



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC DE LA MADELEINE 1

Patrick DIAMANT
5 allée Carpeaux
77500 CHELLES

COMPTE RENDU ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 9 JUIN 2023

Nombre de membres présents : **29**

Nombre de membres représentés : **08**

Pour les **56** lots concernés, le quorum est donc atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur les points portés à l'ordre du jour

1) RAPPORT DE GESTION

Durant ces deux dernières années, nous avons accueilli 3 nouveaux propriétaires :

- MM PARADIS remplace MM SIMON au 14 allée Rodin
- MM NASSIRI remplace MM GIRET au 3 Allée Delacroix
- MM CVOLIC remplace la SCI LUGEMA au 3 Allée Carpeaux

Depuis notre dernière assemblée du 10 juin 2022 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

Malgré votre accord unanime suite à l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2019, Monsieur le Maire refuse de reprendre dans le domaine communal nos 5 allées routières.

En absence de courrier de réponse officielle de sa part, nous relancerons périodiquement notre demande jusqu'à l'obtention de sa prise en compte comme d'autres îlots du Mont-Chalats (parc de la madeleine 3 par exemple).

Dans cette attente, il était nécessaire d'entretenir le revêtement de ces allées. Comme en 2021 sur une partie de l'allée DELACROIX, nous vous proposerons de poursuivre cet entretien par des interventions partielles sur les allées Carpeaux et Rodin.

Ces travaux nous permettront de conforter notre souhait vis-à-vis de la Mairie, de rétrocéder des allées routières en bon état.

1.2 QUALITÉ DE VIE DU QUARTIER DU MONT CHALATS

Ces dernières années, la municipalité avait répondu favorablement à plusieurs de nos demandes concernant l'entretien de notre quartier, comme nous l'avions évoqué lors de notre dernière assemblée.

- ⇒ Sécurisation et embellissement de la route de Claye Souilly
- ⇒ Ouverture d'une boulangerie
- ⇒ Sécurisation du mail central (révision des fermetures et installation de système bloquant les deux roues
- ⇒ Taille importante et sécurisante des massifs végétaux (ronds-points et panneaux hautes tensions)

Cette année rien de nouveau à vous signaler.

Nous allons même devoir ré-intervenir sur l'entretien des massifs végétaux qui semblent vouloir reprendre leur volume d'antan.

Les études de l'implantation d'un nouveau centre commercial « Intermarché » se poursuivent. Le projet proposé est acté, mais nous restons dans l'attente du dépôt du permis de construire après règlement des derniers points en suspens.

La durée de ce projet, les retards et reports successifs commence à générer un sentiment d'abandon de ce quartier par la municipalité.

Nous restons en contact permanent avec la Mairie via le collectif des associations de résidents et espérons déclencher prochainement une réunion d'information tripartite (Mairie, Intermarché et représentants du collectif) afin de vous informer sur la situation réelle de ce projet.

1.3 RUE DE BRUXELLES

Malgré les premières interventions des services municipaux en 2020 à la fois sur le bitume et les trottoirs, il est clair que la dégradation se poursuit principalement sur les trottoirs.

De nouvelles demandes ont été formulées aux services concernés pour obtenir une planification des interventions futures.

Après maintes interventions auprès du maire Adjoint concerné, voici la réponse que nous avons reçu :

« Bonjour M. Diamant,

Je vous prie de bien vouloir excuser pour ce retour tardif.

J'ai fais une visite de la rue de Bruxelles et de ses environs en février, et j'ai demandé aux ST ce qu'ils pensaient de la voirie dans votre secteur.

Un constat a été réalisé par M. Juteau qui n'a rien remarqué d'alarmant sur site à part le verdissement du trottoir et des caniveaux pour lesquels un passage sur site est prévu par la propreté.

Il est en effet constaté des fissurations, mais pas de grosses dégradations comme on peut avoir sur d'autres secteurs dans la ville.

Les trottoirs sont vieillissants mais ne nécessitent pas d'intervention dans l'immédiat.

Je rappelle au passage que les riverains ont la charge de l'entretien du trottoir et du caniveau au droit de leur propriété, notamment lorsqu'il y a des feuilles, de la neige...

Une réponse est par ailleurs prévue par les services suite à votre demande via l'espace Chellois.

Restant à votre disposition pour plus de renseignements.

Bien à respectueusement.

Christian COUTURIER

Adjoint délégué aux mobilités et à l'entretien des espaces urbains

Tél. : 01 64 72 65 71 / c.couturier@chelles.fr »

Nous avons bien entendu répondu à ce mail mais sans aucune nouvelle depuis avril dernier.

Il serait opportun que certains d'entre vous essayent de prendre contact avec M. COUTURIER pour nous accompagner dans notre démarche et relayer nos doléances.

1.4 ESPACES VERTS

Bien que l'ensemble des allées piétonnes aient été reprises par la Mairie, il est important de rappeler que l'entretien des haies externes en limites de parcelles donnant sur ces allées est à la charge des propriétaires des parcelles concernées.

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

Il en est de même pour l'entretien des haies donnant sur nos allées routières et la rue de Bruxelles.

L'ensemble de nos espaces verts ont été intégrés dans le domaine communal et subissent de fait la gestion commune (nombre de tontes, zones ponctuelles non traitées pour laisser la régénération naturelle)

J'ai pris contact avec le responsable des espaces verts de la Mairie pour lui faire état des retards de tontes.

Le mail central vient d'être fait...et l'avenue de l'Europe incluant nos propres petits espaces est programmée courant de semaine prochaine. Selon ses dires l'entreprise sous-traitante s'est laissée débordée par la pousse importante de la végétation.

1.5 PETIT TOUR DU PARC DE LA MADELEINE 1

La promenade dans notre îlot reste 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.

L'entretien du bâti, le visuel de nos clôtures, est un atout essentiel du bien vivre ensemble.

Pour les clôtures, faites attention à ce que vos brises vues soient correctement attachés et ne laissent pas de prise au vent ce qui peut nuire à l'esthétique de notre quartier.

Nous vous remercions tous d'y apporter une attention particulière lors de vos travaux d'entretiens.

Il est également nécessaire de rappeler que les boîtes à lettres doivent être accessibles, ce qui n'est pas toujours le cas (il en reste encore quelques-unes trop enfouies dans les haies)

1.6 ENTRETIEN DES RÉSEAUX FILAIRES

Pour votre information, une intervention est demandée auprès de SFR OPÉRATEURS (anciennement NUMERICABLE) pour la réparation ou le renouvellement probable du boîtier ainsi que de l'armoire sur trottoir situés à l'angle de la rue de Bruxelles et de l'allée Carpeaux.

En cas de problème vous pouvez également demander une intervention sur le site Site : www.sfr.fr, Rubrique **Contact** (bande noire en bas de la page d'accueil) => « Signaler un dommage réseau »

Nos références : N° de contrat COL01183 - Client 48837377

1.7 SITE INTERNET

Nous vous rappelons l'existence de notre site internet : <http://www.mcmadeleine.com>

Sur le site internet vous trouverez notamment :

- Les Comptes-rendus des AG.
- Les comptes d'exploitation et budgets prévisionnels,
- Des informations utiles : Cadastre, statut de la copropriété, etc
- ...

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

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

➔ **Ce rapport est validé à l'unanimité. 37 voix « pour »**

2) RAPPORT FINANCIER 2022

L'année 2022, débute avec un avoir global en caisse, y compris livret A et compte courant de **64 312,21 €**.

Le montant de nos dépenses est de 1532,10 € et se compose des charges courantes (assurance, entretien du réseau câblé de T.V, etc.)

Le montant des recettes encaissées s'élève à 6 459,97 €. Elles sont principalement composées des cotisations 2021 et 2022 et d'intérêts générés par le livret A. Pour l'année 2022, le livret A a rapporté 859,97 €.

L'arrêté des comptes, au 31/12/2022, clôture l'année avec un avoir en portefeuille de 69 240,08 €.

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.

L'assemblée générale approuve dans leur intégralité et sans réserve les comptes de l'exercice 2022.

➔ **Ce rapport est validé à l'unanimité. 37 voix « pour »**

3) BUDGET 2023 / APPEL DE FONDS

Le montant du budget prévisionnel 2023 est de 5 300 €.

Pour une meilleure compréhension, le détail des charges récurrentes pour l'année 2023 est distribué en séance avec comme chaque année la provision associée principalement à la réfection future des allées routières.

Eu égard des budgets présentés par le trésorier, il est proposé de renouveler à 100 euros par an le montant de la cotisation, pour l'année 2023.

Nous tenons à rappeler que les propriétaires doivent honorer leur charge dans le délai indiqué sur l'appel à cotisation, soit avant le **31 octobre**. Un règlement par virement bancaire est à privilégier, l'ASL transmettra ses coordonnées bancaires sur demande.

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

L'assemblée générale approuve dans leur intégralité et sans réserve le budget de l'année 2023.

➔ **Ce rapport est validé à l'unanimité. 37 voix « Pour »**

4) TRAVAUX D'ENTRETIEN DE NOS ALLÉES ROUTIÈRES

Comme je vous l'indiquais lors du rapport moral, nous souhaiterions poursuivre l'entretien de nos allées routières de manière progressive pour garantir la pérennité de nos allées.

Après avoir fait un diagnostic des allées, nous proposons dans un premier temps de remettre en état des trous ou fissures de revêtements de chaussée sur :

- ⇒ Un quart de surface de l'allée Carpeaux
- ⇒ Une petite moitié de surface de l'allée Rodin

Nous avons commencé à consulter des entreprises mais nous nous heurtons de nouveau à des refus de prise en charge vu le peu de surfaces concernées par nos demandes.

Une fois de plus, seule l'entreprise Jean Lefebvre de Chelles qui avait réalisé les travaux similaires en 2021 s'est déplacée, mais n'a pu encore nous adresser son devis.

Stéphane, qui a quelques connaissances sur le sujet, a réalisé une estimation en s'inspirant des prix appliqués en 2021. Le montant des travaux est estimé à 29 000 euros TTC

Comme pour les derniers travaux similaires, nous demandons votre accord sur ce montant de dépense maximum afin de ne pas reporter les prestations à réaliser d'une année.

Bien sûr, le devis qui nous sera présenté sera discuter et l'on peut penser que nous aurons, comme la dernière fois une bonne surprise tarifaire.

Certains propriétaires ont spontanément transmis des coordonnées d'entreprises aux membres du bureau en séance afin de pouvoir les contacter et pouvoir comparer les différentes offres de prix.

Notons que cette dépense, si elle est votée, ne fera l'objet d'aucun appel supplémentaire puisqu'elle sera prise sur la provision financière que nous capitalisons chaque année à cet effet.

L'assemblée décide d'autoriser une dépense maximum de 30 000 euros TTC pour ces travaux d'entretien à prendre sur les réserves financières sans appel de fonds supplémentaires.

- ⇒ **Cette résolution est adoptée à l'unanimité. 37 voix « Pour »**

5) DÉPENSE MAXIMUM

Nous vous proposons de conserver pour les dépenses imprévisibles et exceptionnelles un montant maximum de 3 000 euros (hors assemblée).

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

- ⇒ **Cette résolution est adoptée à l'unanimité. 37 voix « Pour »**

6) QUESTIONS DIVERSES

- ⇒ Demande à la mairie de remplacer les arbustes manquants sente des rues neuves et avenue de l'Europe.
- ⇒ Le Groupe « Chelles et moi » sur Facebook vous permet de partager des doléances qui sont apparemment suivies par la mairie.
<https://m.facebook.com/groups/643795086050074/?ref=share>
- ⇒ Demande d'élagage des arbres sur le sentier des hautes rues neuves, ainsi que sur l'allée Rodin.
- ⇒ Demander des travaux de rebouchage sur les différents chemins du mail central de plus en plus endommagés...Vous pourriez nous y aider en faisant individuellement une demande sur « Chelles et moi » cf ci-dessus.

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

