Le président présente les membres du bureau et le rôle de chacun. Il souhaite la bienvenue à chacun des propriétaires nouvellement arrivés en 2023.

☞ Les missions du syndicat

Le président rappelle que tout propriétaire est membre de l'association syndicale libre de la Clairière. Celle-ci élit parmi les siens, les propriétaires qui les représenteront au sein du bureau syndical. Leurs missions définies dans nos statuts sont :

- La gestion, garde, entretien et police des biens & ouvrages communs (voiries, réseaux, espaces verts, etc.) ; il précise le sens du mot police ;
- La création et ou amélioration de tous éléments d'équipements nouveaux ou de tous services d'intérêt commun ;
- L'application des cahiers des charges et gestion de leur évolution ;
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et le recouvrement des charges ;
- La représentation légale auprès des institutions, notamment la Mairie et l'ASL générale Chevry 2, et la participation aux instances (dont la commission architecture).

🔗 Rapport moral

Finances

- Le suivi des comptes est réalisé par Roselyne Boucher.
- Toutes les factures 2023 ont été enregistrées.
- Banque unique : BNP Paribas.

Fournisseurs

- EDF Entreprises
- Suez
- Société SEVE pour l'entretien des espaces verts.
- Bouygues Énergie Services
- ANCC notre conseil juridique.
- LIGAP pour l'assurance

Partenaires

- Mairie et ses services techniques
- ASL de Chevy 2
- Les autres présidents ASL
- Gendarmerie et Police municipale

Rapport d'activité

Divers projets avaient été annoncés en 2023.

1. Les opérations groupées

Depuis trois ou quatre ans, il n'y a plus d'inscription pour ces opérations mais le bureau a négocié des prix pour la Clairière au vu du nombre de maisons potentielles. Il suffit donc de prendre rendez-vous avec les fournisseurs ou entrepreneurs que nous vous proposons.

- Élagage : Opération menée avec la société SEVE.
- Ramonage : Nous proposons deux entreprises : l'entreprise Scheck et l'entreprise Dutoit.

Des projets avaient été annoncés mais faute de demande n'ont pas abouti. Ils seront repris en 2024.

- L'aménagement d'espaces privés en parking (privé) ;
- Les réfections de descente de garage ;
- La rénovation des rambardes de terrasse ;
- Le démoussage des toits et pignons (pilote par Martial Chevreuil) :

Problème : des exigences différentes selon les colotis (en particulier, nettoyage ou non des murs, voire ravalement).

De nombreuses opérations ont déjà été réalisées, avec des coûts de prestation très variables (presque du simple au double). Nous souhaiterions avoir un retour sur ce qui a déjà été réalisé avec une appréciation de la prestation : nous avons un projet de questionnaire.

2. Les groupes de travail

🔗 Communication

La majorité des informations et envoi de documents officiels passe par messages électroniques.

- Nos adresses électroniques :
 - **webmaster@asllaclairiere.fr** qui gère la liste de diffusion.

Elle a pour objet d'informer l'ensemble des propriétaires d'une action nouvelle ou d'un fait important. Les opérations groupées sont annoncées ou rappelées par ce canal. C'est à cette adresse qu'individuellement vous pouvez poser vos questions, qui seront retransmises au président et aux membres du bureau concernés par le sujet.

C'est aussi par cette adresse que sont adressées les convocations aux AGO/AGE et les procès-verbaux, ce qui évite un envoi en recommandé.

- **architecture@asllaclairiere.fr** :

Adresse plus spécifique, sur laquelle vous pouvez poser toute question concernant l'architecture et déposer les dossiers. Tout projet de transformation devant être transmis au bureau, vous pouvez le faire par cette adresse ou celle **webmaster@asllaclairiere.fr**. Le bureau doit en effet émettre un avis *avant* l'exécution de toute modification

- **tresorerie@asllaclairiere.fr** : pour les appels de charges et les relations avec les notaires par exemple.

Comme autre moyen de communication ou d'informations, nous avons

- ❖ → Le site web : www.asllaclairiere.fr;
- ❖ → La gazette et infos distribuées dans les boîtes aux lettres ;
- ❖ → Sondages en ligne.

Le dernier en date sur les services de prêt n'a pas recueilli beaucoup de réponses mais nous aurons l'occasion de réutiliser ce canal.

🌀 Les espaces verts

Gérés par Aurélie Grillet qui veille à l'entretien et au maintien au propre

- ❖ des espaces communs : entrée principale, triangle vert, le long des voies de circulation, voirie. La société SEVE a effectué l'**élagage** de 22 arbres de la copropriété.
- ❖ des espaces verts privatifs limitrophes avec les espaces communs : trottoirs, chemins piétons, emplacement de parking.

Une opération a été menée pour inciter les colotis à tailler les haies qui dépassent sur les voies publiques, entraînant une gêne pour le passage des piétons et un potentiel danger (manque de visibilité, écart). Des courriers ont été envoyés à certains qui dans leur grande majorité ont répondu favorablement à la demande. Nous les en remercions.

Aurélie Grillet a par ailleurs fait une analyse de marché. Une entreprise contactée n'est pas intéressée par l'entretien de la résidence, les surfaces n'étant pas assez grandes. Face aux autres entreprises contactées, SEVE reste de loin le moins cher.

La discussion s'engage sur divers sujets : le stationnement en sortie de raquettes créant une zone accidentogène, les déjections canines...

Ces questions seront étudiées par le bureau. Contact sera pris avec l'ASL des Fours blancs qui a installé un petit panneau « déjections canines interdites » pour voir si cette solution est efficace.

🌀 Cahier des charges : Évolution et travaux en cours

- La Fiche de quartier votée lors de l'AGO 2023 n'est pas encore entrée en vigueur. L'ASL de Chevy 2 doit présenter très prochainement aux présidents de quartier la stratégie d'intégration de celles-ci au cahier des charges architecture de Chevy 2, probablement lors d'une AG Extraordinaire dédiée.
- En parallèle, quelques évolutions sont portées dans le cahier des charges de Chevy 2 dans sa forme actuelle et seront directement applicables dès avril 2024.
- Enfin, un travail est réalisé avec la Mairie afin de porter des adaptations dans une prochaine évolution de PLU, pour la zone UE (zone d'habitat individuel groupé ou habitat collectif) qui nous concerne.

🌀 Réfection des bordures engazonnées

24 emplacements de bordures engazonnées soit 120 m² sont en cours de restauration par dalles Evergreen.

Si les dalles Evergreen n'ont pas pour finalité de permettre la circulation, elles offrent une forte résistance pour le stationnement (Résistance en compression : 115T/m² remplie). La météo a retardé les travaux, la pluie entraînant la terre et empêchant la finition par gazon. L'entrepreneur attend d'avoir plusieurs jours de suite sans pluie pour reprendre le chantier.

Il faudra, quand les travaux seront finis, laisser le temps au gazon de pousser et donc ne pas se garer trop tôt à ces emplacements.

Quant à la bordure le long de la haie du n°68 (virage 70-94), elle sera en béton désactivé pour qu'il soit possible de rouler dessus.

🌀 Rencontres conviviales

Nous avons organisé, sur le triangle vert, notre traditionnel apéritif le dimanche 17 septembre, sous une météo favorable.

Approbation du rapport moral

Résolution 1

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

1 abstention : Mme Hollender n°155 (1166 pts)

Approbation du rapport d'activité

Résolution 2

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

1 abstention : Mme Hollender n°155 (1166 pts)

Le président remercie l'Assemblée de sa confiance.

Présentation du compte d'exploitation et du bilan de l'exercice 2023

Les documents financiers sont dans la convocation. La trésorière présente le compte d'exploitation de l'année 2023 en commentant les différentes lignes budgétaires. Elle présente ensuite le bilan Actif/Emplois et Passif/Ressources.

Approbation des comptes de l'exercice 2023 et quitus au Trésorier

Résolution n°3-1 :

a – L'Assemblée générale approuve **à l'unanimité** en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice 2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

1 abstention : Mme Venet n°4 (1023 pts)

Résolution n°3-2 :

b – L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, donne, **à l'unanimité**, quitus entier et définitif de sa gestion à la trésorière pour l'exercice 2023.

2 abstentions : Mmes Venet n°4 (1031 pts) et Hollender n°155 (1166 pts)

Projets 2024

🌀 Opérations groupées

Poursuite des opérations :

• Ramonage et Élagage

Rappel est fait qu'il n'est pas besoin de faire une inscription collective, il suffit de contacter les prestataires proposés qui ont fixé leur prix pour notre ASL

• Projets d'opérations groupées à construire :

L'aménagement d'espaces privés en parking (privé), la rénovation des rambardes de terrasse : projets à mettre en œuvre s'il y a de la demande ;

Les réfections de descente de garage : Marie-Françoise Leudet a demandé des devis à 3 entreprises. Les entrepreneurs ne sont guère enclins à baisser les prix en cas d'opération groupée car ce sont des parcelles disséminées mais elle tiendra à disposition les devis pour ceux que cela intéresserait.

Le démoussage des toits : projet à mettre en œuvre. Il est également demandé s'il serait possible de mettre en place une opération concernant les canalisations d'eaux usées. Il semble en effet que ce soit un problème rencontré par plusieurs propriétaires.

🌀 Rencontres conviviales

Apéritif de la Clairière : en septembre

Vide garage : appel à candidature pour l'organisation. Danièle Lavolé se propose pour organiser mais elle aurait besoin de deux personnes pour l'aider. Le bureau viendrait en soutien pour la communication et la relation avec les services de la mairie.

🌀 Travaux de réfection de bordures (résolution 4)

Après un retour d'expérience de la première série de réfection, nous verrons à en engager une deuxième.

Si certains colotis souhaitent être concernés par cette opération, ils peuvent en faire la demande en envoyant un message sur l'adresse webmaster.

Résolution 4

L'Assemblée générale autorise à la **majorité de 97% des voix exprimées** une enveloppe budgétaire pour travaux de réfection de bordures détériorées pour un maximum de 12 000 € TTC.

3 contre : Mmes et MM. : Stycsen n°21 (969 pts) ; Hollender n°155 (1166 pts) ; Grillet n°192 (1442 pts).

2 abstentions : Mmes et M. Venet n°4 (1031 pts), Oddou n°182 (1533 pts)

🌀 Constitution d'un groupe de travail pour les voies piétonnes

Dans le prolongement des différents travaux de réfection de notre lotissement, le bureau lance un groupe de travail « voie piétonne » afin d'étudier et d'établir des propositions de rénovation ou de remplacement de ces voies.

Le groupe de travail portera son attention sur : la sécurisation de ces voies (barrières...) ; les nouvelles technologies (revêtements...) ; le respect de l'harmonie du lotissement.

Éric Descorps-Declère fait un appel à le rejoindre.

Élection des syndics

Les mandats de Roselyne Boucher, Éric Descorps-Declère, Aurélie Grillet, Renaud Hoffmann et Nicolas Tourneur arrivent en fin de mandat.

Roselyne Boucher ne souhaite pas renouveler son mandat. Le président la remercie chaleureusement pour le travail mené pendant de nombreuses années. L'Assemblée s'associe à ces remerciements.

Éric Descorps-Declère, Aurélie Grillet, Renaud Hoffmann et Nicolas Tourneur souhaitent se représenter. Pas d'opposition.

Monsieur Alain Leudet (119) présente sa candidature. Il se propose pour la fonction de trésorier.

L'Assemblée générale vote à l'**unanimité** l'élection de M. Alain Leudet au bureau de l'ASL de la Clairière pour un mandat de 3 ans conformément à nos statuts.

Personne d'autre ne se présente, le bureau reste donc à 9 membres mais le président propose à qui serait intéressé par tel ou tel sujet de venir nous rejoindre comme membre associé.

Budget prévisionnel 2024 (résolution 5)

Il est d'abord rappelé que lors de l'AGO de 2023, il avait été voté de ne plus augmenter annuellement l'appel de charges et de maintenir jusqu'en 2025, la dotation annuelle au niveau de 2022 (18 350 €). »

Les documents sont dans la convocation. La trésorière commente le budget, présente les dépenses courantes. Le budget est de 48 820 €.

Elle explique qu'un placement de 100 000 € (Dépôt à terme) a été fait le 5 avril au Crédit Agricole. Les intérêts (versés par trimestre) seront fin 2024 de 1630 €. Il n'y a pas de pénalités en cas de retrait anticipé et pas de prélèvements sociaux pour les associations.

Résolution n°5

a- Le compte des charges s'élève à 48 820 €. L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel de l'exercice 2024, approuve à l'unanimité ledit budget.

1 abstention : Mme Venet n°4 (1031 pts)

b - L'Assemblée générale, après délibération, vote un appel de charges unique au prorata des points de chaque membre de l'Assemblée.

c - L'Assemblée générale vote l'autorisation pour la trésorière à procéder aux appels de fonds correspondants.

Fixation du montant des marchés ou contrats hors budget prévisionnel à partir duquel l'accord de l'assemblée générale est obligatoire (sauf cas d'urgence).

L'assemblée générale propose de fixer à 5 000 € TTC le montant des marchés ou contrats à partir duquel l'accord de l'assemblée générale est obligatoire, sauf en cas d'urgence.

Résolution n°6

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, vote à la majorité de 99% des voix exprimées de fixer à 5 000 € TTC le montant des marchés ou contrats à partir duquel l'accord de l'assemblée générale est obligatoire, sauf en cas d'urgence.

1 contre : M. Mme Grillet n°192 (1442 pts)

2 abstentions : Mmes Venet n°4 (1031 pts) et Hollender n°155 (1166 pts)

Questions diverses

☞ Les panneaux solaires : règles ?

Il existe en effet des règles données dans le PLU : « L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, lesquelles sont annexées au présent règlement (titre III / dispositions diverses). »

Il faut faire une demande auprès de notre ASL en parallèle à la demande de travaux à la Mairie.

☞ Vente du Country Club

Pour répondre à la demande de plusieurs propriétaires, le président revient sur les explications qu'il avait données dans le courriel du 14 avril 2023.

L'ordre du jour étant épuisé, le président prononce la clôture de notre AGO 2024 à 21h00.

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. Le bureau offre un pot amical pour des échanges conviviaux.

Secrétaire de séance

Mme Marie-Françoise Leudet

Président de l'AGO

M. Alain Faubeau

Scrutateurs

MM. Jean-François Bianchi et Robert Bennett

Étaient présents ou représentés

3	GRILLOT	62	PIQUET	135	VO TAM	182	ODDOU
4	VENET	65	SOMSANITH	136	KLITTING	185	DELAVALT
7	DAUVERGNE	72	PONS	138	COMBRISSE	187	HERMANN
10	LEZ	76	BARANTON	140	BRUNET / FALCOZ	189	TOURNEUR
11	HERCAUD	79	BENNETT	141	SCI Capaunord / DALEY	192	GRILLET
16	PETIT	84	SCHMIDT	144	ROSSETTI	194	SOZZI
17	MIGNOT	86	SAGUY	145	DAMOND	198	CHAPRON
21	STYCZEN	87	FOURCADE	146	SAVIGNAC	202	BARBIER
22	CLERY	90	MANHES	147	BOUCHER	206	MENNEGLIER
23	MICHEL	96	TARTES	149	SERNE Sarl	210	TRAN
24	ZHANG	98	DOUBLE	152	DEUX	216	OTTO
27	MACIEJEWSKI	100	CHAMPETIER DE RIBES	154	VIAULT	222	NICOLAS
29	BURATTI / LORGERÉ	104	SAVIN	155	HOLLENDER	224	LASNE
31	ARAOZ	106	FAUCHARD	156	FAUBEAU	226	BADOUAL
32	GOURLIN	108	SARRY	158	SCHERMULY	230	NAUDIN
38	BARNAY	109	VIGUIER	160	LAVOLE	232	LEMARCHAND
40	BIANCHI	112	TKATCHENKO	164	ZUCCHET	238	GOURG
42	BONNIFAIT	115	KLEIN	167	DENIS	240	CHAMPION
44	GEORGE	118	LAGARDE	169	VERGELY	244	CHEVREUIL
45	FLEISCHMANN	119	LEUDET	174	HOFFMANN	246	KAUFFMANN
47	DURAND	124	REVERDY	175	BOSC	250	BLOY
49	UNAL	126	PENICHO	178	DESCORPS DECLERE		
50	CREPEL	127	BARBERO	179	BAUD		
57	BLANCHARD	130	AUGUSTE	181	ORIO		