



ASL Joli Pré

Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mars 2024



ASL Joli Pré

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous le compte rendu de l'AGO qui s'est tenue le Jeudi 28 mars 2024 à la Maison du Mérantais.

Le total des présents et représentés s'élevant à **61** (28 présents, 33 votes par correspondance), le quorum est atteint, le Président a déclaré la séance ouverte à 21h.

L'Assemblée générale a débuté par l'élection d'un président de séance et de 2 scrutateurs :

- Président de séance : **Antoine SURMONT**
- Scrutateurs : **Maxence TAUPIN & Julien FILLAULT**

Antoine SURMONT

Président de l'ASL Joli Pré pour 2023

Antoine SURMONT

Président de séance pour l'AGO 2024

Rapport moral

Le Bureau a commenté le rapport moral pour l'année écoulée et a présenté les tâches effectuées par celui-ci.

Il a été rappelé que le bureau est composé de bénévoles qui donnent de leur temps pour notre résidence.

Pour y participer, il faut être propriétaire et être élu en assemblée générale. Un syndic professionnel serait onéreux et le bénévolat permet de réduire les dépenses, donc nos cotisations.

Circulation :

La vitesse est limitée volontairement à 20 Km/h dans notre résidence familiale.

Certains conducteurs, dont la vitesse est excessive, font courir un danger aux piétons (*particulièrement les enfants*) qui sont dans les rues. Ceci est particulièrement vrai dans certains virages à la visibilité réduite.

Stationnement :

Le stationnement des voitures sur les trottoirs est interdit par le Code de la route (*même à cheval sur le trottoir*) : **Les contrevenants s'exposent à une amende de 135€.**

Le stationnement sur les trottoirs détériore le gazon et les bordures de trottoirs en béton qui peuvent nécessiter des dépenses d'entretien à la charge des responsables. Il est aussi interdit de stationner dans les jardins devant les maisons.

Il est interdit de stationner sur les voies à l'exception de la rue des Pivoines côté impair. Seuls les arrêts temporaires (chargement / déchargement du véhicule) sont tolérés. Il est possible d'utiliser nos 2 parkings collectifs en bas de la rue Jasmin et en face de l'école. Il y a toujours une place disponible sur au moins l'un des deux parkings.

Il vous est demandé de rappeler ces règles élémentaires à vos visiteurs (Stationnement & Circulation).

Depuis l'année dernière, cette dernière règle est globalement bien respectée et nos voies dégagées apportent une meilleure visibilité aux véhicules et un sentiment de sécurité aux piétons. Merci à tous les copropriétaires qui ont accepté de changer leurs habitudes !

Il a été rappelé qu'en cas de stationnement prolongé (plusieurs semaines ou plusieurs mois), il est préférable d'utiliser une place privative ou encore le parking près de l'école afin de ne pas bloquer un espace de stationnement utile à tous (par exemple la rue des pivoines côté impair).

Voiries

Il a été demandé d'éviter l'utilisation de balles « dures » lors des jeux de ballons dans les rues de la résidence. Cela peut engendrer des dégâts sur les véhicules ou les jardins privés.

Entretien des parties privées :

L'extérieur des maisons et jardins doit être maintenu en bon état (*article 12 du Cahier des charges*). Les haies mitoyennes doivent être entretenues et taillées régulièrement.

Nous rappelons que les horaires de tonte et de bricolage bruyant sont stipulés dans l'arrêté préfectoral n°99-364 du 24/12/1999 (disponible en mairie):

- Jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 14h30 à 19h30.
- Samedi de 9h à 12h et de 15h à 19h.
- **Le dimanche et jours fériés : de 10h à 12h**

Merci de respecter ces horaires pour la tranquillité de tous...

Merci de tailler vos arbres autour des lampadaires si vous en avez devant chez vous afin de ne pas gêner l'éclairage des voies.

Accès aux regards d'eaux usées

Il est rappelé que les accès aux regards des eaux usées doivent rester libres en toutes circonstances.

Informations diverses

Des outils sont à disposition dans la cabane pour les résidents (et non pour les professionnels intervenant dans la résidence). Merci d'en prendre soin et de signaler toute détérioration. En cas de besoin concernant la mise en œuvre de certains de ces outillages, vous pouvez vous adresser aux membres du Bureau. Veuillez vous inscrire sur le cahier lors de l'emprunt. Les clefs sont disponibles chez les membres du bureau.

Nous rappelons que le bureau est à votre disposition pour tout conseil avant de faire des travaux afin que ceux-ci respectent le cahier des charges.

@Joli-pre.com

Le site Internet de la résidence peut être consulté à l'adresse suivante : <https://asljolipre.fr/>.

Le Bureau est joignable à l'adresse suivante : jolipreasl@gmail.com

Groupe Facebook (privé): <http://www.facebook.com/groups/114390165269353/>

Un groupe What's App a été créé l'année dernière, il permet de faciliter l'échange d'informations entre les résidents. Pour y être ajouté il suffit de donner votre numéro de téléphone à un membre du bureau.

FIN DU RAPPORT MORAL

Rapport d'activité 2023-2024

Le bureau a présenté le rapport d'activité 2023/2024.

Travaux depuis la dernière AGO

- ✓ Rénovation de l'aire de jeux :
 - Remplacement des planches des 3 bancs
- ✓ Coulée verte
 - Remplacement des barrières d'accès à la coulée verte au bout de la rue des Pivoines
- ✓ Voiries
 - Remplacement des panneaux aux entrées de la résidence
- ✓ Réseaux
 - Curage du réseau d'eaux usées et des avaloirs d'eaux pluviales
- ✓ Juridique
 - Voir paragraphe Repotel
 - Dépôt du nouveau cahier des charges chez le notaire et à la préfecture. Distribution du nouveau texte aux résidents

Administratif

- ✓ Toutes les cotisations 2023 ont été perçues

Maintenance des jeux

Contrat de maintenance assuré par la société RécréAction (<http://www.recreation.fr/>). Un passage par an est prévu dans le contrat, entretien courant et nettoyage, avec rapport. Ce contrat ne comprend pas les réparations complémentaires (Pièces et Main d'œuvre) qui sont décrites dans la partie « Travaux ».

Vie sociale

- ✓ Le nettoyage de la résidence a réuni quelques courageuses et courageux, pas suffisamment toutefois pour nettoyer l'ensemble des espaces communs de notre résidence (rues, jeux, coulées vertes, orée de la forêt).
L'objectif de cette matinée n'est pas uniquement de nettoyer devant chez soi, mais de participer à un effort collectif.
- ✓ En avril, les élèves de l'école maternelle de la Sente des carrières ont réalisé une partie de leur défilé de carnaval dans notre résidence.
- ✓ En juin la fête de Joli Pré a été un succès. Merci à tous pour votre participation.
- ✓ En octobre, les enfants ont fait le tour de la résidence pour Halloween. Merci pour votre accueil.

Les prochaines dates à retenir sont les suivantes :

✓ **Nettoyage de la résidence**

Samedi 27 Avril 2024 9h

Rendez-vous près de la cabane à outils dès 9h. La matinée se terminera par un apéritif pour remercier les participants

✓ **Fête de Joli Pré**

Dimanche 23 Juin 2024 12h

Chacun apporte quelque chose à boire et/ou à manger ! Le bureau commande les installations (tables, chaises, barnums). Les personnes souhaitant aider le bureau à installer le matériel sont les bienvenues dès 10h près de l'aire de jeux.

Dégradation / Vandalisme

Un arbre récemment planté dans la coulée verte a été arraché. Le bureau est parvenu à le replanter et il semble avoir repris.

2 véhicules Peugeot ont été volés dans la nuit du 29 au 30 décembre 2023.

Des pièces ont été volées sur un véhicule sur le parking près de la forêt

La Mairie a mis en place une application pour signaler les dégradations et incivilités constatées. Le bureau vous invite à utiliser cette application le cas échéant.

Le signalement systématique à la Mairie ou la police municipale est le seul moyen d'augmenter la fréquence des patrouilles (municipales et nationales) dans nos rues et parkings.

Le bureau rappelle que la vigilance de chacun reste de mise, notamment face aux démarcheurs abusifs. Le meilleur moyen de réduire la fréquence de ces démarchages est de ne pas y donner suite.

Entretien des réseaux

L'ASL possède un contrat d'entretien avec la société EAV pour les réseaux d'eaux usées. Il est rappelé que les accès aux regards des eaux usées devront rester libres pour que cette intervention soit efficace. Chacun des propriétaires concernés sera informé de la date de l'intervention.

Le contrôle des canalisations d'eaux usées a eu lieu le 05 février 2024 et leur curage le 15 février 2024.

ERRATUM Contrairement à ce qui était écrit l'année dernière, l'inspection vidéo des canalisations d'eaux pluviales n'a pas été réalisée en 2022. Seule une inspection visuelle a été réalisée sur les avaloirs.

Une inspection télévisée précédée d'un curage complet est nécessaire pour connaître l'état réel de nos canalisations d'eaux pluviales et fait l'objet d'un projet soumis au vote.

Le bureau profitera de cette opération pour démarrer un contrat d'entretien annuel des canalisations d'eaux pluviales similaire à celui concernant les eaux usées.

Il est rappelé que l'entretien des canalisations entre les maisons et le réseau commun est à la charge des propriétaires.

Travaux à venir

- ✓ Réparation de la cabane à outils dont un des murs est abîmé par les supports d'échelles
- ✓ Projets

Repotel

Depuis la présentation du projet de Repotel à la mairie le 31 mars 2022, le bureau se mobilise pour faire valoir les droits de la résidence.

En premier lieu, le bureau s'est opposé à la création d'un accès chantier provisoire rue des Pivoines qui aurait eu un impact significatif sur tous les riverains. La position de la mairie était que nous n'avions pas notre mot à dire, du moment que la voie était ouverte à la circulation. Grâce à une lettre envoyée par notre avocat qui rappelle le caractère privé de nos voies décrit dans nos statuts, la mairie et Repotel nous ont confirmé que cette option avait été abandonnée.

Suite à l'obtention du permis de construire et de sa publication, nous avons découvert plusieurs irrégularités ignorées par la mairie dont la création d'un accès pompier rue des Pivoines sans nous en avoir informé. Le

bureau a donc décidé de déposer un recours gracieux qui, selon l'aveu de Mme le maire, n'a même pas été étudié par la mairie.

Cela nous a obligé à poursuivre nos démarches en déposant un recours au tribunal administratif de Versailles. Ce recours n'est pas suspensif et n'interdit donc pas Repotel de commencer ses travaux. A la demande du tribunal de Versailles, l'ASL Joli Pré et Repotel ont accepté de participer à une médiation.

Malheureusement, les travaux ont commencé sans attendre le début de cette médiation. Ce qui entravait toute possibilité de négociation. Mis devant le fait accompli et suivant la recommandation de notre conseil juridique, nous avons mis en place une clôture temporaire le long de la limite séparative avec Repotel.

Toutes ces actions et 8 longs mois de médiation plus tard, l'ASL Joli Pré et Repotel sont parvenus à un accord mettant fin aux procédures. En plus d'une indemnisation de 9000€, l'ASL Joli Pré a obtenu plusieurs garanties :

- L'utilisation restreinte du futur accès pompier rue des Pivoines
- Le bruit généré par les équipements situés sur le toit du nouveau bâtiment
- La hauteur et la taille des haies en limite séparative.

La clôture temporaire a par conséquent été démontée.

Toute l'année 2023, le bureau s'est montré extrêmement vigilant concernant les nuisances liées au chantier de Repotel et n'a pas hésité à les rappeler à l'ordre pour chaque abus (dépassement d'horaires, passages des camions dans la résidence, ...).

Il est important de rappeler que la mobilisation du bureau sur ce sujet a permis de réduire drastiquement les nuisances liées à ce chantier en empêchant l'utilisation de la rue des Pivoines comme accès principal.

Bilan des finances année 2023

DEPENSES

	2021	2022	2023 (Prévu)	2023 (Réal)	ECARTS 2023
FRAIS DE FONCTIONNEMENT					
Impôts	5 133	5 283	5 500	6 627	1 127
Assurance	376	390	500	420	-80
Entretien borne à incendie	0	0	250	0	-250
EDF	748	699	2 000	416	-1 584
EAU	14	14	30	30	0
Frais de bureau (Impressions, Courriers,...)	453	499	600	496	-104
Entretien reseaux	1 918	2 517	3 000	2 084	-916
Entretien espaces verts	5 178	7 447	6 000	4 428	-1 572
Entretien jeux et cabane	1 087	6 888	2 000	625	-1 375
Entretien des rues / fissures	0	0	800	0	-800
Travaux imprévus	0	360	5 000	3 000	-2 000
Frais Juridiques	0	4 785	5 000	3 780	-1 220
Cahier des charges (depot + impressions)	0	0	5 000	2 730	-2 271
Signalisation voie publique	869	752	0	0	0
Frais bancaires	107	80	120	63	-57
Lampadaires	14 207				
Réparations jeux	7 602				
Projets 2022		16 340			
Projet 2023					
Remplacement barrière accès pompiers + bancs			700	2 346	1 646
Réparation cabanon ASL			700	0	-700
TOTAL DES DEPENSES	37 692	46 054	37 200	27 045	-10 155

RECETTES

Cotisations	21 375	21 625	24 375	24 375	0
Produits financiers et autres recettes	353	773	500	1 339	839
Remboursement protection Juridique			2 000	1 320	0
TOTAL DES RECETTES	21 728	22 398	26 875	27 034	839

RESULTAT

	-15 964	-23 656	-10 325	-11	10 994
--	----------------	----------------	----------------	------------	---------------

DISPONIBILITES (livret =CC)

	74 537	50 878		46 876	
--	---------------	---------------	--	---------------	--

Vote des comptes 2023 :

OUI	60
NON	0
Abstention	1

Les comptes 2023 sont approuvés.

Projets 2024 soumis à vote

Inspection vidéo et curage des eaux pluviales

Comme indiqué précédemment, une inspection vidéo est nécessaire pour connaître l'état réel de nos canalisations d'eaux pluviales. Cela a pour but d'estimer les travaux nécessaires pour les réparations de tous nos réseaux (eaux pluviales, eaux usées) ainsi que leur potentiel impact sur nos voiries.

L'entretien de ces canalisations ayant été mis de côté depuis de nombreuses années, un curage important sera nécessaire pour réaliser cette inspection. Ce qui explique le budget total de **12 000€** pour cette opération.

Le bureau soumet donc au vote la réalisation de cette inspection.

Vote du projet d'inspection vidéo et curage des eaux pluviales :

OUI	59
NON	1
Abstention	1

Le projet est approuvé

Marquages au sol

Ce projet a pour but de refaire complètement le marquage au sol de nos places de parking communes et privées (lignes et numérotation). Cette opération avait été mise de côté le temps de s'assurer que le chantier Repotel n'aurait pas d'impact sur nos voiries.

Le budget pour cette opération est de **10 000€**

Si ce projet est voté, sa réussite dépendra de la participation de tous les copropriétaires pour libérer les places le jour des travaux. Une communication spécifique sera faite par le bureau.

Vote du projet de réfection des marquages au sol :

OUI	58
NON	2
Abstention	1

Le projet est approuvé

Portail coulée verte avec serrure à code

Les riverains de la coulée verte subissent des nuisances (bruit, chiens non tenus en laisse, déchets, ...) liées à la fréquentation de nombreuses personnes extérieures à la résidence empruntant le passage qui mène à la rue aux fleurs.

Afin de limiter la fréquentation et donc les nuisances, le bureau soumet au vote le principe d'installer un portail pour fermer cet accès à la rue aux fleurs. Puisqu'il n'y a pas d'accès à l'électricité à proximité, ce portail serait muni d'une serrure à code mécanique dont le code ne serait connu que par les habitants de la résidence Joli Pré. Ce code serait changé régulièrement par le bureau chaque année et communiqué lors des assemblées générales.

Le budget envisagé pour ces travaux est de **3000€**.

Si ce projet est voté, il sera soumis à l'acceptation d'une déclaration préalable de travaux par la mairie.

Vote du projet création d'un portail coulée verte :

OUI	39
NON	20
Abstention	2

Le projet est approuvé

DEPENSES

[illegible]

24 375
1 339
1 320
27 034

-11

Questions

Peut-on installer une climatisation avec unité extérieur pour rafraîchir les combles ?

Les modifications du cahier des charges votées lors de l'AG 2023 précisent qu'il est interdit d'installer des pompes à chaleur ou climatisations nécessitant l'installation d'une unité extérieure. Il est toutefois possible d'installer une climatisation portable ne nécessitant pas d'unité extérieure. Le bureau rappelle également que les travaux d'isolation du toit et des murs peuvent améliorer considérablement le confort thermique de nos maisons.

Je n'ai pas de place de parking juste devant ma maison, puis-je me garer dans la rue le temps de recharger ?

Le bureau rappelle que tout stationnement sur les voies est interdit. Il n'est donc pas possible de recharger électriquement une voiture devant sa maison sans stationner sur une place de parking

Le bureau a présenté plusieurs pistes d'installation de bornes partagées sur le parking attenant à l'école. Des devis sont encore attendus pour compléter ce projet. Le bureau espère avoir tous les éléments pour proposer une solution lors de la prochaine assemblée générale.

Quand est prévue la réfection de la chaussée à l'entrée du parking devant l'école déformée par les racines des arbres ?

Le bureau a déjà fait réaliser des devis par différentes sociétés pour la réfection de cette zone. Ces sociétés nous ont alerté qu'il sera nécessaire de supprimer des racines du grand pin pour refaire l'enrobé et cela aura forcément des conséquences sur la stabilité de l'arbre.

Le bureau attend les conclusions définitives des différentes inspections vidéo des canalisations environnantes pour évaluer complètement les travaux nécessaires ainsi que l'impact réel des racines sur ces dernières.

Pour toutes les questions auxquelles nous n'aurions pas répondu, il est possible de contacter le bureau par mail à l'adresse jolipreasl@gmail.com

Election des membres du bureau 2024

M. Loche a donné sa démission. Merci à lui d'avoir consacré du temps pour notre collectivité !

Les personnes désirant intégrer le bureau ou aider à certaines tâches sont les bienvenues et peuvent se faire connaître auprès d'un des membres du bureau.

Mme DUCHATEAU Catherine se déclare candidate et est élue à l'unanimité.

Constitution du bureau 2024

Suite à l'AGO, le nouveau bureau s'est réuni afin de déterminer la répartition des rôles.

Composition du nouveau bureau :

<u>NOM</u>	<u>Prénom</u>	<u>Adresse</u>	<u>Rôle</u>
DUCHATEAU	Catherine	23 rue Jasmin	
TAUPIN	Maxence	16 rue des Pivoines	Vice-Secrétaire
RIHOUEY	Céline	3 rue Jasmin	Trésorière
DASSIN	Chantal	22 rue des Tulipes	
FILLAULT	Julien	12 allée des Capucines	Vice-trésorier
LAMANDIN	Brigitte	14 rue des Pivoines	Secrétaire
SURMONT	Antoine	9 allée des Capucines	Président
GONTHIER	David	45 rue Alfred de Vigny	
BOYER	Carole	6 rue Jasmin	Vice-Présidente
ROBIN	Julien	22 allée des Capucines	
POISSON	Nicolas	33 rue Alfred de Vigny	
GERARD	Sandy	3 Allée des Capucines	

<u>Le Président de séance</u>	<u>La Trésorière</u>	<u>Le Président de l'ASL</u>
Antoine SURMONT 	Céline RIHOUEY 	Antoine SURMONT 