



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 MARS 2021

EXERCICE 2020

Le 26 mars 2021 à 20h, l'Association Syndicale Libre Résidence la Chevauchée a tenu son Assemblée Générale Ordinaire 1^{er} rue Lavoisier à Balizy commune de Longjumeau. Les copropriétaires adhérents de l'association, ont été informés par convocation afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Émargement de la liste des présents et vérification des pouvoirs et du quorum.

- 1 Désignation des assesseurs et secrétaire de séance
- 2 Point sur la rétrocession de la voirie à la commune
- 3 Dépenses 2020 : compte rendu et rapport financier
- 4 Recettes 2020 : compte rendu et rapport financier
- 5 Approbation des comptes de l'exercice 2020 et quitus
- 6 Budget prévisionnel 2021 : proposition et approbation
- 7 Renouvellement du Conseil Syndical (président et conseillers) et des contrôleurs de trésorerie
- 8 Modification des statuts pour les adapter à l'évolution de la tenue des AG : proposition, discussion et vote
- 9 Réponses aux questions posées

Se trouvent en annexe :

1. les tableaux financiers
- 2 le texte des statuts modifiés

La situation sanitaire a entraîné une évolution dans la tenue des Assemblées Générales et l'application de règles exceptionnelles grâce à l'ordonnance du n°2020-321 du 25 mars 2020, le décret n°2020-418 du 10 avril 2020 et le décret n°2020-925 du 29 juillet 2020 applicables du 12 mars au 30 novembre 2020 ainsi que l'ordonnance n°2020-1497 et le décret n°2020-1614 de décembre 2020 applicables jusqu'au 1^{er} avril 2021 qui permettaient d'organiser des assemblées générales en "huis clos" c'est-à-dire que les membres n'assistent pas à la séance en étant présents physiquement, mais par **voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle ainsi par vote par correspondance**. Ces modes de participation sont possibles même si les statuts ne le prévoient pas.

En raison de l'évolution de l'épidémie de Covid-19, **l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021** prolonge les dispositions permettant la tenue d'assemblées générales à distance : par visioconférence ou audioconférence et vote par correspondance **jusqu'au 1^{er} juillet 2021**. Dans les cas où la visioconférence ou l'audioconférence n'est pas possible, les décisions du syndic peuvent être prises au seul moyen du vote par correspondance.

Pour tenir l'Assemblée Générale, l'ASL fait application de ces textes.

Après avoir comptabilisé les présents (**7**) les pouvoirs (**45**), les votes par correspondance (**49**) et les copropriétaires connectés (**20**) et après contrôle, les feuilles de présence indiquent que **121** copropriétaires sur 170, représentant **94 620** parts sont présents ou représentés soit **71,57 %**.

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut se dérouler selon l'ordre du jour. Martine JOSSET, Présidente, déclare alors l'Assemblée Générale ouverte à 20h10.

1) Désignation des assesseurs et secrétaire de la séance

La Présidente propose la désignation des assesseurs et du secrétaire de séance :

- Mme SENECHAL Michèle comme assesseur
- M. TOUZEAU Josselyn comme assesseur
- Mme MELLOUKI Estelle secrétaire de séance

qui acceptent ces tâches.

2) Rétrocession de la voirie à la commune

Excellente nouvelle : toutes les mainlevées ont été régularisées. La notaire a demandé un nouvel état hypothécaire pour contrôler qu'aucune nouvelle inscription sur les parcelles indivises n'a été effectuée récemment. La lecture de cet état a montré 3 nouvelles inscriptions qui sont en cours de publication. La notaire contrôle les parcelles impactées auprès des études concernées.

Dès confirmation, qu'aucune hypothèque ne porte sur les parties indivises, le dossier sera transmis au service de l'urbanisme de la Mairie qui devra alors réaliser une enquête publique. Cette démarche est assez longue et devrait prendre plusieurs mois. Nous espérons qu'à la fin de l'année nous pourrons voir la fin de ce dossier.

Nous continuerons à être attentifs à la bonne régularisation du dossier. Toutefois, nous adressons un courrier à Madame La Maire, afin de lui signaler le mauvais état de nos routes et demander d'agir rapidement sur les trous les plus importants en raison des risques d'incidents possibles (projection de cailloux...). Vous pouvez également joindre la voirie pour réclamer un rebouchage des parties creusées.

3) Dépenses : compte-rendu et rapport financier pour 2020

3.1 - ESPACES VERTS

Le montant global pour les espaces verts s'élève à **34 704,81 €** (budget prévisionnel global 35 200 €) soit :

- **27 708,81 €** (budget prévisionnel : 28 200 €) pour le contrat annuel de l'entretien des espaces verts
- **6 996 €** (budget prévisionnel 7 000 €) pour les travaux de plantations et d'élagage

Février	Plantation de troènes	576 €
Mars	Taille et élagage	3 084€
Septembre	Evacuation amas terre	420 €
Décembre	Elagage	2 916 €

Les lots 11 et 14 émettent des remarques concernant l'évacuation d'amas de terre qui a engendré des frais. Rappelons que les comportements inciviques qui entraînent des dommages sur les espaces communs doivent être signalés (par mail ou téléphone ou boîte aux lettres) par ceux qui les constatent, mais que nous n'avons pas, malgré notre bonne volonté de pouvoir de police a posteriori.

3.2 – TRAVAUX

Le montant des travaux réalisés est de **6 624 €** (budget prévisionnel 8 000 €) pour la réfection de portions d'allées le long du Rouillon sur 40 m linéaire.

3.3 – ASSURANCES

L'assurance annuelle souscrite auprès de la Société Mutuelle d'Assurance des Collectivités Locales (SMACL) est de **516,90 €**.

3.4 – IMPÔTS FONCIERS

Les impôts fonciers pour le local syndical se sont élevés à **1 661 €**.

3.5 – FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

Les frais de gestion et de fonctionnement sont de **3 746,48 €** (budget prévisionnel 5 000 €). Ils comprennent :

- Abonnement à Orange
- Abonnement site Internet
- Poste (boîte postale – lettres recommandées – timbres)
- Frais bancaires
- Tirages du compte-rendu des AG
- Fourniture (enveloppes, cartouches, papier...)
- Indemnités forfaitaires des Président et Trésorier (votées à l'AG 2019)

3.6 – FRAIS DIVERS ET D'ACTIVITES

Le montant des frais divers et d'activités est de **249,84 €** (budget prévisionnel 700 €).

- Participation pour le cadeau et le pot pour le départ du conseiller Philippe HERVE (le conseil syndical a participé pour moitié aux frais)
- Galette, boissons et chocolats pour l'ensemble du conseil syndical..
- Les activités *la fête des voisins*, *la chasse à l'oeuf* et *la fête de la nature, journée nationale de nettoyage des rives des rivières* n'ont pu être réalisées en raison du contexte sanitaire.

3.7 – FRAIS EXCEPTIONNELS

Le constat d'huissier sur l'état de la berge du Rouillon de **384,09 €** réalisé le 16 décembre 2019, n'a été réglé que le 7 janvier et est donc comptabilisé sur le budget 2020.

Le lot 114 a demandé des explications sur les raisons pour ces dépenses et demandé si le bureau avait essayé d'interagir auprès de la mairie. Le bureau a précisé que la Mairie et le SIAHVY ont été contactés par mails, téléphone et courriers de nombreuses fois mais sans réaction des différents services. Le constat nous permettra dans l'avenir de prouver la dégradation et d'appuyer notre démarche.

3.8 – MONTANT TOTAL DES DEPENSES

Le montant total des dépenses s'est élevé à **47 887,12 €** pour un budget prévisionnel **54 935 €**.

3.9 – IMPAYES ET RETARDS DE PAIEMENT

Un copropriétaire, débiteur les années passées, a soldé sa dette de 66,54 € pour 2020 après remboursement d'un échéancier.

Les prélèvements impayés ont un coût pour l'ASL : 7,85 € de frais par présentation de prélèvement impayé. Ces frais sont aussi facturés au débiteur (tarif variant en fonction de chaque banque). Ces impayés nécessitent plusieurs modifications de date ou de montant sur le site de la banque pour représenter le prélèvement puis de rétablir le prélèvement initial. Nous vous demandons de veiller à l'approvisionnement de votre compte.

Cette année nous avons compté 9 prélèvements impayés soit un coût de 70,65 € et passé beaucoup de temps pour informer le propriétaire, réaliser et contrôler le recouvrement.

LOT	NOMS	Cotisations dues en 2020	Versements en 2020	Débit pour 2020	Débiteur au 31/12/2020
157	DE CARVALHO	271,80 €	0 €	271,80 €	2 835,67 €
16	CHAOUKI (1)	303,00 €	0 €	303,00 €	303,00 €
	(2)	271,80 €	203,85 €	67,95 €	67,95 €
TOTAL				642,75 €	3 206,62 €

(1) Mr CHAOUKI, lot 16, n'est plus débiteur pour 2020. Son règlement a été effectué en 2021.

(2) Nous avons rencontré des problèmes avec la banque du copropriétaire débiteur de 67,95 €, réglant par prélèvement automatique. Sa banque a changé ses coordonnées bancaires sans en avertir son client ce qui a entraîné des rejets. Cette situation est régularisée.

RAPPELS

Comme tous les ans, nous rappelons que les cotisations doivent être réglées en début de période et **la totalité du montant annuel doit être soldé avant le 1^{er} octobre de l'année**. Si vous rencontrez des problèmes financiers avérés, vous pouvez nous contacter.

4) Les recettes : compte rendu et rapport financier 2020

4.1 - VENTES

Cette année il y a eu 7 ventes, ce qui représente un montant total de **739,20 €**.

LOT	n°	RUE	VENDEUR	ACQUEREUR	DATE	MUTATION
128	64	VOLTAIRE	GALLET	MEHEBIK	27/12/2019	105,60 €
153	22	VOLTAIRE	SERRA	DENIZET	15/04/2020	105,60 €
53	26	PASCAL	PLANCQ	ANNEXILE	11/08/2020	105,60 €
101	90	VOLTAIRE	TACCONI	POPOT / BAES	05/08/2020	105,60 €
21	76	LAVOISIER	DIEZ	RISI / MARTIN	16/10/2020	105,60 €
17	84	LAVOISIER	BLONDEAU	MARIA	22/10/2020	105,60 €
42	54	LAVOISIER	GOMY	DIBOUE	24/12/2020	105,60 €
7		Vente(s)		TOTAL		739,20 €

4.2 – INTERETS DU LIVRET BLEU

Le montant des intérêts du livret bleu est de **313,47 €**

4.3- REMBOURSEMENT PARTIEL DES IMPOTS FONCIERS

La Mairie a effectué le remboursement partiel de **1 245,75 €** en novembre (prévu dans la convention-bail avec la Mairie) ce qui représente les $\frac{3}{4}$ des impôts payés par l'ASL (soit 415,25 € à notre charge).

4.4 - COTISATIONS

Total des cotisations appelées : 52 154,88 €	Total des cotisations perçues : 52 050,51 €
---	--

La différence s'explique : Cotisations perçues **52 050,51 €**

- **66,54 €** (remboursement échéancier du lot 164 qui n'entre pas dans les cotisations 2020)

+ **642,75 €** (montant des débiteurs que nous aurions dû percevoir en 2020)

- **471,84 €** (prélèvement qui ont été crédités, mais rejetés ensuite)

Soit le total des cotisations que nous avons appelées **52 154,88 €**

Actuellement sur 170 propriétaires, **120** lots règlent par prélèvement, **48** par chèque et **2** par virement.

Le PRELEVEMENT AUTOMATIQUE est un gain de temps et une simplification pour le trésorier mais aussi pour le propriétaire. Le VIREMENT est aussi possible. A cet effet, vous pouvez nous demander nos coordonnées bancaires.

4.5 – SOLDE DU COMPTE D'EXPLOITATION

Fin 2020, un solde créditeur d'exploitation de **5 989,97 €**

4.6 – TRESORERIE AU 31/12/2020

Compte épargne Livret Bleu	62 410,51 €	Compte de dépôts	3 323,80 €
TOTAL		65 734,31 €	

5) Approbation des comptes de l'exercice 2020 et quitus

Mr Josselyn TOUZEAU et Mr Nicolas NOWICKI, contrôleurs financiers, ont étudié les documents présentés et procédé à la vérification des comptes de l'ASL de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2020.

Ils ont constaté que les éléments présentés concordent avec la comptabilité. Ils ont pu vérifier l'exactitude de la comptabilité et l'existence de pièces justificatives probantes pour chaque opération. En conséquence, ils recommandent à l'assemblée générale d'approuver les comptes présentés et d'en donner quitus aux Présidents.

Nous vous rappelons que les copropriétaires intéressés peuvent obtenir des informations sur la tenue des comptes, en toute transparence, sur demande de rendez-vous au Président.

La Présidente procède à l'approbation de la gestion et des comptes par l'Assemblée (question 1)

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : Le compte-rendu de gestion et les comptes de l'exercice 2020 sont adoptés à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés.

Il est procédé, par un vote, à l'approbation par l'Assemblée du quitus aux Présidents (question 2)

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : Quitus est donné aux Présidents à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés.

6) Budget Prévisionnel 2021 : Proposition et Approbation

Le budget prévisionnel 2021 présenté n'est qu'une prévision des dépenses et des recettes la plus réaliste possible.

RESSOURCES PREVUES

Cotisations annuelles	52 155 €
Dossiers des ventes	750 €
Intérêts compte livret bleu	325 €
Versement de la Mairie sur foncier	1 250 €
Apport du Livret bleu au CC	
TOTAL	54 480 €

DEPENSES PREVUES

Entretien contractuel des espaces verts	29 000 €
Plantations – Élagages	9 000 €
Travaux	8 000 €
Assurances	550 €
Impôts fonciers	1 700 €
Frais de gestion et de fonctionnement	5 730 €
Frais divers et d'activité	500 €
TOTAL	54 480 €

LES FRAIS DIVERS ET D'ACTIVITE

La chasse à l'œuf pour les enfants de 4 à 7 ans ne sera pas organisée en raison de la situation sanitaire.

La Fête de la Nature (journée nationale de nettoyage des rives des rivières) est prévue le **samedi 15 mai 2021** le matin et concerne l'ensemble de la résidence. Nous constatons depuis plusieurs années, qu'en plus des membres du conseil, ne sont présents que 2 ou 3 propriétaires.

La fête des voisins est prévue le **vendredi 28 mai 2021** à partir de 19h00. Les personnes qui souhaitent participer à la préparation pourront se présenter au local syndical à partir **de 18h**.

En ce qui concerne ces 2 dernières manifestations, nous attendons de connaître les directives nationales liées à la situation sanitaire. Nous aviserons alors s'il est possible de les organiser.

Il est procédé, par un vote, à l'approbation par l'Assemblée de l'acceptation du budget prévisionnel 2021 (question 3)

VOTE	Pour = 120	Contre = 0	Abstentions = 1 (lot 48)
-------------	-------------------	-------------------	---------------------------------

Résultat : Le budget 2021 est adopté à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés.

7) Renouvellement du Conseil Syndical (président et conseillers) et des contrôleurs de trésorerie

Le renouvellement du conseil syndical a eu lieu lors de l'AGO du 9 mars 2018. Les membres sont élus pour 3 ans et doivent donc être renouvelés cette année.

Martine JOSSET, la présidente, remercie tous les membres du Conseil Syndical qui, grâce aux compétences, à l'investissement, l'efficacité et la bonne humeur de chacun, lui ont permis d'assurer la fonction de Présidente. En raison du soutien de toute l'équipe et en l'absence de candidat à ce poste, Martine JOSSET accepte d'assurer la fonction pour une année.

Se présentent aux suffrages (question 4)

Comme Présidente : Martine JOSSET

Lors de l'AG du 6 novembre 2020, Mme Martine JOSSET a accepté d'assurer temporairement la fonction de Présidente mais ne souhaite pas se présenter à ce poste. Toutefois malgré notre appel nous n'avons, à ce jour, reçu aucune candidature. Mme Martine JOSSET propose d'assurer la Présidence **pendant une année** afin de permettre le bon fonctionnement de l'ASL.

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : Martine JOSSET est élue Présidente, pour une durée de 3 ans, renouvelable, à l'unanimité des voix exprimées des présents ou représentés.

Comme Vice-Président : Michel DUFFAU

VOTE	Pour = 120	Contre = 1 (lot 143)	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-----------------------------	------------------------

Résultat : Michel DUFFAU est élu Vice-Président pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Conseiller, Trésorière : Martine JOSSET

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : **Martine JOSSET** est élue Conseillère, trésorière, pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Conseillère, Secrétaire : Estelle MELLOUKI

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : **Estelle MELLOUKI** est élue Conseillère, secrétaire, pour une durée de 3 ans (renouvelable) à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Conseiller Technique : Thierry ROUILLARD

VOTE	Pour = 120	Contre = 0	Abstentions = 1 (lot 55)
-------------	-------------------	-------------------	---------------------------------

Résultat : **Thierry ROUILLARD** est élu Conseiller Technique pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Conseillère administrative : Michèle SENECHAL

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : **Michèle SENECHAL** est élue Conseillère administrative, pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Conseiller Technique et contrôleur financier : Josselyn TOUZEAU

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : **Josselyn TOUZEAU** est élu Conseiller Technique et contrôleur financier pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Conseiller Technique : Ramzi BEN FREDJ

Nous avons reçu le 10 décembre dernier, la candidature écrite au Conseil syndical de Monsieur **Ramzi BEN FREDJ** (33 rue Lavoisier), copropriétaire dans la résidence depuis 11 ans. Il a été coopté par le Conseil syndical le 22 janvier 2021. Nous proposons donc sa candidature comme **Conseiller** :

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat : **Ramzi BEN FREDJ** est élu Conseiller Technique pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés.

Comme Contrôleur financier (hors Conseil syndical): Nicolas NOWICKI

Nicolas NOWICKI est désigné Contrôleur financier par l'Assemblée Générale pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l'unanimité des présents et représentés (conformément à l'article 27 des statuts)

Le Conseil Syndical est composé de **7 membres** comme suit :

Président	Martine JOSSET	Conseillers	Thierry ROUILLARD
Vice-Présidents	Michel DUFFAU		Michèle SENECHAL
Trésorière	Martine JOSSET		Josselyn TOUZEAU
Secrétaire	Estelle MELLOUKI		Ramzi BEN FREDJ

Contrôleurs financiers	Membre du Conseil syndical	Josselyn TOUZEAU
	Membre de l'ASL	Nicolas NOWICKI

Le prochain renouvellement du Conseil Syndical (CS) aura lieu dans 3 ans lors de l'AG de 2024. Les candidatures éventuelles seront à adresser à l'ASL. Le conseil syndical les examinera et pourra alors coopter des membres puis l'Assemblée Générale suivante les validera.

Nous renouvelons notre appel à la candidature de Président.

8) Modification des statuts : Proposition, Discussion et Vote

La dernière modification des statuts date du 24 novembre 2017. En raison du contexte sanitaire et comme les ordonnances nous l'autorisaient (voir page 1), nous avons proposé lors de l'AG du 6 novembre 2020 d'assister à la séance par voie de conférence audiovisuelle et également de voter par correspondance. De nombreux copropriétaires ont apprécié ces possibilités.

Aussi, afin de permettre à l'ASL de proposer dans les années futures de tenir des assemblées générales par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle et également de permettre un vote par correspondance, il est proposé de modifier nos statuts pour les adapter à cette évolution.

L'annexe 2 présente la proposition de texte des statuts modifiés

Au cours des échanges, les remarques effectuées entre les membres de l'ASL sur la mise à jour des statuts sont les suivantes: Le lot 114 demande si ces mesures seront utilisées systématiquement à la place du présentiel. Réponse : non, tous les membres auront le choix, quand le contexte général n'empêche pas d'assister à la séance, soit en étant présents physiquement, soit par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle et de voter par correspondance. De nombreux copropriétaires apprécient de pouvoir participer aux votes sans être présents (en cas de maladie, vacances, enfants à garder...).

Il est ensuite procédé au vote (question 5)

VOTE	Pour = 121	Contre = 0	Abstentions = 0
-------------	-------------------	-------------------	------------------------

Résultat: Les modifications des statuts sont adoptées à l'unanimité des voix exprimées des membres présents et représentés, représentant plus des 2/3 (soit 114) de l'effectif total des membres de l'ASL.

9) Réponses aux questions posées

Pendant l'année sur répondeur ou par mail et pendant l'assemblée générale

- **Réglementation sur la transformation des maisons individuelles en plusieurs appartements** (lot 43 au 52 rue Lavoisier) : *L'article IX du cahier des charges stipule : "interdictions diverses : les pavillons édifiés sont attribués à usage d'habitation familiale individuelle" et l'article 11 du règlement de copropriété : "chaque personne doit s'abstenir de toute forme d'occupation gênante pour l'ensemble ou certains de ses voisins..."*

A la suite de l'assemblée générale du 6 novembre 2020, nous avons contacté les services de l'urbanisme qui ont joint le propriétaire. Nous allons par ailleurs prendre contact avec des spécialistes juridiques pour connaître les procédures possibles pour remédier à cette situation.

- **Réglementation sur les cuves de fioul** : en cas de changement d'énergie, la cuve de fioul doit être vidée et dégazée par un professionnel qui fournira un certificat indispensable lors de la vente de la maison (article 28 de l'arrêté du 24 juillet 2004)

- **Agrandissement, modification** : l'ASL doit être informée pour tous travaux de construction intervenant sur les lots.

- **Végétation après le pont devant l'entrée de l'école** (lot 147) ce terrain est géré par la Mairie, l'ASL n'a pas y intervenir.

- **Installation de la Fibre** : Les opérateurs effectuent les branchements à partir des boîtiers situés soit sur les parties communes soit sur le chemin de la Chevauchée. Toutefois, tous les fourreaux extérieurs au jardin du demandeur **doivent obligatoirement être enterrés** afin d'éviter des accidents et des risques de détérioration (de la responsabilité du propriétaire). Il convient à chacun en creusant dans son jardin soit de rechercher les anciens fourreaux soit de prévoir l'emplacement de nouveaux fourreaux. Le propriétaire doit assurer la remise en état de tous travaux entraînant une détérioration à l'extérieur de son jardin

Ces travaux et la remise en état sont de la responsabilité du propriétaire qui a demandé l'installation de la fibre.
SUR LES PARTIES COMMUNES : Vous devez vous assurer que l'opérateur a effectivement enterré tous les fourreaux ce qui a parfois un coût.

Extrait de l'article 5 du règlement de copropriété : ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES : les propriétaires des pavillons ont la charge de l'entretien et la réparation de leur raccordement individuel aux réseaux collectifs.

- **Plaintes de plusieurs propriétaires** en décembre : En fin de journée, plusieurs jeunes se réunissaient régulièrement au fond de l'impasse menant à la gare, rue Lavoisier. Cette présence envahissante nuit à la sécurité. De plus ils laissaient des débris.

Nous avons demandé à la Police Municipale d'intervenir. Des rondes ont été effectuées plusieurs fois par semaine et 10 individus ont été interpellés.

- **Stationnement** : Nous rappelons qu'antérieurement il a été convenu avec les services de Police que le stationnement est toléré à cheval sur les trottoirs bien que les emplacements ne sont pas matérialisés au sol chaussée/trottoirs. **Il s'agit bien d'une tolérance et non d'un droit**. Un emplacement situé sur le devant de chaque maison était normalement prévu par l'urbanisme pour le stationnement d'un véhicule.

Nous sommes tous bien conscients qu'il n'y a pas suffisamment de places de stationnement, que cela n'ira pas en s'améliorant et que seuls les efforts de chacun permettront de faire face à la situation. Par ailleurs le stationnement dans les virages est totalement interdit par le code de la route et n'engage que la seule responsabilité du propriétaire du véhicule. De même, on ne doit pas stationner devant les accès aux allées piétonnes et laisser un passage suffisant pour les piétons, poussettes...

Il est également interdit de stationner sur les espaces verts (même pour une roue !). La remise en état entraîne un coût pour la résidence. Des poteaux en bois vont être installés à la limite des pelouses dans les endroits détériorés par un stationnement abusif.

Selon les règles de bon voisinage et du respect d'autrui, il est d'usage de ne pas stationner devant la propriété d'un voisin. D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter les arrêtés municipaux.

- **Fuite d'eau** : Une fuite d'eau est intervenue devant le 34 rue voltaire. Les propriétaires ont été réactifs et ont contacté rapidement et à plusieurs reprises les organismes concernés qui ont tardé à intervenir pour stopper la fuite. Des travaux ont été réalisés pour remédier à la fuite. Toutefois, en raison de son importance, le sol est gorgé d'eau et la réparation ne peut pas être effectuée immédiatement.

- **Les haies** : le lot 11 nous demande la réglementation :
Extrait de l'Article V du cahier des charges : Façade et jardins privatifs des pavillons : Les jardins privatifs sont limités entre eux et par rapport aux espaces communs, voies ou allées, par des clôtures d'une hauteur maximum de deux mètres.
Extrait de l'article 5 du règlement de copropriété : entretien des parties privatives : Les propriétaires des pavillons ont la charge de l'entretien des limitations de parcelles et en assurent en particulier la taille saisonnière des haies séparatives de telle sorte qu'elles n'entraînent jamais de gêne, notamment sur les cheminements.

- **RAPPEL : Déchets et gravats** : sont à apporter **impérativement** au SIOM à Villebon qui les prend sans problème (article IX .3 du cahier des charges : Sont interdits dans la totalité de l'ensemble immobilier : les dépôts extérieurs de toute nature, tels que matériaux, vieilles voitures, etc...).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21h50.

Annexes : 1. Tableaux financiers
2. pages 7, 10, 11 des statuts modifiés

La Présidente
Martine JOSSET



Copie certifiée conforme à l'original

La Secrétaire de séance
Estelle MELLOUKI



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE RESIDENCE LA CHEVAUCHEE

1er rue Lavoisier - 91160 LONGJUMEAU

COMPTES DE L'EXERCICE 2020 (du 01/01/2020 au 31/12/2020)

DEBIT			CREDIT		
REPERES	DESIGNATION	MONTANT	REPERES	DESIGNATION	MONTANT
10	Entretien contractuel des espaces verts	27 708,81 €	1000	Reprise Trésorerie au 31/12/2019	59 744,34 €
20	Plantations - Elagages	6 996,00 €	1010	Appel de cotisations	52 154,88 €
30	Travaux	6 624,00 €	1020	Dossiers des ventes (chèques et virements)	739,20 €
40	Assurances	516,90 €	1030	Intérêts Compte Livret Bleu	313,47 €
50	Impôts Fonciers	1 661,00 €	1040	Remboursement foncier MAIRIE	1 245,75 €
60	Frais de gestion et de fonctionnement	3 746,48 €	1050	Reprise charges copropriétaires débiteurs fin 2019	2 630,41 €
70	Frais divers et d'activités	249,84 €			
80	Constat huissier	384,09 €			
	Sous total	47 887,12 €			
100	Copropriétaires débiteurs fin 2020	3 206,62 €			
900	Trésorerie au 31/12/2020	65 734,31 €			
	TOTAL	116 828,05 €		TOTAL	116 828,05 €

COMPTES D'EXPLOITATION 2020

CHARGES			PRODUITS		
REPERES	DESIGNATION	MONTANTS	REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS
	Charges courantes			Cotisations	
10	Entretien contractuel des espaces verts	27 708,81 €	1100	Remises de chèques (hors vente)	14 627,63 €
20	Plantations - Elagages	6 996,00 €	1200	Prélèvements automatiques	36 667,24 €
30	Travaux	6 624,00 €	1300	Virements (hors ventes)	755,64 €
40	Assurances	516,90 €			
50	Impôts Fonciers	1 661,00 €		Sous total	52 050,51 €
60	Frais de gestion et de fonctionnement	3 746,48 €		Autres produits	
70	Frais divers et d'activité	249,84 €	1020	Dossiers de ventes	739,20 €
80	Constat huissier	384,09 €	1030	Intérêts Compte Livret Bleu	313,47 €
	Sous total	47 887,12 €	1040	Remboursement foncier MAIRIE	1 245,75 €
200	Rejet des prélèvements automatiques	471,84 €		Sous total	2 298,42 €
	Total	48 358,96 €		Total	54 348,93 €
3000	Solde créditeur	5 989,97 €	2000	Solde débiteur	
	TOTAL DES CHARGES	54 348,93 €		TOTAL DES PRODUITS	54 348,93 €

COMPTES BILAN 2020

ACTIF			PASSIF		
REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS	REPERES	DESIGNATIONS	MONTANTS
2000	Reprise Solde débiteur	- €	3000	Reprise Solde créditeur	5 989,97 €
	Valeurs en Fin d'exploitation :			Valeurs en Début d'exploitation :	
	Compte épargne Livret Bleu	62 410,51 €		Compte épargne Livret Bleu	54 826,77 €
	Compte de dépôts	3 323,80 €		Compte de dépôts	4 917,57 €
900	Trésorerie au 31/12/2020	65 734,31 €	1000	Trésorerie au 31/12/2019	59 744,34 €
	TOTAL DE L'ACTIF	65 734,31 €		TOTAL DU PASSIF	65 734,31 €

BUDGET PREVISIONNEL 2021

RESSOURCES PREVUES POUR 2021	
Cotisations annuelles	52 155 €
Dossiers des ventes	750 €
Intérêts compte livret bleu	325 €
Versement de la Mairie sur foncier	1 250 €
Apport du Livret bleu au CC	
TOTAL	54 480 €

DEPENSES PREVUES POUR 2021	
Entretien contractuel des espaces verts	29 000 €
Plantations - Élagages	9 000 €
Travaux	8 000 €
Assurances	550 €
Impôts fonciers	1 700 €
Frais de gestion et de fonctionnement	5 730 €
Frais divers et d'activité	500 €
TOTAL	54 480 €

STATUTS

PAGES ET ARTICLES MODIFIES (approuvés lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2021) à intégrer à vos statuts

- d'approuver les comptes annuels et le budget du prochain exercice
- de décider des travaux à effectuer
- de décider les activités proposées aux propriétaires
- d'acquérir, vendre, louer tout immeuble, réaliser tout échange immobilier, dans la limite de l'objet de l'ASL
- d'approuver les modifications des statuts, du Cahier des Charges, et du règlement de copropriété, dans les conditions de quorum, de nombre de voix, et de majorités définies ci-après
- de nommer ou révoquer le Président et les conseillers syndicaux de l'ASL

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont été présents ou représentés à l'Assemblée Générale, sous réserve qu'elles soient notifiées par le compte rendu.

L'ASL dispose de tous les pouvoirs énoncés à l'article 5 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, à savoir agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer, sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 de la même ordonnance.

Les décisions, à ces fins, sont prises par l'Assemblée Générale.

Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des membres de l'ASL.

ARTICLE 13 – QUORUM

L'Assemblée ne peut valablement délibérer que lorsque le nombre de voix des membres :

- présents physiquement ou représentés
- présents par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle
- ayant voté par correspondance

est supérieur à la moitié de la totalité des voix (86/170) ou de la moitié de la totalité des parts (66 101/132 200), selon le tableau de répartition fourni en annexe du cahier des charges.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée, une seconde Assemblée Générale est convoquée par le Président, pour se tenir immédiatement à la suite, avec le même ordre du jour, mais avec un quorum d'un tiers de la totalité des voix (57/170) ou des parts (44 067/132 200).

Elle délibère alors immédiatement, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

Cette possibilité de seconde Assemblée Générale doit être mentionnée sur les convocations.

ARTICLE 14 – CONVOCATION

L'Assemblée Générale se réunit, à l'initiative du Président, au moins une fois par an, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le Président, un Vice-Président ou le Trésorier, le juge nécessaire. Elle doit être convoquée, lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Association Syndicale Libre, représentant au moins un tiers de l'ensemble des voix (57/170) ou des parts (44 067/132 200).

Les convocations sont signées par le Président, et adressées par lui (ou un Vice-Président, ou le Trésorier, en cas d'empêchement) par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise contre émargement d'un état, à tous les membres de l'Association Syndicale Libre ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, au moins trois semaines avant la réunion ; sauf en cas de tenue d'une seconde assemblée nécessaire pour tenir le quorum ci avant énoncé (article 13).

Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure et l'ordre du jour de l'Assemblée et peuvent être accompagnées d'un formulaire de vote par correspondance.

Bureau de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le Président, ou à défaut par un Vice-Président, assisté d'un scrutateur, choisi par elle parmi les membres du Conseil Syndical, à la majorité simple.

Elle nomme, parmi les membres du Conseil syndical, un ou plusieurs secrétaires de séance, suivant les mêmes modalités précitées.

Attributions

Le bureau de l'Assemblée Générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

ARTICLE 19 – FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu par le Secrétaire de l'ASL, une feuille de présence contenant les noms, prénoms, les numéros de lots et domicile des propriétaires ainsi que:

- présents physiquement ou représentés (par un pouvoir),
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par autre moyen de communication électronique
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par l'ASL.

Cette feuille est certifiée par le Président de l'ASL, ainsi que par le ou les secrétaire(s) de séance.

Elle doit être présentée à tous les membres de l'ASL, le requérant.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal de l'AG avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique (ou papier) dans des conditions qui garantissent son intégrité.

ARTICLE 20 – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le Président de l'ASL, et figure sur la convocation.

Lors de l'AG (Assemblée Générale), la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes questions posées au Président par un ou plusieurs membres, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant la séance.

Dans les AG Extraordinaires, ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié au moins des membres de l'ASL, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 21 – VOTE DES DECISIONS D'AG

Les votes ont lieu à main levée, ou par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle, ou par correspondance.

Lorsqu'une personne part en cours d'Assemblée Générale et ne signale pas son départ au bureau de

l'Assemblée, elle est toujours considérée comme présente, et est censée avoir voté en faveur des résolutions soumises au vote après son départ.

Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les membres de l'ASL, mêmes pour ceux qui ont voté contre les décisions ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Les membres peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établie conformément à un modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020.

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par l'ASL au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par l'ASL, il est présumé être réceptionné à la date de l'envoi.

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire est présent.

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire qui s'abstient pour cette résolution.

ARTICLE 22 – PROCES-VERBAL (CR d'AG)

Les délibérations font l'objet d'un procès-verbal (Compte rendu d'Assemblée Générale).

Le procès-verbal (compte rendu d'AG) comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les lots ou les noms des membres de l'association syndicale qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

ARTICLE 23 – DELIBERATIONS D'AG

Les procès-verbaux d'AG contenant les délibérations sont conservés dans un classeur électronique (ou papier) garantissant son intégrité par le Secrétaire de l'Association Syndicale Libre.

En tout état de cause, le Secrétaire conservera un classeur des procès-verbaux d'AG signés au format papier.

Les décisions d'AG sont notifiées par le Président aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal de l'AG certifié par le Président, (le secrétaire ou le Trésorier) et adressée sous pli simple aux membres de l'ASL ayant participé, par eux-mêmes, ou par un mandataire, aux travaux de l'assemblée, et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

ARTICLE 24 – RECOURS CONTRE LES DECISIONS PRISES EN AG

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les membres de l'ASL opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois au plus à compter de la notification de ladite décision qui leur est faite par le Président.