



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC DE LA MADELEINE 1

Patrick DIAMANT
5 allée Carpeaux
77500 CHELLES

COMPTE RENDU ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2024

Nombre de membres présents : **23**

Nombre de membres représentés : **09**

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 THOMAS ET GIROT qui remplace MM SPIECART au 8 Allée Rodin
- MM CHERIF qui remplace MM WARIN au 27 Rue de Bruxelles
- MM NGARUKIYE qui remplace MM FAFIN au 8 Allée Carpeaux

.... Et nous les remercions beaucoup d'être présents ce soir avec nous.

Depuis notre dernière assemblée du 9 juin 2023 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, exhaussement, garage) soit 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.

Chaque année nous relançons et gardons l'espoir d'obtenir un jour une réponse positive !

Dans cette attente, nous vous rappelons qu'il est nécessaire de poursuivre l'entretien du revêtement de ces allées.

Suite à la réfection d'une partie de l'allée Delacroix réalisée en octobre 2021, avec l'accord de la dernière assemblée générale, une seconde campagne a été faite en novembre 2023 sur une partie de l'Allée Carpeaux et de l'Allée Rodin qui était en cours de dégradation.

Nous vous proposons d'attendre la prochaine AG pour reprendre progressivement la réfection de nos allées routières dans la mesure où une dégradation serait constatée.

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

Comme nous vous l'expliquions lors de la dernière assemblée générale, suite à la création d'un collectif au Monts Chalats, la Mairie avait opérée quelques embellissements de notre quartier.

Depuis deux ans, plus aucune démarche n'a été constatée hormis le transfert du centre de loisir dans les appartements des écoles réaménagés et le renouvellement des luminaires en LED comme dans tous les quartiers de la Ville.

Nous allons devoir réintervenir auprès des services techniques sur :

- ⇒ La réfection des allées piétonnes du mail central dont la dégradation est parfois avancée
- ⇒ La Sécurisation du mail central (révision des fermetures et demande d'une nouvelle taille importante des massifs (ronds-points et autour des poteaux d'hautes tensions)

Le projet d'installation d'un supermarché INTERMARCHÉ se poursuit, mais à la vitesse d'un escargot !

Nous atteignons cependant difficilement les dernières phases. Il reste la tenue d'une assemblée extraordinaire de l'association des commerçants pour acter la cession des terrains nécessaires à Intermarché, planifiée au 24 juin (très prochainement)mais il faut un accord unanime ! , ainsi que la réponse de la commission départementale gérant l'implantation des commerces ... mais il peut y avoir le dépôt d'un recours de concurrents !

Aucune date officielle n'est, de fait, arrêtée pour l'ouverture du supermarché que l'on peut espérer voir ouvrir fin 2025 au plus tôt.

Nous restons en contact permanent avec la Mairie via le collectif des associations de résidents et espérons pouvoir vous annoncer prochainement le dépôt du permis de construire.

1.3 RUE DE BRUXELLES

Nous vous avons fait part à la dernière AG de la teneur du courrier du maire adjoint (Mr Couturier) qui nous expliquait en un mot qu'il y avait des routes municipales bien plus dégradées que la nôtre !

Ce qui n'est pas faux malheureusement.

Il nous informait cependant d'un passage prochain des services de la propreté sur le verdissement des trottoirs, qui visiblement aux dires des résidents n'a pas eu lieu !

Un courrier va de nouveau être adressé sur ce point.

Cependant, préalablement à cette nouvelle relance, il appartient à chaque propriétaire de vérifier le bon entretien au droit de leur propriété (dépassement de végétation, etc....). Un nettoyage serait à mener devant les 6,16,22,24, et 35 Bruxelles ainsi qu'au 1 et 8 Delacroix sur la partie de la rue de Bruxelles

A défaut de cet entretien minimum de chacun, nous risquons d'obtenir une nouvelle réponse négative.

1.4 ESPACES VERTS

Bien que L'ensemble des allées piétonnes ont 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 ou la rue de Bruxelles, en particulier sur l'allée piétonne derrière le 11 Bruxelles. Cette allée devient impraticable !

L'ensemble de nos espaces verts ont été intégrés dans le domaine communal et subissent de fait la gestion communale (nombre de tontes, partie ponctuelle non faites pour laisser la régénération naturelle).

La situation actuelle est catastrophique et va bientôt nécessiter le passage d'une faux.

Suite à nos réclamations, la Mairie nous a informé d'un changement de prestataire de service qui, selon les règles des marchés publics, a mis plus de temps que prévu à démarrer les prestations d'entretien. Pour votre information, les tontes viennent de reprendre sur la ville.

Par ailleurs une nouvelle demande de taille drastique des bambous situés sur la place (anciennement fontaine) derrière l'école a été faite afin d'éviter des nuisances dus aux regroupements de personnes au centre de la place arborée.

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 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 cachées dans les haies)

Il a été remarqué que les barrières en bois anti-vélo de l'allée situées sur l'allée Delacroix près du numéro 4, sont dans un état de pourrissement avancé. Une réclamation va être faites au service concerné.

1.6 ENTRETIEN DU RESEAU

Nous vous avons informé l'année dernière d'une intervention en cours auprès de NUMERICABLE/SFR pour le changement et/ou la réparation des deux boîtiers situés à l'angle de la rue de Bruxelles et de l'allée Carpeaux.

En fait c'est l'opérateur ORANGE qui était concerné. Un technicien est intervenu pour assurer la fermeture d'un des deux boîtiers et le rafistolage du second (porte tenue par un fil de fer...).

Il nous a été dit qu'en absence de problème de signal, il n'y avait jamais de changement de boîtier !

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 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.

✓ **Ce rapport est validé à l'unanimité. 32 voix « pour »**

2) RAPPORT FINANCIER 2023

L'année 2023, débute avec un avoir global en caisse, y compris livret A et compte courant de **69 240,08 €**.

Le montant de nos dépenses est de 28 574,21 € et se compose principalement de la réfection partielle des allées routières pour 27 336,00 € puis des charges courantes habituelles (assurance, entretien du réseau câblé de T.V, etc.)

Le montant des recettes encaissées s'élève à 7 576,95 €. Elles sont principalement composées des cotisations 2022 et 2023 et des intérêts générés par le livret A. Pour l'année 2023, le livret A a rapporté 1 776,95 €.

L'arrêté des comptes, au 31/12/2023, clôture l'année avec un avoir global en portefeuille de 48 242,82 €.

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 est validé à l'unanimité. 32 voix « pour »**

3) BUDGET 2024 / APPEL DE FONDS

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

Pour une meilleure compréhension vous trouverez en annexe les répartitions des charges récurrentes pour l'année 2024 avec comme chaque année la provision associée 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, pour l'année 2024.

Deux propriétaires ayant donné leur pouvoir demandent à ce que la cotisation soit ramenée à 50 euros correspondant aux dépenses courantes.

Le bureau n'y est pas favorable sachant que la somme de 100 euros par an est modique et qu'il reste important de conserver le principe d'une réserve pour la rénovation de nos allées routières.

L'assemblée à l'unanimité moins deux voix confirme le montant de 100 euros en appel de fonds.

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 2024**.

Nous vous remercions de privilégier les virements bancaires. Si vous y êtes favorables n'hésitez pas à en faire la demande par mail via notre site, merci à vous !

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

✓ **Ce rapport est validé à l'unanimité moins 2 voix. 30 voix « pour », et 2 voix « contre »**

4) 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.

✓ **Ce rapport est validé à l'unanimité. 32 voix « pour »**

5) QUESTIONS DIVERSES

- Plusieurs propriétaires constatent que les arbres ne sont pas entretenus et demandent à ce que l'on en avertisse la Mairie en donnant quelques exemples comme celui se situant sur le chemin reliant le lycée au mail central dont la moitié est morte et qu'une partie est déjà tombée.
- Les résidents se situant près de l'avenue de l'Europe (angles lycée) estiment que les véhicules roulent de plus en plus vite, augmentant de fait la pollution sonore. Que peut-on faire ?
- L'emplacement des panneaux de signalisation de deux de nos allées (Watteau et Fragonard) s'avèrent être placés trop loin selon le sens de circulation. Le Bureau va étudier le problème, et interviendra, si nécessaire, auprès des services concernés.
- Un propriétaire informe que plusieurs lampadaires dernièrement renouvelés et situés sur les allées du mail central derrière l'école primaire fonctionnent par intermittence en clignotant.
- Il est demandé d'intervenir auprès du conducteur qui gare sa voiture sur l'angle de la rue de Bruxelles face à l'entrée de l'Ilots car son véhicule empiète sur la route, rend difficile la circulation et pourrait générer des risques d'accidents.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, l'assemblée générale est close à 21h45

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 des dites 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