

## **Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mercredi 24 avril 2024**

Le mercredi 24 avril 2024 à 19H00, les membres de l'ASL « les Demeures de MenneCY » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire suite à la convocation du 2 avril 2024 adressée par le Conseil Syndical.

Les feuilles d'émargement signées par les membres attestent que 17 propriétaires sont présents ou représentés.

Le quorum n'étant pas atteint à 19H00, l'Assemblée n'a pas pu valablement délibérer et a été reconduite le même jour à 19H30 comme le prévoyait la convocation.

Sont absents et non représentés (53 propriétaires) : Mme Céline KOCH, M. et Mme Jean Marc THIRY et M. et Mme Georges THIRY, M. Karim BENSADIA et Mme LE MANCHEC, M. et Mme Pascal COLIN, M. et Mme BACON Éric Pierre, M. et Mme Guy PRIN, M. et Mme ARRIULOU Pascal, M. et Mme Dominique ZEPHIRIN, M. et Mme Jérôme JUSZCZAK, M. et Mme MADÉDÉ, M. et Mme THEBYNE, M. et Mme Philippe PIETERS, M. et Mme Philippe DONABEDIAN, M. DUPLESSIER Denis, M. PRIVÉ Thomas et Mme CAMUS Audrey, M. Luca MATTIOLI, M. et Mme GUERRA, M. Jean COLLET, Mr Xavier DEBUIRE ou Mme Sylvie LEOSTIC, M. et Mme Gilles DAUBIGNARD, Mr MANSOURI Ramdane et Mme LEMONON Adeline, M. Christophe LADARRE, M. et Mme COCARDON Anthony, M. ou Mme Éric MAGAJ, M. Daniel ROUSSEAU et M. Thierry ROUSSEAU, M. et Mme DE BARROS CARRILHO, M. et Mme Éric MAULLER, M. KORKMAZ, M. DUCORNEZ Manuel, M. MOKHTARI Faycal, M. et Mme Mohamed SASSI, Mme Agnès DE SYLVA, M. Christian STEVOVITCH et Mme Elisabeth RYKNER, M. et Mme FABBRO, M. et Mme Bertrand CHARTIER, Mme VANHOUTTE Michelle, M. et Mme Dominique LECOMTE, Mme MIQUEROLLE Sophie et Mlle GORD Axelle, M. et Mme NAUDIN, M. ou Mme Bernard HUOT, M. et Mme Toän LE DINH, M. et Mme CHAHBI, M. et Mme Jean Pierre NAUDIN, M. et Mme HANOL, Mme MERCIÉ Marie Christine, M. Olivier MACHU et Mme Nicole CLION, M. et Mme Thierry WILLAY, M. et Mme Randrianaivo RAKOTOARISOA, M. et Mme LECANTE, M. KAROUI et Mme ALOUI, Mme LUCHOUMAN Geenam, M. et Mme CARDON Vincent et Anne-Marie, M. David MICHAUT et Mme Mélanie DELAFOSSE,

Le Président déclare la séance ouverte à 19H30.

### **1. Formation du bureau lors de cette assemblée ordinaire**

Président : M. Laurent VANDJOUR  
Trésorier : M. Anthony COCARDON  
Trésorière suppléante : Mme Aurore FARDIN

Secrétaire : M. Jean-Yves CLAVIER  
Scrutateur : M. Julien PUTOIS

### **2. Bienvenue aux nouveaux arrivants**

Au 7 rue Stevenson, M. et Mme COCHARD ont laissé place à M. ou Mme FABBRO, le 10/02/24.

### 3. Résumé de l'activité 2023 à avril 2024

#### ARC - Association des Responsables de Copropriété

Renouvellement de l'abonnement annuel n°91PC25252 à l'ARC pour un montant annuel de 379 € TTC. Leurs services de conseils et d'informations nous guident dans la veille juridique et les prises de décision afin de rester en adéquation avec les nouvelles réformes. L'abonnement inclut quatre publications de magazines et un service juridique utile pour poser nos questions et lever les doutes. Pratique, des réponses claires sont apportées sous dix jours maximum (<https://arc-copro.fr>).

#### Accident sur le bassin de rétention

Le 27 juin 2023, un agent du SIARCE s'est renversé avec sa débroussailleuse dans le bassin de rétention. Les pompiers et le Samu sont intervenus pour cause de blessures. Les propriétaires limitrophes ont reçu une lettre recommandée de la mairie de Mennecy et du Siarce (propriétaire du bassin), pour les mettre en demeure de tailler les haies qui débordaient, côté bassin de rétention.

Le Siarce indique que l'agent était tombé à cause des branches des cyprès qui dépassaient, devant s'écarter du talus. Après quelques témoignages collectés, il s'avère que sa machine n'était pas adaptée au travail à faire, sa vitesse était excessive et qu'il existe un trou en bordure du chemin, caché par les herbes hautes. L'ensemble peut créer un accident. De plus, deux arbres sur ce même chemin, bloquent la circulation des engins.

Le 4 avril 2024, nous avons envoyé un courrier au Siarce pour obtenir une autorisation écrite, afin d'intervenir sur ce terrain privé, uniquement pour opérer des travaux de taille et d'élagage des végétaux de l'ASL Les demeures de Mennecy. Aussi, nous demandons à disposer d'un double des clés pour accéder au bassin. En effet, l'accès étant fermé, les intervenants doivent passer par-dessus la grille ou par-dessous le grillage. Les conditions ne sont pas favorables à la sécurité des personnes. L'évacuation des déchets est donc tout aussi ardue.

Nous attendons une solution convenable pour tous. Pas de réponse à ce jour.

En ce qui concerne, la responsabilité de l'ASL, la taille est respectée une fois par an. Cette année, les cyprès des haies sur les deux impasses Kipling ont été entièrement taillés, le mardi 16 avril 2024. Nous avons précisé au jardinier de tailler plus que d'habitude pour redonner de l'espace. Certains propriétaires doivent toujours faire le nécessaire.

#### Pannes TNT

Mercredi 1er mars 2023, tout le réseau de télévision TNT est tombé en panne. Nous avons réarmé les disjoncteurs, ils ont sauté dix secondes après, donc présence d'un court-circuit sur la ligne.

La société MediaSat TV à Évry-Courcouronnes est intervenue pour remplacer le module d'alimentation EVICOM 48 Volts. La coupure a duré cinq jours au total. La facture s'élève à 745 euros ttc.

Nous avons constaté la présence de rongeurs dans l'armoire. Un feuillage sec envahissant et dangereux a été éliminé contre les éventuels risques de feu.

MediaSat TV est aussi intervenue le 24 juillet 2023 pour un défaut de réception de la TNT au 20 rue de Tournenfiles. Nous avons constaté ce défaut directement à la sortie du coaxial dans le garage. Le problème est donc en amont pour une prise en charge par l'ASL. Le remplacement du câble était impossible à réaliser à cause de blocages mécaniques. Ils ont mis en place un kit de pré-amplification avec alimentation 24v déporté. Matériel, réglages et essais ont été facturés 272.50 euros.

## Site internet piraté

Fin août 2023, le site web a subi une attaque. Le site n'était plus accessible à 100%. Aucune donnée sensible n'est stockée dans la base de données, c'est un moindre mal.

Avec le prestataire Tircis, nous avons remis en fonction une sauvegarde récente. Puis, nous avons installé la dernière version logicielle de Wordpress, avec changement des identifiants d'accès. Depuis, tout est fonctionnel pour aucun frais : <https://www.asl-mennecy.org/>

## La Banque postale – Procédure KYC

A l'été 2023, notre compte en ligne de la Banque Postale a été bloqué pour procédure KYC (Know Your Customer). Les banques entreprennent des actions pour vérifier la validité de l'identité d'un client.

La Banque Postale de Mennecy ne gère pas ces opérations pour les associations. Les démarches ont été engagées par email, fin juillet 2023. Les formulaires remplis ont été envoyés. Puis, une série d'allers-retours incompréhensibles avec leur bureau d'aide n'a pas solutionné l'inaccessibilité aux comptes.

Par exemple, le numéro de téléphone pour la clé Certicode était toujours au nom d'un ancien président de l'ASL. Des erreurs d'authentification survenaient, alors que nous pouvions nous connecter correctement la veille. En revanche, nous recevions toujours les soldes mensuels des comptes CCP par voie postale. Finalement, nous avons dénoué et pu accéder en huit mois, c'est à dire, en mars 2024 !

## Élagage des arbres et taille des végétaux du lotissement.

Fin août 2023, le jardinier a retaillé en nuages, le cèdre de la rue Kipling. Il a bien résisté à la première taille, donc il a été structuré jusqu'en haut cette fois ci. Il devrait être plus beau dans quelques années.

En janvier 2024, nous avons rappelé le jardinier qui avait oublié de ramasser des feuilles mortes sur une partie de la Rue Kipling. Il est intervenu rapidement.

La haie plantée sur la partie commune de l'ASL, adjacente au 10 rue Stevenson dépassait les cinq mètres en hauteur. Nous avons délibéré lors de l'AG 2023 et acté l'élimination totale des végétaux sur cette bande commune pour semer du gazon. Le jardinier, M. GÉNIN nous a fait un devis de 864 € pour réaliser cette opération. Lundi 22 avril 2024, tous les arbustes ont été arrachés. Le gazon devrait être semé bientôt.

Aussi, nous avons contacté les propriétaires du 10 rue Stevenson pour connaître l'historique des plantations d'arbustes et cela date au moins de deux propriétaires précédents. Aussi, nous demandons au propriétaire actuel, l'arrachage complet ou la pose d'une barrière anti-rhizomes, car deux pieds de bambous subsistent proches du grillage.

Sur le rond-point Stevenson, les haies ont été taillées. Les trois cèdres seront élagués sous peu pour 792 €, soit 264 € par arbre.

## Réglementation contre le bruit

Certains propriétaires pensent que les entreprises peuvent intervenir et faire du bruit chez les particuliers, entre midi et 14h00. Ce n'est pas le cas. En effet, l'arrêté municipal contre les nuisances sonores, à l'article 9, inclut une dérogation faite aux entreprises, uniquement pour les interventions d'urgence : <https://www.mennecy.fr/wp->

[content/uploads/2016/04/arrete\\_portant\\_reglementation\\_contre\\_le\\_bruit.pdf](content/uploads/2016/04/arrete_portant_reglementation_contre_le_bruit.pdf)

Nous avons demandé à la Police Municipale de définir ce qu'était une intervention d'urgence. Quels sont les cas urgents ?

Réponse du Chef de la Police Municipale de Mennecy : les cas d'urgence sont une fuite d'eau, un arbre ou un poteau électrique menaçant de tomber et toutes autres interventions où il y a un péril. Les élagages, taillages de haies, nettoyages au karcher ne sont pas considérés comme urgents. N'hésitez pas à nous solliciter par téléphone au 01 69 90 00 00 (possibilité de laisser un message sur le répondeur) ou par courriel : [pm@mennecy.fr](mailto:pm@mennecy.fr)

Les entreprises doivent respecter les mêmes horaires que les particuliers, car les urgences sont vraiment rares. Nous rappelons les horaires :

Arrêté municipal - Article 9 : Utilisation d'appareils de jardinage chez les particuliers

Les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur durée, leur répétition ou de leur intensité sonore, notamment les tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses, scies électriques, nettoyeur à haute pression, présentant un aspect épisodique, ne peuvent être effectués que :

En semaine de 8H00 à 12H00 et de 14H00 à 19H00

Le samedi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 19H00

Le dimanche et jours fériés de 10H00 à 12H00

## Constructions, déclarations préalables et vérifications

Nouveauté : Lorsque vous déposez votre Cerfa de demande préalable de travaux pour modifier vos constructions extérieures, les services techniques de la mairie de Mennecy vérifient strictement tous les projets auprès des ASL. En effet, ils possèdent les courriels des présidents d'ASL et d'AFUL et nous demandent si votre projet est en accord avec notre cahier des charges.

Toutes les nouvelles constructions qui ne sont pas en conformité avec le cahier des charges, relèvent donc d'infractions soit à notre conformité, ou au Code de l'urbanisme (demande préalable de travaux non déposée en mairie, par exemple).

## 4. Situation de trésorerie au 31 décembre 2023 et approbation des comptes

Le président présente la situation des comptes au 31/12/2023, envoyés avec la convocation et visibles aussi sur le site internet : <https://www.asl-mennecy.org/document>

- Solde Livret A : 9 769.62 €
- Intérêts acquis du Livret A pour 2023 : 276.87 €
- Compte courant La Banque Postale : 4354.36 €

Tous les propriétaires ont payé leur cotisation pour l'année 2023. Après la revue des lignes comptables, la situation de trésorerie a été soumise aux votes et approuvée.

CONTRE : 0                    ABSTENTION : 0                    POUR : unanimité

## 5. Quitus au comité syndical pour sa gestion

Le président demande quitus pour la gestion de l'ASL sur l'année 2023.

Celui-ci est soumis au vote et accordé.

CONTRE : 0                      ABSTENTION : 0                      POUR : unanimité

## 6. Budget 2024 et appel de fonds

Après explications, le budget 2024 est soumis au vote et approuvé.

CONTRE : 0                      ABSTENTION : 0                      POUR : unanimité

L'appel de fonds pour 2024 s'élève donc à :

**129 € par propriétaire à régler avant le 31 mai 2024.**

Vous pouvez déposer votre chèque dans la boîte à lettres du trésorier : <https://www.asl-mennecy.org/le-bureau> ou poster votre cotisation à ASL « Les demeures de Mennecy », 65 boulevard Charles de Gaulle 91540 MENNECY, ou encore et de préférence, régler par virement bancaire sur ce compte :

	Etablissement	Guichet	N° Compte	Clé RIB	BIC - Identifiant international établissement
	20041	01012	3897555N033	26	PSSTFRPPSCE
IBAN - Identifiant international de compte					Titulaire du compte
FR31 2004 1010 1238 9755 5N03 326					ASL LES DEMEURES DE MENNECY 65 Boulevard Charles de Gaulle 91540 Mennecy
<b>RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE</b>					

## 7. Questions et sujets divers

Questions / remarques – de Monsieur et Madame CHARTIER, 8 rue Stevenson 91540 Mennecy

*Nous constatons que la qualité de vie dans notre lotissement se dégrade depuis plusieurs années pour les raisons principales suivantes :*

Remarque :

*Plusieurs maisons et jardins ne sont pas ou peu entretenus, ce qui nuit à l'ensemble des propriétaires et interroge tous les visiteurs qui viennent nous voir ! « La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres » ! Cette situation étant récurrente, un rappel au règlement, suivi de mises en demeure, s'avère nécessaire.*

Réponse :

Dans une forme coercitive, une mise en demeure peut être émise par un avocat spécialisé et missionné. Un huissier constate l'inaction, l'avocat se charge des requêtes au tribunal. Après discussions en assemblée, cette solution n'est unanimement pas retenue. Les présents privilégient l'information et la médiation.

Le respect des articles de notre cahier des charges est la garantie de ne pas dévaluer notre lotissement et par

extension, notre propre patrimoine. Les constats sont les suivants : quelques habitations sont délabrées, les peintures sont écaillées, les murs et toitures sont sales, des tuiles sont cassées, les pelouses ne sont pas tondues régulièrement, les haies dépassent très largement les deux mètres de haut, les poubelles sont stockées en façade, ...

L'ASL fait donc appel à votre discernement pour remettre à niveau la cosmétique de vos belles demeures.

Le président rappelle que l'Article 1 du cahier des charges de l'ASL, permet à tout propriétaire de demander directement l'application des règles à un autre propriétaire, sans en faire référence au comité syndical. Dans un premier temps, nous allons réfléchir à comment mettre en place des communications douces et ciblées, vers les propriétaires qui sortent du cadre légal. Puis, nous évaluerons les actions correctives.

Question :

*Nous avons dépensé 6350 € en 2023 pour les espaces verts mais ils sont trop rarement entretenus et quand cela est fait par l'entreprise mandatée par l'ASL, cela est fait très rapidement et le travail est peu soigné. (reste des branchages au sol, pelouses irrégulières, tailles arbres et arbustes à désirer etc ...) Pourrions-nous faire les remarques à l'entreprise pour 2024 et lancer un appel d'offres à d'autres prestataires pour 2025 ?*

Réponse :

Notre jardinier a été contacté à ce sujet et nous a répondu. Les interventions n'ont pas pu se faire correctement à cause des périodes de pluies continues depuis novembre 2023. La terre est gorgée d'eau, donc le cycle de reprise n'a pu commencer que mi-avril. Le travail devisé a été replanifié et exécuté. Voir l'ordre du jour « Élagage des arbres et taille des végétaux du lotissement ».

Concernant la qualité des prestations, l'ensemble de l'assemblée est satisfait de notre prestataire actuel et ne souhaite pas le mettre en concurrence pour 2025.

Question :

*Malgré des efforts, le trottoir de la rue Kipling en venant de la rue du Bas Clos Renault reste difficilement impraticable pour les piétons, ce qui pose des problèmes de sécurité. Peut-on demander au propriétaire dont le jardin longe ce trottoir de tailler à nouveau ses haies et d'en réduire fortement la hauteur (cf règlement) ? Il est de l'intérêt général que notre lotissement soit mieux tenu. Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à nos remarques.*

Réponse :

En effet, une délibération du 14 septembre 2021, précise que la hauteur des haies végétales sur le front, façade de rue, devant de l'habitation, sur les limites séparatives est de deux mètres maximums. En conséquence, elles doivent être entretenues régulièrement. De plus, le trottoir étant étroit, les propriétaires doivent tailler cette haie, au moins deux fois par an pour la bonne circulation. Un courrier va être envoyé aux propriétaires.

## 8. Renouvellement du comité syndical

Fin de mandats des membres du bureau.

Mme Aurore FARDIN, M. Anthony COCARDON, M. Jean-Yves CLAVIER et M. Laurent VANDJOUR proposent leur candidature pour un nouveau mandat d'un an.

Les membres ont voté. Ces quatre candidatures sont acceptées à l'unanimité des votants.

Le comité syndical remercie beaucoup l'ensemble des participants pour leur présence et leur confiance.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 21h10.

Le président  
M. Laurent VANDJOUR



Le secrétaire  
M. Jean-Yves CLAVIER



Le trésorier  
M. Anthony COCARDON

Absent

Le scrutateur  
M. Julien PUTOIS



La trésorière suppléante  
Mme Aurore FARDIN

