|  |  |
| --- | --- |
| C:\Documents\ASL-La-Chevauchée\templar34.jpg | **Association Syndicale Libre Résidence La Chevauchée***(Siège social : 1ter, rue Lavoisier – 91160 LONGJUMEAU)***Boîte Postale 40308 - 91163 LONGJUMEAU CEDEX***🕿 : 09 64 10 86 16 – 01 64 48 46 58****E-mail****: asl-lachevauchee@orange.fr****Site Internet*** *: http://asl-la-chevauchee.ovh* |

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU VENDREDI 11 MARS 2016**

##### EXERCICE 2015

#####

Le 11 mars 2016 à 20h30, se sont réunis au siège social de l’Association Syndicale Libre Résidence la Chevauchée 1 ter rue Lavoisier à Balizy commune de Longjumeau, en assemblée générale ordinaire, les copropriétaires adhérents de l’association, sur convocation qui leur a été remise régulièrement, 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 la séance.
2. Compte-rendu de l’activité 2015 du Conseil Syndical.
3. Rapport financier, approbation des comptes de l’exercice 2015 et quitus.
4. Renouvellement du Conseil syndical (Président et 7 conseillers).
5. Proposition et approbation du Budget prévisionnel 2016 et Projets 2016-2017 ; vote.
6. Cotisations : évolution et paiement ; proposition de prélèvement périodique obligatoire, vote.
7. Informations et réponses aux questions posées au cours de l’année 2015.

 Après avoir comptabilisé les derniers arrivants, et après le contrôle des listes et pouvoirs, les feuilles de présence indiquent que 128 copropriétaires représentant 99 828 parts sont présents ou représentés soit 75,5% (35 présents et 90 pouvoirs sur **170** copropriétaires).

 Le Président Daniel PALLESCO déclare alors l’Assemblée Générale ouverte à 20h 50.

Le quorum étant atteint, l’assemblée générale peut se dérouler et, avec la double majorité acquise, peut délibérer sur tous les points portés à l’ordre du jour.

Le Président remercie les copropriétaires présents et souhaite la bienvenue aux nouveaux acquéreurs arrivés dans notre résidence. Il présente au nom de l’association ses sincères condoléances aux familles qui ont perdu un être cher.

 **1) Désignation des assesseurs et secrétaire de la séance.**

Le Président propose la désignation des assesseurs et du secrétaire de séance :

- Mme Estelle MELLOUKI comme assesseur

- M. Jacques MARQUET comme assesseur et secrétaire de séance

qui acceptent ces tâches.

**2) Compte-rendu de l’activité du Conseil Syndical durant l’exercice 2015.**

Le Président remercie Philippe HERVé pour les photos et vidéos des activités 2015 qui ont été projetées durant la signature des actes de présence. D’autres photos et présentations ont illustré les sujets traités le long du déroulement de l’AG.

**2-1- Principales activités et réunions du Conseil Syndical en 2015**

 Comme pour les années précédentes, l’exercice 2015 a nécessité une implication importante du Conseil syndical compte tenu du plan de charge, qu’il s’agisse de la gestion courante (espaces verts, travaux, gestion administrative, etc.), de dossiers spécifiques (sécurité, berges du Rouillon, piste cyclable, etc.) ou de l’organisation d’activités dans la résidence (fête des voisins, sortie champignons, etc.).

 Ainsi les différentes réunions, séances de travail, rencontres et rendez-vous divers ont été comme toujours nombreux notamment :

- Réunions mensuelles du Conseil Syndical,

- Travaux de préparation de l’AG 2015, distribution avec émargement des convocations à l’AG. Expédition des Lettres recommandées avec Accusé de Réception (LAR) pour les hors résidence et aux copropriétaires qu’il a été impossible de contacter,

* Déroulement de l’AG en mars 2015 puis élaboration du Compte Rendu (CR) de l’AG examiné et arrêté en Conseil Syndical,
* Travail de préparation et RDV avec la Mairie, échange avec la municipalité et Europ’Essonne concernant la signalétique de sortie au petit bois de la voie de circulation douce le long de la voie de chemin de fer en venant d’Épinay,
* Distribution des CR de l’AG avec listes d’émargement et des avis de situation. Retour des émargements de CR AG, expédition des LAR aux propriétaires hors résidence,
* Organisation de la chasse aux œufs,
* Réunions spécifiques sur l’avancement des travaux et suivi des travaux sur place,
* Fête de la nature, journée nettoyage de printemps avec des résidents,
* Fête des voisins,
* Vide-garages,
* Deux sorties découvertes des champignons avec M. Pedro CERDENA,
* Préparation, impression, mise sous enveloppes et distribution des avis de situation de cotisations (1er, 2ème, 3ème et 4ème rappels et mises en demeure), relance des débiteurs et rencontres avec les intéressés,
* Mise à jour du site Internet de l’ASL qui informe sur les activités et les évènements de la résidence depuis 4 ans, modification de l’adresse Web du site qui est maintenant hébergé chez OVH : ***http :asl-la-chevauchee.ovh***
* Rencontres avec les entreprises,
* Participation aux réunions du Conseil de quartier,
* Mise à jour des prélèvements SEPA.

**2-2- Rencontre concertation avec les représentants municipaux.**

 M. Michel DUFFAU présente la synthèse des principaux sujets abordés lors de la rencontre concertation concernant la résidence avec les représentants municipauxqui a eu lieu le 4 juin 2015 dans nos locaux avec la présence de Mme le Maire Sandrine GELOT-RATEAU, de Mr le Maire-adjoint Remy BETIN, de Mr MARCHE adjoint au directeur des services techniques et, pour l’association, MM Hervé, MARQUET, PALLESCO, WARTNER.

 **-Concernant le LOCAL SOCIAL :**

- Nettoyage des locaux : fait pour la salle de réunion au rez-de-jardin mais toujours en attente pour le rez-de-chaussée et les toilettes.

- Économies d’énergie, remplacement progressif des anciennes fenêtres par des fenêtres double-vitrage : refus de la municipalité car du ressort du propriétaire (ASL).

- Demande de 4 badges d’accès supplémentaires pour les conseillers syndicaux : toujours en attente des services techniques.

- Demande de clé pour la 2ème porte (dégagement sécurité) de la salle de réunion rez-de-jardin ou mise en place d’une serrure avec badges : sans réponse.

 **-Concernant la VOIRIE :**

- Demande de précision sur les projets relatifs à nos demandes d’aménagement concernant les problèmes de circulation et de stationnement (cf. questions évoquées en AG 2014) : un projet d’ensemble (panneaux, marquages au sol, ralentisseurs, passages piétons…) devait nous être proposé, toujours en attente à ce jour.

- Problème de l’éclairage public : suite à notre intervention la tête de réverbère manquante à côté du pont SNCF a été remplacée. Concernant les fils aériens d’alimentation des réverbères, le sujet est théoriquement prévu pour le budget municipal 2016.

- Problème de débordements d’égouts près du petit pont : intervention réalisée suite à notre demande.

- Traitement des nids de poules : des interventions partielles ont été effectuées mais il y en a de nouveaux à signaler par tout un chacun à la mairie.

- Herbe dans les caniveaux : toujours rien de fait.

 **-Concernant les ESPACES COMMUNS :**

- Travaux nécessaires de consolidation de la berge du Rouillon par le SIAHVY, les berges se dégradant de plus en plus, la mairie devait relancer le SIAHVY : toujours en attente de réponse à ce jour.

- Entretien de la pelouse et de la haie derrière le local social : demande de notre part d’intervention plus régulière.

 **- Divers :**

- Panneaux lumineux d’infos dans le quartier comme à Épinay : nous en avons fait la demande depuis un certain temps, il devrait en être posé par la municipalité dans le cadre de renouvellement du mobilier urbain (localisation non indiquée à ce jour).

 **2-3- Les réunions du Conseil de Quartier**

exposées par M. Daniel PALLESCO :

 Depuis 2014 conformément à la nouvelle charte, les réunions se déroulent en 2 phases : une réunion du Conseil proprement dit suivie d’une réunion publique de quartier où les habitants sont conviés sur l’ordre du jour établi par le Conseil.

 En 2015, trois réunions se sont tenues et les points développés lors de ces réunions peuvent être lus dans le *Magazine* de Longjumeau distribué dans les boîtes à lettres ou sur le site Internet de la Mairie de Longjumeau.

**2-4- Les activités organisées par le Conseil Syndical**

exposées par M. Jacques MARQUET :

**- Le déneigement.**

 Les conditions climatiques n’ont pas nécessité d’intervention particulière de notre part. La Municipalité ne poursuivant plus sa démarche « Relais citoyens neige » nous avons néanmoins fait le nécessaire pour obtenir la mise en place de deux bacs de sable/sel dans la résidence afin de nous permettre d’intervenir au sein de la résidence avant le passage éventuel des déneigeuses, un seul bac a été mis en place.

 Le Conseil syndical s’est inscrit dans la procédure alerte-météo de la municipalité ce qui permettra, en cas de besoin, aux conseillers syndicaux de coordonner les interventions des bonnes volontés au sein de la résidence.

 **- La chasse à l’œuf.**

Réalisée par le CS avec le concours de résidents, le samedi 4 avril 2015 pour les enfants et petits-enfants de 2 à 7 ans de la Chevauchée, avec un intérêt toujours très marqué de la part des familles. Comme d’habitude la chasse s’est clôturée par un verre de jus de fruit accompagné de petits gâteaux.

**- La Fête de la Nature, journée nationale de nettoyage des rives des rivières.**

 Comme chaque année, le Conseil Syndical a organisé le 23 mai 2015 une demi-journée de nettoyage de la Résidence et des rives et du lit du Rouillon. Concernant le Rouillon l’opération a été organisée conjointement avec l’ALBG et portait sur le bois des Templiers (intervention de l’ALBG) et la portion comprise entre la route de Corbeil et la voie du RER (intervention de l’ASL La Chevauchée). Nous avons ainsi fait une récupération importante d’objets divers dans le lit du Rouillon comme l’ont démontré les photos projetées en cours de réunion. Nous avons fait publier à cette occasion un article dans le *Magazine* municipal. Il est à noter une faible participation des copropriétaires de la résidence que nous souhaiterions plus nombreux notamment avec des enfants auxquels il est remis un diplôme d’Eco-Citoyen.

**- La fête des voisins.**

 Le 29 mai 2015, pour la cinquième année, nous avons organisé pour toute la résidence une fête unique des voisins qui a été très appréciée par un nombre important de participants. Nous avons eu la visite de Mme LE SAOUT maire adjointe pour le quartier Gravigny-Balizy et d’autres adjoints et conseillers municipaux.

 **- Connaissance des champignons.**

M. CERDENA, résident de La Chevauchée, spécialiste des champignons, réalise, dans le cadre d'une association mycologique, des exposés et conférences ainsi que des sessions de formation en la matière.

Sur sa proposition, deux "promenades cueillette de champignons" ont pu être organisées le mercredi 30 septembre dans la forêt de Fontainebleau et le samedi 31 octobre dans la forêt de Dourdan. La récolte a été peu fructueuse du fait des conditions climatiques mais dans une ambiance toujours très sympathique. Nous prévoyons de renouveler cette opération en 2016 avec M. CERDENA.

 **- Fête de la musique**

 Faute de musiciens la fête n’a pas eu lieu cette année et nous ne prévoyons pas de renouveler l’expérience en 2016.

 **- Vide-garages**

 Pour la deuxième année, le Conseil syndical a organisé un vide-garages avec une participation comparable le 13 septembre 2015. Les modalités strictes ont été respectées et tout s’est bien déroulé, sauf la présence intempestive de la pluie. Nous avons préparé des affiches dans la résidence et des affichettes ont été distribuées dans les stands lors de la journée des associations et une annonce a été faite sur le site Internet des vide-greniers. Des visiteurs de la municipalité ont été satisfaits de la bonne tenue de l’évènement et de l’organisation. Néanmoins, il ne sera pas possible de renouveler cette opération en 2016 selon les mêmes modalités. Nous en reparlerons plus tard à propos des activités prévues en 2016.

 **3) Rapport financier, approbation des comptes (ci-dessous) de l’exercice 2015 et quitus.**

 **3-1- Les dépenses**

  **a/L’entretien des espaces verts** exposé par M. Michel DUFFAU.

Le Conseil syndical reste toujours vigilant sur les prestations et est souvent en contact avec M. PUCHE de VERESPACE, chargé de notre résidence, notamment lors des réunions périodiques. En outre, nous sommes également régulièrement en contact avec les équipes du prestataire lors des interventions.

L’entretien des espaces verts est réalisé en 2 volets : l’entretien contractuel proprement dit (repère 10) d’une part et les plantations et élagages (repère 50) d’autre part.

**- Le contrat annuel.**

Pour l’année 2015, le montant contractuel de l’entretien des espaces verts s’est élevé à **27 055,80 €**. Ce montant est réglé en 10 mensualités d’avril à décembre, et, comme les années précédentes et futures, la dixième mensualité, dont la facture est reçue le 15 décembre, est payée en janvier de l’année suivante. C’est la raison pour laquelle la somme de **27 015,76 €** apparaissant dans le tableau financier (repère 10) est inférieure de **40,04 €** au montant contractuel 2015.

Pour l’année 2016, l'application de l'ancienne formule d'actualisation n’étant plus en vigueur dans la profession suite à une circulaire du Ministère de l’Écologie, une nouvelle formule est maintenant appliquée. La proposition de reconduction annuelle du contrat présentant une augmentation modérée de **0,9 %** nous l’avons acceptée pour un montant total de **27 300,00 €** TTC (soit +244,20 €). Nous vous informons par ailleurs qu’un nouvel appel d’offres est prévu en 2017 pour une application en 2018.

 **- Les travaux de plantations et élagages**

Outre l’entretien contractuel des espaces verts (vu précédemment), l’entretien global des espaces verts regroupe également les plantations et les élagages indépendants du contrat avec VERESPACE. Nous n’avons pas réalisé tous les travaux prévus au budget.

En 2015 ont été réalisés et comptabilisés :

*- Élagage au terrain de boules de 2 frênes, deux acacias et un érable et 2 saules le long du Rouillon, pour* ***3 747,60 €.***

*- Plantation d’un mûrier et d’un frêne d’ornement dans les espaces verts le long du Rouillon, pour* ***732,00 €.***

*- Réduction sévère d’un saule sur l’allée qui longe la berge du Rouillon, pour* ***1 716,00 €.***

*- Abattage partiel d’un saule tombé (en raison d’un coup de vent violent fin juillet) sur la berge du Rouillon, pour* ***1 320,00 €.***

*- Élagage de 3 frênes et d’un saule, le long du Rouillon près du RER, pour* ***2 142,00 €.***

soit un montant total de **9 657,60 €** (repère 50), somme supérieure au budget prévisionnel pour les raisons indiquées ci-dessus mais dont le montant reste compatible avec la baisse du budget relatif aux travaux (repère 60).

 Ainsi, l’**ensemble** des dépenses relatives aux espaces verts, comprenant le contrat annuel d’entretien de **27 015,76 €** (repère 10) les plantations et les élagages de **9 657,60 €** (repère 50) s’élève à **36 673,36 €.**

**b/- Les différents frais de fonctionnement** exposés par Mme Estelle MELLOUKI :

**□ Les frais de gestion** (repère 20) d’un montant de **3 608,70 €**, sensiblement égal à l’an passé, concernent l’abonnement de la Boîte Postale 40308, les frais de timbres et les recommandés. En outre sont inclus les frais de fonctionnement bancaires et l’indemnité annuelle du gestionnaire dont l’augmentation actualisée est tacitement reconduite tous les ans. Il convient par ailleurs de rappeler que la gestion de l’ASL par un Président et un Conseil Syndical bénévoles permet de réaliser de très substantielles économies. Également les émargements recueillis par les conseillers lors des remises des convocations à l’AG ou du CR de l’AG, et les divers avis de situation de compte déposés dans vos boîtes à lettres, nous permettent de réaliser une économie non négligeable. Au total l’économie globale peut être estimée à 25 000 € soit 7 fois le montant de nos frais de gestion.

 □ **Le montant annuel de l’assurance** (repère 30) est de **489,38 €**, pratiquement égal à l’an dernier, auprès de la Société Mutuelle d’Assurance des Collectivités Locales (SMACL) par l’intermédiaire des Assurances de l’Orge (courtier). Le contrat est renouvelé tous les ans par tacite reconduction.

Nous rappelons que chaque propriétaire doit avoir une assurance propre pour ses biens et immeubles en toute propriété (Article 11 du cahier des charges).

 □ **Les impôts fonciers 2014** (repère 40) pour le local syndical se sont élevés à **1 444 €.** Nous avons bien reçu, de la part de la Mairie, le remboursement partiel (les ¾ prévus dans la convention-bail avec la Mairie) de **1 083 €** (repère 1040) en octobre 2015.

**c/- Les travaux généraux réalisés** développés par M. Roger WARTNER :

**Les travaux généraux** (repère 60) s’élèvent à **7 491,50 €** somme légèrement inférieure au budget prévisionnel (8 600 €) qui contenait la réfection de certaines portions d’allées, la mise en place de 6 panneaux propriété privée et des petits travaux divers. D’autres urgences s’étant présentées, les travaux réalisés en 2015 concernent :

* Réalisation des trottoirs de l’impasse de la rue Lavoisier en béton désactivé pour **4 713,50 €** par l’EURL M. DE MACEDO.
* Fabrication, mise en peinture et pose d’une chicane au chemin de la chevauchée à proximité du 92 rue Voltaire pour **1 298 €** par Ateliers GF.
* Fabrication, mise en peinture et pose de 3 poteaux supports de panneaux propriété privée pour **1 480 €** par les Ateliers GF.
* Les panneaux signalétiques sont livrés mais la facture arrivée fin décembre a été payée en janvier 2016.

 Ainsi l’ensemble des plantations, élagages et travaux généraux s’élève à **17 149,10 €** et dépasse de 1 149,10 € les 16 000 € prévus au budget 2015 (pour les raisons d’élagages urgents évoquées).

M. Daniel PALLESCO poursuit avec la liste des dépenses :

Les **Frais divers** (repère 70) de **2 522,35 €** (en légère baisse cette année), concernent principalement les frais de tirages, de papeterie, le téléphone/Internet, les manifestations comme la journée verte de nettoyage, la chasse aux œufs, la fête des voisins, etc.

 Ainsi le **montant total des dépenses** de la Résidence s’est élevé à **52 229,29 €** en 2015 dans la limite du budget (53 110 €) voté à l’AG 2015.

En tenant compte des petites régularisations comptables (repères 400 et 500) l’ensemble des charges d’exploitation s’élève à **52 809,21 €.**

**- La situation** **des impayés et retards de paiement.**

Outre les avis de situation trimestriels, nous avons été contraints de mettre en place des rappels pour les retardataires : le 1er en septembre, le 2ème en octobre, le 3ème en novembre avec mise en demeure et enfin le 4ème en décembre avec mise en demeure.

Ainsi, **les** **170** propriétaires sont à jour de leurs cotisations 2015.

Cependant, il reste deux propriétaires débiteurs d’arriérés antérieurs à 2015 représentant un montant total de **2 099,69 €** (repère 210) au 31/12/2015, en diminution de 791,09 € à celui de l’an passé.

Comme dans toute copropriété, le tableau nominatif des débiteurs au 31/12/2015 est inclus dans la convocation que vous avez reçue :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| LOT | NOM | Débiteur au 31/12/2014 | Cotisations dues en 2015 | Versement en 2015 | DEBITEUR au 31/12/2015 | REMARQUES |
| 62 | LE POUL / FANTINEL |  394,14 €  |  263,12 €  |  450,00 €  |  207,26 €  | Prélèvements en cours |
| 157 | DE CARVALHO |  2 428,51 €  |  263,92 €  |  800,00 €  |  1 892,43 €  | Remboursements en cours |
|  |  |   |   |  Total :  |  2 099,69 €  |  |

Afin de régulariser progressivement le recouvrement des arriérés, nous avions pris ces dernières années les dispositions suivantes :

* Pour le lot **62** : l’échéancier en cours avec prélèvement mensuel automatique sera terminé fin 2016.
* Pour le lot **157** : le redressement au 31/12/2015 est en cours et la somme restant due est donc maintenant moins importante. Suite aux précédentes démarches et la saisine du médiateur, nous avons demandé au propriétaire de nous rencontrer pour trouver une solution. Le propriétaire s’est engagé à régler le montant de sa cotisation et d’une partie de sa dette tous les ans. Ce qu’il a fait en 2015 avec deux versements d’un montant total de 800 €. La dette a diminué de 536 € et reste à 1 892,43 € au 31/12/2015.

Il est utile de rappeler à ce sujet que nos cotisations sont dues à terme à échoir, ce qui signifie un paiement en début de période et que la totalité du montant annuel doit être soldé avant le 1er octobre de l’année. Il faut préciser, encore cette année, que 17 personnes ont reçu plusieurs rappels entre le 10 octobre et le 14 décembre pour solder leurs cotisations 2015 avant la clôture des comptes du 14 décembre. Cette date est la limite à laquelle la banque crédite notre compte pour l’exercice 2015, toute remise de chèques après cette date étant créditée en janvier de l’année suivante.

Aussi, comme cela a été évoqué lors de la dernière Assemblée Générale, nous envisageons de mettre en place la généralisation du système de prélèvement périodique pour l’ensemble des copropriétaires afin de rationaliser le traitement des cotisations comme cela se fait dans d’autres organismes. Cela éviterait les manipulations de chèques, les retardataires et diminuerait le travail fastidieux du suivi des cotisations et des relances ainsi que la distribution manuelle de plus de 1 000 courriers tous les ans. Cette proposition étant à l’ordre du jour de l’AG d’aujourd’hui sera traitée au point 6.

 **3-2- Les recettes.**

Mme Estelle MELLOUKI procède à l’examen du poste des recettes de l’année 2015.

**- Les ventes**: il est rappelé que chaque vente donne lieu à une perception par l’ASL de frais de dossier s’élevant à ce jour à 103,53 €, cette somme forfaitaire permet de couvrir les frais engagés par l’ASL pour l’établissement des divers documents nécessaires et exigés par le Notaire *[courrier, questionnaire, attestation et certificats, CR d’AG, etc.]*. Cette année 2015 il y a eu 8 ventes, ce qui représente un montant total de **816,18 €** (repère 1020).

**Ventes en 2015**



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ventes prévues en2016** |  |  |
| **LOT** | **n°** | **RUE** | **VENDEUR** | **ACQUEREUR** | **DATE** |
|  |  |  |  |  |  |
| 161 | 6 | VOLTAIRE | CORNY | DEVEZE | 15/01/2016 |
| 80 | 38 | LAVOISIER | ROBERT | DUBARRY | 18/03/2016 |
| 67 | 40 | VOLTAIRE | ECHEVARRIA | SANCHEZ / MULLER | 17/03/2016 |

 **- Le** **montant des intérêts** du compte sur livret BLEU pour 2015 s’élève à **382,78 €**, (repère 1030) somme légèrement inférieure à celle de 2014.

**- Le** **remboursement partiel par la mairie** des impôts fonciers de 2015 (les ¾ des impôts payés par l’ASL) s’élève à **1 083,00 €** (repère 1040).

**- Le** **montant des cotisations reçues** par chèques ou prélèvements automatiques SEPA s’élève à **52 300,54 €**. En tenant compte des petits produits vus ci-dessus (repères 1020,1030 et 1040) d’un total de **2 281,96 €**, l’ensemble des produits s’élève à **54 582,50 €**.

 Fin 2015, un solde positif d’exploitation de **1 773,29 €** (repère 3000) apparaît puisque le montant total des charges est de **52 809,21 €**.

Pour information, **la trésorerie** au **31/12/2015** s’élevait à **41 842,69 €** (repère 900) et se décomposait comme suit :

|  |
| --- |
| **Disponibilités au 31/12/2015** |
| **Valeurs** |  **Montant**  |
| Compte épargne Livret Bleu |  41 014,69 €  |
| Compte de dépôts courant |  828,00 €  |
| **Trésorerie au 31/12/2015** |  **41 842,69 €**  |

Ce total représente **82,6 %** du montant des cotisations d’une année que devraient théoriquement atteindre nos réserves.

Ce point souligne l’importance des réserves qui permettent, certaines années, d’avoir des dépenses supérieures aux recettes afin de faire face aux imprévus et aux travaux, notamment de grosses réparations sur le local social qui seront nécessaires dans les années à venir.

En ce début d’exercice 2016, la situation financière, au **01/03/2016**, est la suivante :

|  |  |
| --- | --- |
| **Valeurs** |  **Montant**  |
| Compte épargne Livret Bleu | 46 496.48 €  |
| Compte de dépôts courant   |  3 023.98 €  |
| **Total :** | **49 520.46 €** |

 **3-3- Le Rapport des Contrôleurs Financiers**

 M. Jacques MARQUET fait lecture du **Rapport des Contrôleurs Financiers** :

 « Au-delà du suivi régulier en cours d’année, les contrôleurs financiers Mme MELLOUKI et M. MARQUET se sont réunis courant janvier 2016 pour procéder, sur la base des documents présentés, à la vérification des comptes de l'association pour l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2015.

Ils ont constaté que les éléments présentés concordent avec la comptabilité. Les contrôles effectués leur ont permis de vérifier l'exactitude de la comptabilité et l'existence de pièces justificatives probantes pour chaque opération vérifiée.

En conséquence, ils recommandent à l'assemblée générale d'approuver les comptes présentés et d'en donner quitus au Président. »

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.

 **3-4-** **L’Approbation des comptes de l’exercice 2015 et quitus.**

 **Il est procédé, par un vote, à l’approbation par l’assemblée des comptes et à l’obtention du quitus au Président.**

**VOTE :**

 **Pour = 126 Contre = 0 Abstentions** = 2 (lots 114 et 157)

**Résultat : Le compte-rendu de gestion et les comptes de l’exercice 2015 sont adoptés et quitus est donné au Président à l’unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés et à la double majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26).**

 Au nom du Conseil syndical, le Président remercie l’Assemblée de la confiance et du soutien ainsi exprimés.

**4- Renouvellement du Conseil Syndical.**

  **Le Président** remercie tous les conseillers pour leur participation constante et efficace durant cette période.

Il est rappelé par ailleurs que les copropriétaires souhaitant participer ponctuellement aux travaux du Conseil Syndical, sans devenir pour autant conseillers syndicaux permanents élus, peuvent également se faire connaître pour être sollicités en cas de besoin.

Nous avons reçu en décembre dernier, la candidature écrite au Conseil syndical de Madame Martine JOSCET (78 rue Voltaire), copropriétaire dans la résidence depuis 35 ans, professeur en retraite. Elle vous prie de l’excuser de son absence d’aujourd’hui car elle avait un voyage fixé de longue date durant cette période.

Nous proposons donc la candidature de Madame JOSCET, comme **Conseillère**,aux suffrages de l’assemblée.

**VOTE :**

Pour = **126** Contre = **0** Abstentions = 4 (lots 14,18,19 et 114)

**Résultat : Mme JOSCET est élue Conseillère, pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l’unanimité des voix exprimées des présents et représentés et à la double majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26).**

Les mandats des membres du Conseil Syndical arrivant à leur terme cette année, il convient de procéder à une nouvelle élection, les nouveaux mandats valant pour 3 ans.

 Tous les membres du Conseil syndical sont candidats et se représentent donc aux suffrages de l’assemblée :

**VOTE :**

Pour =**128** Contre = **0** Abstention = 0

**Résultat : Tous les membres du Conseil syndical sont élus pour une durée de 3 ans (renouvelable), à l’unanimité des voix des présents et représentés et à la double majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26).**

Le Conseil Syndical est donc composé de 9 membres comme suit :

- Le Président : M. PALLESCO

- Les Vice-Présidents : M. DUFFAU et M. WARTNER

- Les Contrôleurs Financiers et Conseillers : Mme MELLOUKI et M. MARQUET

- Les autres Conseillers : Mme JOSCET et Mme SENECHAL,

M. HERVÉ et M. ROUILLARD.

 Le prochain renouvellement du Conseil Syndical aura donc lieu dans 3 ans lors de l’AG de mars 2019. Les candidatures éventuelles seront à adresser à l’ASL avant le 1er décembre 2018.

**5) Proposition et approbation du Budget prévisionnel 2016 et Projets 2016-2017.**

**5-1- Présentation**

M. Thierry ROUILLARD présente du Budget prévisionnel 2016.

Il est préalablement rappelé que le **budget prévisionnel 2016 présenté** n’est, comme tous les ans, qu’une prévision des dépenses et des recettes la plus réaliste possible.

Il est possible que l’ensemble des prévisions, notamment en matière de travaux, ne soit pas réalisé entièrement durant l’année 2016 ou qu’à l’inverse, des travaux urgents non prévus s’avèrent nécessaires à l’initiative du Conseil syndical.

* **LES DEPENSES PREVUES au budget 2016**

Les premières lignes de dépenses ci-dessous correspondent aux dépenses répétitives annuelles et ont été chiffrées sur la base d’une simple actualisation du réel 2015.

L’ensemble des plantations, des élagages et des divers travaux qui sont développés, ci-après, se chiffre à **16 707 €.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Désignation** |  **Montant**  |
| Entretien contractuel des espaces verts |  27 300 €  |
| Frais de Gestion |  4 050 €  |
| Assurances |  540 €  |
| Impôt foncier 2015 |  1 590 €  |
| Plantations - Élagages  |  7 000 €  |
| Travaux généraux |  9 707 €  |
| Frais divers |  3 000 €  |
|   |   |
| **Total** |  **53 187 €**  |

 L’ensemble des dépenses budgétées est donc de **53 187 €.**

* **LES RESSOURCES PREVUES en 2016**

 En contrepartie, les ressources prévues totalisent les cotisations à recevoir en 2016 de **50 635 €** auxquelles vient s’ajouter l’ensemble des intérêts, frais de dossiers de ventes et la quote-part d’impôts de la mairie pour **2 602 €**, le total des ressources faisant **53 187 €**.

|  |  |
| --- | --- |
| **Désignation** | **Montant** |
| Cotisations année 2016 |  50 635 €  |
| Dossiers des ventes en 2015 |  932 €  |
| Intérêts compte livret bleu pour 2015 |  430 €  |
| Versement de la Mairie sur foncier 2015 |  1 190 €  |
|   |   |
| Total |  **53 187 €**  |

**5-2- Les travaux futurs de plantations et élagages**

**Exposés par M. Michel DUFFAU :**

Les réunions régulières avec M. PUCHE de VERESPACE nous permettent de faire le point sur les travaux d’entretien et d’élagage des espaces verts tenant compte de vos éventuelles doléances. Le plus gros de l’entretien est déjà effectué selon le contrat d’entretien cité précédemment.

Voici les travaux supplémentaires actuellement prévus, certains étant déjà réalisés depuis janvier 2016 :

* Renouvellement de plantations de végétaux pour **2 500 €**,
* Élagages et tailles diverses d’arbres pour **4 500 €**.

L’ensemble de ces travaux représente un budget total de **7 000 €.**

**Concernant la végétation débordant de la propriété des résidents**

 Faute de taille d’entretien suffisante, il arrive que des haies plantées par des résidents à l’intérieur (et parfois même à l’extérieur !) de leur propriété débordent de manière plus ou moins importante sur les trottoirs allées ou espaces verts communs.

 Selon les cas, les conséquences peuvent être visuelles entraînant une impression de négligence quant à la tenue de la résidence, mais aussi engendrer une gêne pour la circulation des piétons sur les trottoirs et allées.

 Face à ces situations, le Conseil Syndical adresse, au plus, deux rappels aux intéressés pour que le nécessaire soit fait. Lorsque cette démarche reste sans effet, nous souhaitons pouvoir intervenir de manière plus contraignante en faisant appel à une entreprise spécialisée selon l’une des modalités suivantes :

- à la demande des intéressés auprès d’une entreprise de leur choix dans un délai d’un mois maximum après le 2ème rappel. Dans ce cas, ces derniers peuvent bénéficier d’un crédit d’impôts au titre des « services à la personne ».

- à défaut d’intervention dans le délai indiqué, le Conseil Syndical demande l’intervention de l’entreprise Verespace qui facturera la prestation à l’ASL, laquelle en demandera le remboursement aux intéressés. Mais il est à noter que dans ce cas les intéressés ne pourront pas bénéficier du crédit d’impôts.

 Pour ce qui déborde sur les trottoirs (voies publiques) le Conseil syndical saisit les services municipaux qui interviennent directement auprès des intéressés.

 Cette approche actée au règlement de copropriété en 2015 a été partiellement mise en œuvre jusqu’alors. Dès cette année nous prévoyons d’appliquer toutes les dispositions concernées.

**5-3- Les travaux généraux prévus pour 2016** **et pour les prochaines années.**

 M. Philippe HERVE expose :

 Pour mémoire, nous avions listé en 2010 un ensemble de travaux d’entretien et de réfection à réaliser à court et moyen terme ; il reste, dans l’ordre du relevé et sans préjuger de leur urgence et de leur exhaustivité :

* Consolidation de la rive du Rouillon à plusieurs endroits.
* Reprise du dallage de certaines portions d’allées (ces travaux commencés les années précédentes se poursuivront progressivement au cours des années à venir).
* Aménagements pour le matériel de déneigement.
* Améliorations/Grosses Réparationsdu local syndical.
* Divers petits travaux.

 Dans cette liste, deux postes sont particulièrement importants en termes de coût :

1. La Berge du Rouillon

 Le moment venu, la dégradation progressive de la berge du Rouillon nécessitera des travaux onéreux que nous espérons, comme indiqué précédemment, voir pris en compte en large part par le SIAHVY. Nous restons toujours en attente du SIAHVY. Nous avons de nouveau saisi récemment la municipalité qui doit intervenir auprès du SIAHVY pour connaître l’évolution du dossier.

1. Le local syndical

 Le bâtiment ayant bientôt 50 ans, il nécessitera progressivement des travaux d'amélioration et de grosses réparations (toiture, chaudière, fenêtres...) qui incombent à l'ASL en tant que propriétaire.

 Cela représente des investissements importants qu'il convient d'étaler dans le temps.

 Dans cette perspective, et afin de guider l'élaboration des budgets des années futures, nous établirons un plan pluriannuel de travaux d'amélioration et de grosses réparations du bâtiment syndical que nous présenterons à l'AG 2017.

 Sans attendre, nous envisageons de commencer dès cette année par le remplacement des deux fenêtres du bureau du Conseil Syndical dont certaines vitres sont en fait du plexiglas.

Pour 2016, les travaux suivants sont a priori retenus :

* Réfection de portions d’allées et entretien d’installations diverses pour **2 500 €**
* Remplacement de fenêtres du local syndical pour **2500 €**
* Confection de panneaux *propriété privée* pour **3 000 €**
* Divers travaux et outillage pour **1 707** **€**.

 Soit un budget total de **9 707 €**.

 Pourront s’y ajouter les travaux éventuels proposés par les copropriétaires s’ils sont jugés nécessaires et réalistes, et, si le budget le permet.

CONCERNANT L’**UTILISATION DE L'AIRE DE JEUX**

 Suite à des nuisances et notamment des dégradations commises dans l'aire de jeux, nous avions mis en place un cadenas à combinaison afin d'éviter l'utilisation intempestive par des visiteurs hors résidence et notamment d'adolescents et pré-adultes. Malheureusement, les cadenas ne sont pas efficaces car ils « disparaissent » régulièrement. Nous avons abandonné cette solution et avons remplacé le ressort de la porte pour que la fermeture soit automatique. Il reste aux résidents à être vigilants, comme le font déjà certains, pour éviter notamment des occupations intempestives.

 **5-4- Le Président procède au vote par l’assemblée de l’acceptation du budget prévisionnel 2016.**

**VOTE :**

 **Pour = 123 Contre = 0** Abstentions = 5 (lots 14-18-19, 114 et 157)

 **Résultat : Le budget prévisionnel 2016 est adopté à l’unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés et à la double majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26).**

 **5-5- Les diverses activités de 2016.**

 M. Jacques MARQUET commence par exposer :

**L’organisation de la prochaine** **chasse à l’œuf**.

D’année en année nous constatons une participation importante. Pour cette cinquième année, encouragés par cette réussite, nous proposons à nouveau une Chasse à l’œuf pour les enfants et petits-enfants de 2 à 7 ans de la résidence le **samedi 26 mars 2016**. Rendez-vous à 11h00 au local. La salle du local sera ouverte, vous pouvez si possible apporter la boisson, le café et chocolat chaud, etc.

**L’organisation de la prochaine fête des voisins**

 Pour la cinquième année, la Fête des voisinsest prévue le **Vendredi 27 mai 2016** à partir de 19h00. Les personnes qui souhaitent participer à la préparation pourront se présenter au local syndical à partir **de 18h**.

**La Fête de la Nature, journée nationale de nettoyage des rives des rivières**.

 Comme l’an passé nous organisons la Fête de la Nature / Journée nationale de nettoyage des rives des rivières. Elle aura lieu **samedi 21 mai** **2016** le matin et concerne l’ensemble de la résidence. À l’issue des travaux de nettoyage un pot de l’amitié permettra de remercier les participants.

 Les personnes qui souhaitent participer au nettoyage des rives du Rouillon et de l’ensemble de la Résidence sont priées de se rendre à 9h15 devant le local syndical.

 Le Conseil syndical souhaite la participation de nombreux enfants lesquels se verront remettre un diplôme du Jeune Eco Citoyen et des friandises.

 **Sorties champignons.**

 Nous envisageons de renouveler cette activité en 2016 à des dates qui vous seront communiquées ultérieurement, à priori en automne.

 **Vide-garages**

 Comme indiqué précédemment, et sauf nouvel élément non connu à ce jour, il ne sera pas possible au CS d'organiser en 2016 un vide-garages.

En effet, la loi impose aux organisateurs d'une telle manifestation des contraintes et responsabilités que le CS n'est pas en mesure et n'a pas vocation à assumer ; les principales formalités à accomplir au moins 15 jours avant la manifestation sont les suivantes :

- demande d'autorisation (Cerfa n°13939\*1) à déposer à la Mairie contre récépissé ou à adresser par lettre recommandée,

- tenue d'un registre parafé par la mairie,

- collecte des photocopies de cartes d'identité et déclarations sur l'honneur de non-participation à 2 autres manifs dans l'année civile de chacun des participants.

- etc.

Le CS n'organisera donc plus ce type de manifestation.

Toutefois il reste possible à des propriétaires de faire le nécessaire en leur nom en tant qu’organisateur.

  Par ailleurs, les vide-greniers et autres vide-garages étant tout à fait possibles à titre individuel sur espace privatif, rien n'empêche un certain nombre de propriétaires de se mettre d'accord sur une date commune à laquelle ils feront chacun leur propre vide-garage, à condition bien entendu de respecter individuellement les obligations légales, à savoir celles décrites ci-dessus.

Quoi qu’il en soit, le Conseil syndical se tient à la disposition des personnes intéressés pour la diffusion de l’information.

À ce titre, nous vous signalons que compte-tenu des diverses manifestations municipales et dans la résidence, les dates les plus propices seraient :

- au printemps : le samedi 18 juin

- à la rentrée : le samedi 10 septembre.

**D’autres projets** pourraient être envisagés selon les éventuelles propositions des colotis.

**6) Évolution et paiement des cotisations ; vote concernant une disposition de prélèvement périodique obligatoire des cotisations.**

Ce point est présenté par M. Roger WARTNER.

**6-1- Évolution des cotisations.**

 Les cotisations ont évolué au 1er janvier 2015, la prochaine augmentation étant envisagée pour le 1er janvier 2018, la décision devra être prise au cours de l’AG 2017.

 Aucun élément nouveau n’étant intervenu, cette perspective est maintenue et aucun vote à ce sujet n’est donc nécessaire aujourd’hui.

 **6-2 – Paiement des cotisations.**

 Nous attirons de nouveau votre attention sur une pratique qui engendre une large part des impayés et retards de paiement des cotisations.

 Certains associés ont pris l’habitude, malgré nos fréquents rappels, de payer leurs cotisations avec retard, comme s’il s’agissait d’un règlement à terme échu alors qu’il doit l’être d’avance (terme à échoir) comme cela est rappelé en permanence, entre autres dans les comptes-rendus d’AG.

 Parmi les actions menées pour éviter et régulariser les impayés, nous mettons en œuvre avec les débiteurs de bonne foi, qui ne peuvent payer en une seule fois, des solutions amiables de régularisation, notamment par le biais d’échéanciers les engageant à payer régulièrement une partie des arriérés en sus de la cotisation courante.

En contrepartie, la signature d’un tel protocole impose l’acceptation par les intéressés d’une autorisation de prélèvements mensuels des échéances (chaque échéance étant constituée d’un douzième de la cotisation de l’année en cours plus une quote-part de l’arriéré, cette dernière étant définie au cas par cas).

 En tout état de cause, les sommes dues sont récupérées auprès du notaire en cas de vente du pavillon.

**6-3- Proposition de prélèvement périodique obligatoire des cotisations.**

 Jusqu'à maintenant, conformément aux statuts et au règlement de copropriété, le règlement des cotisations s'effectue selon différentes modalités possibles :

- mode de paiement : chèques ou prélèvements automatiques

- Périodicité : trimestrielle, semestrielle ou annuelle, ainsi qu'exceptionnellement mensuelle dans le cadre de protocoles de régularisation d'arriérés.

Comme c'est bien compréhensible, les paiements par chèques qui plus est selon différentes périodicités entrainent un surcroit de travail (rappel des échéances, situations de comptes individuelles, suivi des règlements, rappels des retardataires, etc.) mais surtout donnent souvent lieu à des paiements tardifs, voire très tardifs, sans respecter les échéances.

Pour pallier ces inconvénients, le Conseil Syndical a entamé une réflexion qui pourrait déboucher sur une généralisation des prélèvements automatiques selon une périodicité mensuelle.

Cette solution présenterait d'appréciables avantages :

- pour chaque associé : étalement du paiement des cotisations tout au long de l'année moyennant un montant mensuel modeste,

- pour l'ensemble de l'association syndicale : plus de retards de paiements et limitation au maximum des impayés,

- pour le Président et les Conseillers Syndicaux, tous bénévoles, allègement de la charge de travail.

 Lors de l'AG de mars 2015, il a été annoncé que cette question serait débattue et ferait l'objet d'un vote au cours de la présente assemblée.

Il s'avère que la mise en œuvre d'une telle disposition nécessite une modification des Statuts et du Règlement de Copropriété adoptée en Assemblée Générale. Pour permettre à chacun de prendre ses dispositions concernant une telle perspective, nous vous proposons de procéder en deux temps.

 Aujourd'hui nous votons concernant l'introduction dans nos textes de la possibilité, pour les personnes intéressées, d'opter pour une périodicité de règlement mensuelle, celle-ci étant obligatoirement mise en œuvre par voie de prélèvement automatique.

En 2017, sera mis à l'ordre du jour de l'AG le projet de généralisation du prélèvement automatique périodique qui deviendrait donc obligatoire selon des modalités à préciser.

**6-4- Votes**

Le Président soumet au vote de l'assemblée les dispositions suivantes :

**1-Modification de l'article XVIII des statuts :**

Il est proposé de compléter le deuxième paragraphe de l’article par les termes suivants en ***italique*** :

 « Les cotisations sont payables d’avance (termes à échoir), sans appels préalables, le premier jour de la période de règlement retenue par chaque membre (***mois***, trimestre, semestre ou année). Le mode de paiement (chèque ou prélèvement automatique) est choisi par chacun***, sauf pour les règlements mensuels qui donnent obligatoirement lieu à prélèvement automatique***. Le prélèvement automatique est fortement recommandé ; il devient obligatoire après incident de paiement manuel. »

Le reste de l'article est sans changement.

 **2-Modification des articles 7 et 8 du Règlement de copropriété**

Il est proposé d’ajouter le terme « ***mensuelle***» dans l’article 7 suivant :

« ARTICLE 7-COTISATIONS

Les charges communes sont couvertes, conformément aux articles XI du cahier des charges et XVII et XVIII des Statuts, par le recouvrement d'une cotisation périodique (***mensuelle***, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) dont le montant et les modalités sont fixés par l'Assemblée Générale et selon la répartition des quantièmes de chaque lot indiquée dans un tableau annexé au présent règlement.

Tout propriétaire qui viendra aggraver les charges communes, de son seul fait et/ou de celui de ses locataires ou des gens à son service, devra supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnés volontairement ou involontairement. »

Par référence aux Statuts **l’article 8 est supprimé** **et remplacé par** le nouvel article suivant :

« **ARTICLE 8- RECOUVREMENT DES COTISATIONS**

*Conformément aux statuts, les cotisations sont à payer à terme à échoir selon la périodicité et le mode de règlement choisis (Cf. article XVIII des statuts). En cas d'impayés, l’ASL se réserve la possibilité d’engager toute action jugée nécessaire à défaut d’accord concernant un étalement de la dette (Cf. article XX des statuts).*

*En tout état de cause, les sommes dues sont récupérées auprès du notaire en cas de vente du pavillon. »*

**Vote**

Pour = **128**  Contre = **0** Abstentions = 0

**Résultat : Les modifications sont adoptées à l’unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés et à la double majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26).**

Il est demandé aux propriétaires intéressés par le prélèvement automatique de fournir un RIB-IBAN. Pour les propriétaires déjà prélevés et qui voudraient changer de période de prélèvement il leur est demandé de nous le notifier par écrit un mois avant le terme à échoir suivant afin de procéder à la modification des listings à la banque pour la mise en place.

Des imprimés sont à votre disposition sur demande.

 **6-5- Quelques précisions pour les nouveaux venus.**

Mme Michèle SENECHAL complète les informations et rappels qui sont annexés chaque année au compte rendu d’AG.

**La gestion des opérations bancaires** s’effectue par liaison Internet sécurisée Cyber-MUT du CCM (Caisse de Crédit Mutuel) et par le guichet de Longjumeau. Les prélèvements automatiques sont effectués aux 5 de la période choisie.

 Nous vous demandons de nous avertir d’un changement de banque en cours d’année en nous faisant parvenir votre nouveau RIB-IBAN, vous n’avez pas de démarche à accomplir auprès de votre banque.

 Selon les usages de l’association, pour les paiements par chèques, l’édition automatique des relevés périodiques de comptes de situation tiennent lieu d’appels de paiement des cotisations et de justificatifs acquittés. Ces avis de situation permettent, à ceux qui n’ont pas encore opté pour le prélèvement automatique, de ne pas oublier de régler en début de chaque période et, en conséquence, que toutes les cotisations soient réglées au début d’octobre au plus tard.

 Il est important de conserver ces relevés pour s’y référer lors de vos paiements afin d’éviter des montants inexacts ne correspondant pas au montant attendu pour la période. La formulation de ces relevés automatisés est régulièrement améliorée. Le relevé d’avril 2016 sera joint au compte-rendu de l’AG.

**7) Informations et réponses aux questions posées par écrit au cours de l’année 2015.**

Présenté parThierry ROUILARD.

Info Concernant les réunions de jeunes,lorsque la présence de groupes de jeunes sur nos espaces verts entraîne des nuisances sonores et des déchets, la première attitude doit être d’engager un dialogue avec ces jeunes ; à défaut de résultat positif, il convient d’en informer le médiateur des jeunes et/ou les services de Police comme cela a été rappelé lors des réunions publiques de quartier.

 Info sur les déchets végétaux et objets encombrants ou poubelles : Il est rappelé qu’ils doivent être déposés la veille au soir du ramassage et pas avant (ils ne doivent pas rester une semaine sur le trottoir ni empiéter devant les voisins, y compris après la collecte). D’autre part Le SIOM ne collecte pas les végétaux en vrac ni les fagots de grande taille, etc. Les dates de ramassage sont communiquées tous les mois sur le magazine municipal.

 Question du **Lot 34**, 62 rue Lavoisier : suite à la vente de son lot en août 2015, l’ancien propriétaire demandait des précisions sur les frais de dossier de mutation de l’ASL lors de l’établissement du certificat d’état des charges relatif à l'article 20 de la Loi du 1 juillet 1965.

Réponse : Comme tous les ans, dans le chapitre des ressources (§3-2), les précisions sont rappelées. Au repère 1020 dans les tableaux financiers le montant total est inscrit et cela depuis toujours. Actuellement, le montant est fixé par le Conseil syndical à 103,53 €. Cette somme forfaitaire permet de couvrir les frais engagés par l’ASL pour l’établissement des divers documents nécessaires et exigés par le Notaire *[courrier, questionnaire, attestation et certificats, CR d’AG, etc.]*.

Question du **Lot 97**, 7 rue Lavoisier : concernant les bancs situés derrière le 1ter rue Lavoisier et les nuisances dues aux poubelles non respectées, aux détritus divers jonchant le sol, les « va et vient » répétés d’engins motorisés et les arbres saccagés, demande d’enlever les bancs et de faire le nécessaire pour éviter un accident sachant que le chemin est très emprunté par des enfants.

Réponse :   Hormis les cubes de briques et ciment permettant aux parents de s'asseoir près de l'aire de jeux et au milieu de la rue Voltaire, les deux bancs en question sont les seuls de la résidence. Leur emplacement a été choisi à raison de leur éloignement des maisons les plus proches, en retrait de l'allée menant à l'école et à un endroit agréable pour le repos des promeneurs. Il serait dommage de devoir les retirer du fait de quelques jeunes (probablement souvent "hors résidence") qui ne respectent ni les biens ni les personnes.

Concernant les nuisances évoquées, il est rappelé que, au plan général, le Conseil Syndical n'a aucun pouvoir de police dans la résidence et que les questions d'ordre public n'entrent pas dans ses attributions.

À ce stade il est important de rappeler qu'il appartient à tout un chacun, lorsqu'il constate ou subit des nuisances, d'intervenir de la manière qui semble la plus appropriée, la première attitude à adopter étant sans doute de dialoguer avec les fauteurs de troubles pour leur faire prendre conscience des nuisances causées.

À défaut d'amélioration de la situation, ou en cas de dialogue impossible, il convient de saisir les médiateurs dont le rôle, au sein des services municipaux, est précisément d'intervenir dans ce genre de situation pour remédier à la gêne causée.

 En dernier ressort et même directement en cas de troubles importants, il faut saisir les services de police.

Nous avons été amenés par le passé à retirer certains bancs, mais ceux-ci étaient situés à quelques mètres seulement de certaines habitations, ce qui n'est pas le cas ici. Le Conseil Syndical n'est, à l'heure actuelle, pas favorable à l'idée d'enlever ces deux bancs, préférant privilégier la recherche de solutions permettant de faire cesser les nuisances tout en maintenant les bancs en place. Nous avons tous à cœur de maintenir un environnement agréable pour tous dans la résidence, notamment en termes de propreté. Ce n'est effectivement, souvent, pas le cas autour de ces bancs, des déchets de toutes sortes dégradant les lieux.

C'est dans cet esprit de recherche de solutions que nous avons :

- signalé la situation au niveau municipal pour intervention des médiateurs et/ou de la police

- demandé le placement d’une corbeille près des bancs

- mis en place des panneaux "*Propriété Privée - Espaces Verts Piétons*"

- missionné Verespace pour nettoyer le secteur lors de leurs passages (le nettoyage étant parfois même fait par un conseiller syndical).

En tout état de cause, si malgré les dispositions précédentes les nuisances, quelles qu'elles soient, liées à la présence des bancs devaient perdurer au cours de l’année 2016, la position pourrait-être reconsidérée.

Question du **Lot 66** ,4 rue Pascal et du **Lot 82**, 34 rue Lavoisier ; concernant la fibre optique sur La Chevauchée demande plus de précisions sur l’installation de la fibre dans notre résidence : faut-il gérer cela de façon individuelle et commencer les démarches auprès des opérateurs ou y-a-t-il un opérateur référencé.

Réponse : Nous ne sommes pas informés des évolutions par Tutor, il semble que les fourreaux sont installés. Il restera à effectuer les démarches individuelles auprès des opérateurs mais l’ASL n’a pas à intervenir. Vous avez reçu des prospectus dans votre boîte aux lettres et des réunions publiques sur le sujet ont été faites en 2015. Les grands opérateurs ne se sont pas encore manifestés. Orange a équipé une zone du centre-ville, un quartier de Ballainvilliers et un de Gravigny.

Le Président remercie les intervenants. Pour les problèmes évoqués oralement, le Conseil Syndical les examinera et prendra les éventuelles dispositions nécessaires.

Quelques rappels utiles sont joints en annexe au CR de l’AG (Annexes 1-2-Financière).

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

Le Président invite alors les participants pour le pot de l’amitié.

Le Président : Le Secrétaire de séance :

M. PALLESCO Daniel M. MARQUET Jacques

*Copie certifiée conforme à l’original*

****

**ANNEXE 1**

**Quelques INFORMations, pour les nouveaux (et les anciens) propriétaires**

**Concernant le bâtiment syndical**

Une convention bail avec la Mairie de Longjumeau existe, relative à la mise à disposition du local syndical pour diverses associations longjumelloises. Elle a été actualisée, renouvelée et signée par Mme le Maire et le Président en 2011. Nous rappelons également que dans ce local toutes réunions politiques, religieuses et à caractère de festivités sont exclues.

L’ASL La Chevauchée y possède son siège et son bureau et utilise la salle de réunion du RdCh pour ses assemblées générales.

La Mairie loge les bureaux de 2 associations (FNACA, LIONS CLUB) et met à disposition d’associations (non politiques, non religieuses) la grande salle. En contrepartie, la Mairie rembourse les ¾ des impôts locaux et assure l’entretien du bâtiment syndical.

**Concernant la circulation à La Chevauchée.**

N’ayant toujours pas obtenu de la mairie, malgré nos demandes réitérées, des panneaux supplémentaires de réduction de vitesse ou de ralentisseurs, nous demandons aux familles, pour leur bien et celui de leurs enfants, de respecter et de faire respecter l’obligation d’une conduite à faible vitesse dans les rues de la résidence, la limitation étant de 30 Km/h.

Nous rappelons qu’antérieurement il a été admis avec les services de Police que le stationnement soit toléré à cheval chaussée/trottoirs bien que les emplacements ne soient pas matérialisés au sol. 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.

Rappelons que le stationnement à cheval sur le trottoir n’autorise pas pour autant d’empiéter sur les pelouses : les conducteurs sont priés de respecter les espaces verts dont nous payons tous l’entretien, et de garer leur voiture correctement.

**Au sujet du paiement des cotisations.**

Attention : Tous les propriétaires qui n’ont pas déposé leur chèque de règlement avant le 10 décembre, date impérative, seront mécaniquement des débiteurs au 31 décembre et verront leur nom cité lors de l’AG suivante.

Pour éviter cette situation, nous préconisons le prélèvement automatique, actuellement utilisé par la moitié des propriétaires, c’est une solution fiable pour l’étalement régulier et sans retard du paiement des cotisations. Pour les personnes non présentes à l’AG, n’hésitez pas à demander les formulaires par téléphone ou par courrier ou auprès des conseillers.

**ANNEXE 2**

**- Quelques rappels utiles à tous -**

 - Concernant la procédure à suivre dans le cas d’une demande de construction sur son terrain, il est rappelé qu’avant de construire un muret, une véranda, une clôture, etc. il faut d’abord demander l’accord à l’ASL par courrier, puis, après réponse de l’ASL, s’adresser à la mairie pour la déclaration de travaux ou un permis de construire.

 - Concernant les parkings, il est rappelé que les parkings ne sont pas privatifs. Il est formellement interdit à tout copropriétaire lors d’une vente de préciser qu’il dispose d’une place de parking sur ces emplacements. Une place de parking ne peut en aucun cas être attribuée à un lot.

- Les copropriétaires peuvent obtenir toute information sur la tenue des comptes et il leur est possible à tout moment de les consulter et d’entendre toute explication nécessaire à leur compréhension, en toute transparence, sur demande de rendez-vous.

 - Si vous avez des suggestions de travaux à formuler, adressez un courrier pour que nous puissions examiner et éventuellement planifier les travaux correspondants (devis, appel d’offres, la surveillance des réalisations, etc.). Ne pas téléphoner car c’est un écrit ou mail (*asl-lachevauchee@orange.fr*) identifié, daté et signé qui nous est nécessaire.

- Sauf cas exceptionnel ou d’urgence, les questions pour l’Assemblée Générale devront être posées par écrit, lettre ou mail (*asl-lachevauchee@orange.fr*) au plus tard 1 mois avant la date de l’Assemblée Générale. Les questions seront examinées au Conseil Syndical avant la prochaine AG. Il y sera répondu lors de l’AG ou par courrier ou mail si nécessaire.

**Quelques numéros de téléphones utiles :**

|  |  |
| --- | --- |
| - Police Municipale : 01 69 79 90 80- Police Nationale : 01 69 79 23 70- Gendarmerie : 01 69 79 50 50- Police-secours : 17- Pompiers : 18- SAMU 91 : 15- Urgences dentaires : 01 69 10 00 40 | - SOS Médecins : 0826 88 91 91- Maison médicale de garde : 01 64 46 91 91- Hôpital de Longjumeau : 01 64 54 33 33- Clinique de l’Yvette + SOS Main : 0826 30 60 30- Centre anti poison : 01 40 05 48 48- Urgences vétérinaires : 01 64 48 81 39- Fourrière animaux : 01 60 77 45 67 |

 - Mairie de Longjumeau : 01 64 54 19 00 (tous les services)

 - Lyonnaise des Eaux : 0810 833 833 – GDF : 0810 433 292 – EDF : 09 69 32 15 15

 - Médiateur pour les groupes de jeunes causant des nuisances : 06 75 07 78 46.

**Bruit dans les locaux d’habitation et autres propriétés**

Vous pouvez utiliser des engins équipés de moteur bruyant et/ou occasionnant du bruit, d’une intensité sonore mesurée à 2 mètres (de l'engin) inférieure à 85 dB, aux jours et horaires suivants :

* Les ***jours ouvrables***, de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 19 heures
* Les ***samedis***, de 10 heures à 12 heures et de 16 heures à 19 heures
* Les ***dimanches et jours fériés***, de 10 heures à 12 heures.

**Collecte des déchets**

-***Ramassage des bacs jaunes*** : tous les jeudis.

-***Ramassage des bacs grenats*** : mardi, jeudi, samedi.

-***Collecte du verre*** se fait par apport volontaire dans une colonne, la plus proche se trouvant à la gare de Balizy.

-***Collecte des sacs à végétaux*** : tous les mercredis (une semaine sur deux de décembre à février).(\*)

-***Collecte des encombrants*** : les premiers vendredis (qui suivent les premiers jeudis) du mois à Balizy.(\*)

-***La déchèterie de Ville Just***, Parc d'activités de Courtabœuf, CD 118, tel. 01 64 53 30 30 : du lundi au samedi de 9h à 17h45 sans interruption, le dimanche et certains jours fériés de 9h à 12h45. RAPPEL Fermeture les jours fériés suivants : 1er janvier, 1er mai, 14 juillet, 15 août, 25 décembre. L'accès est gratuit pour les habitants des communes du SIOM sur présentation d’un badge qui est délivré lors du premier passage sur présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

-***Le dépôt du Centre Technique Municipal*** (CTM) : vous pouvez y récupérer des ***sacs pour la collecte des végétaux*** (sur présentation d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile de moins de trois mois) mais aussi déposer les ***Déchets Ménagers Spéciaux*** (DMS) et les ***déchets électroniques (***une armoire DMS est disponible au dépôt du CTM, vous pouvez déposer vos déchets dangereux, comme les pots de peinture, les solvants, les huiles de moteur, les batteries, etc.***)***.

(\*) : dates se trouvant dans le Magazine de Longjumeau.

**ANNEXE FINANCIERE**



**COMPTES DE L’EXERCICE 2015 (du 01/01/2015 au 31/12/2015)**

 

**ANNEXE 3**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU VENDREDI 13 MARS 2015**

##### EXTRAITS DU COMPTE RENDU À INSERER DANS VOS DOCUMENTS STATUTAIRES

**Modifications de 2 articles du règlement de copropriété**

**adoptées à l’unanimité des voix exprimées (108) des propriétaires présents ou représentés (article 24) et à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25)**

**ARTICLE 5 – ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES**

Les propriétaires des pavillons ont la charge :

- de l’entretien et l’aménagement des parcelles attribuées en toute propriété sauf celles dont il est parlé ci-dessus (article 3-Parties communes).

- 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.

- de l’entretien et la réparation de leur raccordement individuel aux réseaux collectifs.

Dans l’éventualité où une taille d’entretien insuffisante des haies plantées par des résidents à l’intérieur de leur propriété privative amène ces dernières à déborder de manière plus ou moins importante sur les trottoirs, allées ou espaces verts communs, il en résulte des conséquences visuelles entraînant une impression de négligence quant à la tenue de la résidence, mais il en résulte aussi parfois une gêne pour la circulation des piétons sur les trottoirs et allées.

Dans ces cas, le Conseil Syndical adresse, au plus, deux rappels aux intéressés pour que le nécessaire soit fait.

Lorsque cette démarche reste sans effet un mois après le deuxième rappel, le Conseil syndical intervient de manière plus contraignante selon l’une des modalités suivantes :

- le Conseil syndical demande l’intervention de l’entreprise chargée de l’entretien des espaces verts de la résidence qui facturera la prestation à l’ASL, laquelle en demandera le remboursement aux intéressés.

- pour ce qui déborde sur les trottoirs (voies publiques) le Conseil syndical saisit les services municipaux qui interviennent directement auprès des intéressés.

Il est rappelé qu’il est interdit aux copropriétaires de planter à l’extérieur de leur propriété privative.

**ARTICLE 8 – RECOUVREMENT DES COTISATIONS**

Les cotisations sont à payer à terme à échoir selon la périodicité choisie (trimestrielle, semestrielle, annuelle). En cas d’impayés, l’ASL se réserve la possibilité d’engager toute action jugée nécessaire à défaut d’accord concernant un étalement de la dette (cf. article XVIII des Statuts).

Parmi les actions menées pour éviter et régulariser les impayés, nous mettons en œuvre avec les débiteurs de bonne foi, qui ne peuvent payer en une seule fois, des solutions amiables de régularisation, notamment par le biais d’échéanciers les engageant à payer régulièrement une partie des arriérés en sus de la cotisation courante.

En contrepartie, la signature d’un tel protocole impose l’acceptation par les intéressés d’une autorisation de prélèvements mensuels des échéances (chaque échéance étant constituée d’un douzième de la cotisation de l’année en cours plus une quote-part de l’arriéré, cette dernière étant définie au cas par cas).

En tout état de cause, les sommes dues sont récupérées auprès du notaire en cas de vente du pavillon.

**ANNEXE 4**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU VENDREDI 11 MARS 2016**

##### EXTRAITS DU COMPTE RENDU À INSERER DANS VOS DOCUMENTS STATUTAIRES

**1-Modification de l'article XVIII des Statuts**

Il est proposé de compléter le deuxième paragraphe de l’article XVIII des Statuts par les termes suivants en ***italique gras*** :

 « Les cotisations sont payables d’avance (termes à échoir), sans appels préalables, le premier jour de la période de règlement retenue par chaque membre (***mois***, trimestre, semestre ou année). Le mode de paiement (chèque ou prélèvement automatique) est choisi par chacun***, sauf pour les règlements mensuels qui donnent obligatoirement lieu à prélèvement automatique***. Le prélèvement automatique est fortement recommandé ; il devient obligatoire après incident de paiement manuel. »

Le reste de l'article est sans changement.

 **2-Modification des articles 7 et 8 du Règlement de copropriété**

Il est proposé d’ajouter le terme « ***mensuelle***» dans **l’article 7** suivant :

« **ARTICLE 7-COTISATIONS**

Les charges communes sont couvertes, conformément aux articles XI du cahier des charges et XVII et XVIII des Statuts, par le recouvrement d'une cotisation périodique (***mensuelle***, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) dont le montant et les modalités sont fixés par l'Assemblée Générale et selon la répartition des quantièmes de chaque lot indiquée dans un tableau annexé au présent règlement.

Tout propriétaire qui viendra aggraver les charges communes, de son seul fait et/ou de celui de ses locataires ou des gens à son service, devra supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnés volontairement ou involontairement. »

Par référence aux Statuts, **l’article 8 est supprimé** **et remplacé par** le nouvel article suivant :

« **ARTICLE 8- RECOUVREMENT DES COTISATIONS**

*Conformément aux statuts, les cotisations sont à payer à terme à échoir selon la périodicité et le mode de règlement choisis (Cf. article XVIII des statuts). En cas d'impayés, l’ASL se réserve la possibilité d’engager toute action jugée nécessaire à défaut d’accord concernant un étalement de la dette (Cf. article XX des statuts).*

*En tout état de cause, les sommes dues sont récupérées auprès du notaire en cas de vente du pavillon. »*

**VOTE :** Pour = **128**  Contre = **0** Abstentions = **0**

**Les modifications 1 et 2 sont adoptées à l’unanimité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, et à la double majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26).**

**------**