



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC DE LA MADELEINE 1

Patrick DIAMANT
5 allée Carpeaux
77500 CHELLES

COMPTE RENDU ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PAR CORRESPONDANCE DU 28 JUIN 2021 REGROUPANT DEUX ANNEES

38 propriétaires sur les 56 ont participé à cette assemblée générale par correspondance en retournant leur intention de vote.

Cette assemblée peut donc valablement délibérée sur les points portés à l'ordre du jour

1) RAPPORT DE GESTION

Durant ces deux dernières années, nous avons accueilli 5 nouveaux propriétaires :

- MM ARMEDE WAMEN qui remplace MM DOLBOIS au 4 rue de Bruxelles
- MM CARUANA qui remplace MM DELIFER au 4 allée Fragonard
- MM DACLINAT qui remplace MM HULOT au 12 rue de Bruxelles
- MM NTONE COUE qui remplace Mr VICENTE au 33 rue de Bruxelles
- MM SUDOOLLAH qui remplace MM GAMBA au 2 allée Delacroix

Deux autres ventes sont en cours :

- MM BOUKENTAR qui va remplacer MM TOURILLON
- MM TISSIER CARLES qui va remplacer Mme BOYER

Depuis notre dernière assemblée du 07 juin 2019 que s'est-il passé ?

Comme d'habitude, les activités récurrentes : la trésorerie de l'association, les relations avec les notaires pour les cessions, les interventions auprès des services municipaux et des élus pour divers sujets et renseignements en tout genre.

Aucune demande particulière sur des ajouts ou modification des constructions existantes.

Nous tenons toutefois à rappeler que pour tout type d'ajout, outre notre accord, il est nécessaire de faire les démarches à la Mairie en vue d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux selon l'importance des modifications demandées.

Attention toutefois, nous avons un cahier des charges à respecter et il existe également un plan d'urbanisme en Mairie édictant des règles en vigueur.

La principale démarche incontournable pour les petits ajouts (abri bois, jardinier, terrasse, entourage de propriété) comme pour les grands (véranda, piscine, agrandissement, rehaussement, garage) c'est que le projet se réalise en commun accord avec le voisinage et dans le respect du bon vivre ensemble.

1.1 RÉTROCESSION DES ALLÉES ROUTIÈRES

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2019 et votre accord unanime, nous avons poursuivi les discussions avec la municipalité pour la reprise dans le domaine public de nos 5 allées routières.

Malgré l'« ouverture » que nous avons eu en 2018 lors d'un entretien avec Mr le Maire Monsieur Rabaste et malgré nos diverses relances, rien de nouveau durant ces deux années.

Dans ce cadre, une résolution vous est proposée ci-après pour lancer les travaux de réfection de l'allée DELACROIX qui, de toute manière, devaient être réalisés au préalable de l'acte de reprise éventuel.

Cette résolution nous permettra de relancer les discussions pour essayer d'obtenir un accord comme nos collègues de l'ASL parc de la madeleine 3.

Décision qui réglerait toute incompréhension, absence de cohérence et double imposition.

1.2 QUALITÉ DE VIE DU QUARTIER DU MONT CHALATS

Comme je vous en avait informé il y a deux ans, l'intervention de l'ensemble des présidents des ASL du Mont-Chalats auprès de Monsieur Rabaste a reçu un accueil favorable.

Même si le quartier reste très attractif, des actions d'entretien doivent être menées pour éviter sa détérioration progressive.

Parmi l'ensemble de nos demandes, certaines ont déjà été réalisées :

- Réparation de trous dangereux sur le chemin longeant l'école maternelle sur le Mail
- Travaux importants d'égoutage autour de l'ex bassin et sous les poteaux de lignes à hautes tensions
- Réparation ou ajout de barrières sur toutes les entrées du Mail pour éviter le passage de véhicules deux-roues motorisés ou non.
- Installation d'une caméra de vidéosurveillance devant les écoles

D'autres interventions sont à venir.

La redynamisation du petit centre commercial est également en cours sur le plan de la sécurisation et de la réouverture d'un supermarché (Intermarché) et d'une boulangerie.

1.3 LAMPADAIRES

Suite aux nombreuses interventions et une longue attente, les pannes répétitives de deux des lampadaires éclairants nos allées piétonnes sont maintenant résolues.

1.4 RUE DE BRUXELLES

La dégradation du revêtement routier de la rue de Bruxelles et principalement de son trottoir avait fait l'objet de plusieurs demandes de notre part.

En 2020, les services municipaux sont intervenus pour boucher les divers trous et aspérités sur la voie et refaire une petite partie des trottoirs les plus dégradés.

Rien en revanche n'a été fait pour retirer toute la mousse et la végétation qui s'installent sur certaines parties de trottoir et nous allons par conséquent les relancer sur ce sujet.

Depuis, certaines autres parties de revêtements de trottoir se sont dégradées. Nous allons donc réitérer de nouvelles demandes.

1.5 ESPACES VERTS

L'ensemble de nos espaces verts et piétonniers ayant été repris par la Mairie, il nous appartient d'en surveiller le bon entretien.

En contrepartie, les services de la Mairie nous ont une nouvelle fois rappelé que l'entretien des haies donnant sur les allées piétonnes étaient à la charge des propriétaires.

Nous remercions les personnes concernées de bien vouloir faire le nécessaire pour entretenir les haies de bout de parcelles donnant sur ces chemins.

Il en est de même pour toutes les haies donnant sur nos allées et la rue de Bruxelles.

1.6 PETIT TOUR DU PARC DE LA MADELEINE 1

Comme chaque année, la balade dans notre îlot est agréable ce qui est très important à la fois pour le bien-être et la quiétude de chacun d'entre nous, mais aussi pour la valeur de notre patrimoine.

Certes encore des efforts sont attendus pour l'entretien qu'il reste à faire pour certain.

Nous espérons que chacun d'entre nous aura l'envie et le courage d'engager ou de poursuivre l'entretien de son patrimoine afin de faire perdurer cette situation.

Notez que l'association syndicale peut engager les travaux à vos frais en l'absence d'entretien latent.

Il est également nécessaire de rappeler que les boîtes à lettres doivent être accessibles, ce qui n'est pas toujours le cas (trop cachées dans les haies pour certains)

⇒ **Ce rapport a reçu 38 votes « pour »**

2) RAPPORT FINANCIER 2019

L'année 2019, débute avec un avoir global en caisse, y compris livret A et compte courant de **59 574,47€**.

Le montant de nos dépenses est de 1 237,66 € et se compose principalement des charges courantes (assurance, entretien du réseau câblé de T.V, etc.)

Le montant des recettes encaissées s'élève à 6 414,54€. Elles sont principalement composées d'encaissement de régularisations de cotisations, la majeure partie des cotisations pour l'année 2019 et des intérêts générés par le livret A. Pour l'année 2019, le livret A a rapporté 446,54€.

L'arrêté des comptes, au 31/12/2019, clôture l'année avec un avoir global en portefeuille de 64 751,35€.

Il est rappelé que l'association constitue une provision chaque année d'environ 4 000€ pour majoritairement prendre en charge les réfections futures de tout ou partie des allées routières, tant qu'il n'y a pas de reprise prévue dans le domaine communal.

⇒ **Ce rapport a reçu 37 votes « pour » et 1 vote « d'abstention » (Sebai)**

3) RAPPORT FINANCIER 2020

L'année 2020, débute avec un avoir global en caisse, y compris livret A et compte courant de **64 751,35€**.

Le montant de nos dépenses est de 1 072,83 € et se compose principalement des charges courantes (assurance, entretien du réseau câblé de T.V, etc.)

Le montant des recettes encaissées s'élève à 731,68€. Elles sont principalement composées d'encaissement de 2 régularisations de cotisations 2019, des 2 cotisations des nouveaux propriétaires arrivés en 2020 et des intérêts générés par le livret A. Pour l'année 2020, le livret A a rapporté 331,68€.

L'arrêté des comptes, au 31/12/2019, clôture l'année avec un avoir global en portefeuille de 64 410,20€.

Il est rappelé que l'association constitue une provision chaque année d'environ 4 000€ pour majoritairement prendre en charge les réfections futures de tout ou partie des allées routières, tant qu'il n'y a pas de reprise prévue dans le domaine communal.

⇒ **Ce rapport a reçu 38 votes « pour »**

4) BUDGET 2021 / APPEL DE FONDS

Le montant du budget prévisionnel 2021 est composé des postes comptables prévus pour 2020 et 2021 pour un montant total de **10 600 €**.

Pour une meilleure compréhension vous trouverez en annexe les répartitions des charges récurrentes pour l'année 2020 et 2021 avec comme chaque année les provisions associées principalement à la réfection future des allées routières.

Eu égard des budgets présentés par le trésorier, nous vous proposons de renouveler à 100 euros par an le montant de la cotisation, soit **200€** pour les années 2020 et 2021.

En effet, en l'absence d'assemblée générale 2020 nous demandons rétrospectivement 100 euros pour l'année 2020 et 100 euros pour l'année 2021.

Les nouveaux propriétaires arrivés en 2021 n'ont donc que 100€ à régler.

Nous tenons à rappeler que les propriétaires doivent honorer leur charge dans le délai indiqué dans l'appel à cotisation, soit avant le **31 octobre**.

Par avance, merci de respecter cette date pour simplifier la comptabilité et traiter en conséquence l'ensemble des recettes versées l'année concernée.

⇒ **Cette résolution a reçu 35 votes « pour » et 3 votes « contre » (Gonnard, Meghdir et Mesnil)**

5) TRAVAUX DE RÉFECTION DU REVÊTEMENT ROUTIER ALLÉE DELACROIX

Au regard des 2 affaissements importants de la route de l'allée Delacroix, le bureau propose d'engager les travaux de mise en conformité du revêtement en enrobé et demande en conséquence l'accord de principe pour l'engagement d'un montant maximum de 13 000€.

⇒ **Cette résolution a reçu 32 votes « pour » , 4 votes « contre » (Gonnard, Meghdir, Mesnil et Derras) et 2 votes « d'abstention »**

Depuis, nous avons réussi à obtenir et « négocier » un seul devis pour ces travaux avec la Société Jean Lefebvre (Agence de Chelles) qui s'élève à **8 940 euros TTC**.

Les autres sociétés contactées n'ont pas souhaité nous transmettre de devis car le périmètre des travaux à engager n'est, pour eux, pas assez important pour dégager de la marge au regard des moyens à mettre en œuvre.

6) SITE INTERNET

À la suite d'un problème avec l'ancien site internet de la copropriété, nous avons été contraints de refaire entièrement un nouveau site pour la copropriété voici l'adresse : <http://mcmadeleine.e-monsite.com>

Sur le site internet vous trouverez notamment :

- Les Comptes-rendus des AG.
- Les budgets prévisionnels et réalisés
- Des informations utiles comme le cadastre, statut de la copropriété.
- ...

Vous avez donc la possibilité de nous contacter par mail via le site.

Le site sera mis à jour régulièrement pour les communications ou les informations que nous aurions à vous transmettre.

⇒ **Cette résolution a reçu 37 votes « pour » et 1 vote « contre » (Sebai)**

7) CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 20 des statuts de notre ASL, les syndics sont désignés par l'assemblée générale pour une période de trois ans renouvelables.

Les trois ans sont échus pour Messieurs BEAL et DIAMANT et seulement deux ans pour Monsieur VIGNE.

Pour simplifier le processus de renouvellement, nous vous demandons de bien vouloir accepter le renouvellement de ces trois personnes pour une nouvelle période de trois ans.

⇒ **Cette résolution a reçu 36 votes « pour », 1 vote « contre » (Sebai) et 1 vote « d'abstention » (Rozenzveig)**

8) DÉPENSE MAXIMUM

Nous vous proposons de conserver pour les dépenses imprévisibles et exceptionnelles un montant maximum de 3000 euros (hors assemblée).

Cette possibilité de sécurité n'a pour l'instant jamais été utilisée depuis la création de l'ASL.

⇒ **Cette résolution a reçu 37 votes « pour » et 1 vote « contre » (Sebai)**

9) INFORMATION DIVERSES ACCES INTERNET

Pour les propriétaires qui sont confrontés à des problèmes avec leur opérateur pour se raccorder en tirant une ligne Fibre Internet à leur domicile et trouver les bons interlocuteurs, il leur est possible de contacter un "Médiateur communications informatiques" avec prise de rdv sur le site internet :

La médiation des communications électroniques <https://www.mediation-telecom.org/>

Il est rappelé l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi n° 65557 du 10/07/1965 modifiée par ordonnance 2000-916-2000-09-19 article 3 parue au journal officiel du 22/09/2000 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale »

En conséquence, nous vous informons que faute de contestation dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent procès-verbal par une assignation devant le Tribunal de grande Instance du ressort de la résidence, les décisions de l'assemblée ne peuvent plus être contestées ultérieurement

Ont signé le présent procès-verbal :

Le Président



le Trésorier



Le Secrétaire

