



ASL Joli Pré

Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mars 2025



ASL Joli Pré

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous le compte rendu de l'AGO qui s'est tenue le jeudi 27 mars 2025 à la Maison du Mérantais.

Le total des présents et représentés s'élevant à **62** (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 & David GONTHIER**

Antoine SURMONT
Président de l'ASL Joli Pré pour 2024

Antoine SURMONT
Président de séance pour l'AGO 2025

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 peut 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, du côté impair. Il est préférable 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*).

Le comité syndical a constaté qu'il y avait régulièrement des véhicules en stationnement dans la rue Jasmin sur la voie. Nous rappelons qu'il est impératif de laisser les voies libres et de stationner son véhicule sur nos parkings communs. Merci de rappeler cette règle à vos visiteurs (prestataires de ménages, artisans, invités, ...). Le comité syndical se réserve le droit de prévenir la police municipale en cas de stationnement abusif répété.

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.

Les propriétaires des maisons le long de notre coulée verte (rue Jasmin côté impair, rue des Tulipes côté pair) et le long du chemin qui mène au parking attenant à l'école (entre les maisons au bout de l'allée des Capucines côté pair et Alfred de Vigny) sont priés d'entretenir leurs haies des deux côtés afin de ne pas laisser à la charge de la résidence la taille de ces dernières. Cela alourdirait le budget COMMUN de la résidence concernant l'entretien de nos espaces verts. Il est de plus, interdit d'évacuer ses déchets végétaux sur la coulée verte.

Accès aux regards d'eaux usées et eaux pluviales

Il est rappelé que les accès aux regards des eaux usées et eaux pluviales 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.

Le comité syndical rappelle que les volets battants aux fenêtres sont obligatoires et doivent rester en place sauf le temps de travaux (peinture ou remplacement de ces derniers).

Nous rappelons que le bureau est à votre disposition pour tout conseil avant d'effectuer 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 comité syndical est joignable à l'adresse suivante : jolipreasl@gmail.com

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

Un groupe WhatsApp existe et 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 comité syndical.

FIN DU RAPPORT MORAL

Rapport d'activité 2024

Le bureau a présenté le rapport d'activité 2024,

Travaux depuis la dernière AGO

- ✓ Coulée verte
 - Abattage des 2 pins infestés de chenilles processionnaires du côté de la rue aux fleurs
 - Remplacement de la barrière d'accès pompier
 - Dépôt de la Déclaration Préalable en mairie (acceptée) pour le portillon et recherche de solutions techniques pour son installation.
 - Evolution du contrat d'entretien de M. Bérut pour qu'il prenne en plus en charge les bordures de la coulée verte.
- ✓ Réseaux
 - Curage et inspection vidéo du réseau d'eaux pluviales
- ✓ Voiries
 - Commande d'un miroir installé à l'angle de la rue des Pivoines et de la rue Jasmin en janvier 2025
 - Etablissement de devis pour des ralentisseurs

- ✓ ENEDIS
 - Nombreux échanges avec ENEDIS pour préparer les travaux de remplacement des réseaux (cf paragraphe Enedis)
- ✓ Juridique
 - Finalisation de la procédure contre le permis de construire de Repotel
 - Suivi avec la police municipale de la situation d'un sans-abri installé dans la rue des Pivoines

Administratif

- ✓ 1 cotisation manquante 2024 (succession)

Maintenance des jeux

Nous avons un contrat de maintenance assuré par la société RécréAction (<http://www.recreation.fr/>). Un passage par an est prévu dans ce contrat comprenant l'entretien courant et le nettoyage. A l'issue de ce passage, un rapport nous est adressé. 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. En 2024, nous étions nombreux. Ce qui a permis de nettoyer l'ensemble des voiries et parkings.
L'objectif de cette matinée n'est pas uniquement de nettoyer devant chez soi, mais de participer à un effort collectif.
- ✓ 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 17 mai 2025

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 22 juin 2025

Chacun apporte quelque chose à boire et/ou à manger ! Le comité syndical commande les installations (tables, chaises, barnums).

Dégradation / Vandalisme

- 1 moto volée rue Jasmin
- Des pièces volées dans un véhicule au niveau de l'allée des capucines

La Mairie a mis en place une application pour signaler les dégradations et incivilités constatées. Le comité syndical 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 au niveau de nos parkings.

Le comité syndical rappelle que la vigilance de chacun reste de mise, notamment face aux démarcheurs abusifs.

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 curage et l'inspection vidéo des canalisations d'eaux pluviales ont eu lieu la semaine du 21 octobre 2024.

Le contrôle et le curage des eaux usées 2025 sont encore à planifier. Nous attendons la fin des travaux Enedis (et potentiellement de la SEOP)

Le contrat d'entretien annuel des eaux pluviales (930€ annuel) a démarré.

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

SEOP

La SEOP va mener une campagne de remplacement des branchements d'eau potable dans l'ensemble de la résidence. Les premiers travaux auront lieu dans l'allée des Capucines en 2025. La SEOP ne donne pas de calendrier pour les autres rues car les campagnes ne sont pas encore décidées.

Il ne s'agit pas de remplacer les conduites principales qui semblent toujours être en bon état mais uniquement la partie qui relie le réseau à chaque maison.

D'après la SEOP, cela ne doit pas générer de tranchées sur la voirie sauf cas particulier. Les propriétaires seront contactés individuellement par la SEOP pour présenter les travaux.

Enedis

Les travaux de renouvellement du réseau ENEDIS sont en cours et déjà bien avancés. La fin de la phase de terrassement est prévue fin mai 2025. Les raccordements finaux (passage de l'ancien réseau au nouveau

réseau) sera réalisé par Enedis une maison après l'autre à partir de juin 2025. Chaque propriétaire sera prévenu de la coupure par Enedis.

Le comité syndical est intervenu de nombreuses fois auprès d'Enedis pour obtenir des informations concernant le chantier. Des membres du bureau participent aux réunions de chantier hebdomadaires. Grâce à ces échanges, il a été possible d'obtenir des réparations de l'enrobée non prévues sur la rue des Tulipes. Il a été possible de déplacer l'emplacement prévu d'un coffret répartiteur (RMBT) à proximité du parking attenant à l'école

Le comité syndical a présenté des coffrets d'habillage afin de masquer les coffrets individuels posés par Enedis.



Il existe 2 modèles pouvant recouvrir 2 coffrets (pour les cas où les coffrets ENEDIS sont côte-à-côte) ou 1 seul coffret. 2 coloris sont possibles. Ces habillages comportent 1 ou 2 boîtes aux lettres et il est possible d'y ajouter le numéro d'adressage de chaque maison

Le budget approximatif est de 1000€ par habillage (donc 500€ par propriétaire dans le cas d'un habillage recouvrant 2 coffrets). Ces tarifs sont donnés sans la pose.

Enedis a validé le principe de ces habillages qui ne remettent pas en cause la sécurité de son réseau.

Les propriétaires intéressés sont priés de se manifester auprès du comité syndical pour que toutes les demandes soient regroupées. Dans le cas des coffrets côte-à-côte, il est nécessaire que les 2 propriétaires mitoyens soient d'accord.

Information concernant le passage de fourreaux privés pour équiper des places de parking privatives de bornes de recharge :

Il a été rappelé que tout propriétaire décidant de réaliser une tranchée hors de sa propriété pour connecter sa place de parking devait s'assurer au préalable d'avoir toutes les autorisations des propriétaires « traversés ». S'il s'agit de parties communes, ces aspects légaux doivent encore être étudiés pour connaître le type de procédure à engager avec l'ASL.

Bilan des finances année 2024

SUIVI DES DEPENSES - RECETTES

Comptes 2024

DEPENSES	Comptes 2023	Budget 2024	Comptes 2024	ECARTS 2024
FRAIS DE FONCTIONNEMENT				
Impôts	6 627	7 000	6 706	294
Assurance	420	500	442	58
Entretien borne à incendie	0	250	0	250
EDF	416	1 000	819	181
EAU	30	40	0	40
Frais de bureau (Impressions, Courriers,...)	496	600	344	256
Entretien reseaux	2 084	3 120	3 113	7
Entretien espaces verts	4 428	5 000	4 928	72
Entretien jeux et cabane	625	1 000	625	375
Entretien des rues / fissures	0	800	0	800
Travaux imprévus ou conseil juridique	3 000	2 000	0	2 000
Frais Juridiques	3 780	2 000	996	1 004
Cahier des charges (Impressions, frais administratif)	2 730	1 000	0	1 000
Signalisation voie publique	0	0	0	0
Frais bancaires	63	100	71	29
Projets 2022				0
Projets 2023	2 346			0
Projets 2024				
Marquage places de parking		10 000	0	10 000
Portillon coulée verte		3 000	45	2 955
Curage eaux pluviales et inspection télévisée		12 000	6 777	5 223
Réparation cabanon ASL		700	0	700
TOTAL DES DEPENSES	27 045	50 110	24 867	25 243
RECETTES				
Cotisations (250€ en 2023, 275€ en 2024)	24 375	26 813	26 538	-275
Produits financiers et autres recettes	1 339	1 000	1 418	418
Remboursement procédures Juridique	1 320	9 000	9 000	0
TOTAL DES RECETTES	27 034	36 813	36 808	143
RESULTAT	-11	-13 298	11 941	25 239
DISPONIBILITES au 31/12/2024 (livret + CC)	51 771		62 877	

L'année 2024 se solde sur un excédent budgétaire principalement dû au report de plusieurs projets. En effet, il n'était pas cohérent de refaire les marquages avant la fin des travaux d'ENEDIS. De plus, grâce à la mutualisation des opérations de curage des eaux usées et des eaux pluviales, le coût de l'inspection télévisée des réseaux d'eaux pluviales s'est révélé moins élevé que prévu.

Vote des comptes 2024 :

OUI	62
NON	0
Abstention	0

Les comptes 2024 sont approuvés.

Projets 2025 soumis à vote

Portail de la coulée verte avec digicode

Le projet d'installer un portail pour réserver l'accès de la résidence vers la rue aux fleurs aux seuls résidents de Joli Pré a été voté l'année dernière avec un budget de 3000€.

Ce vote a permis au comité syndical de lancer les consultations à la fois administratives (dépôt d'une déclaration préalable de travaux) et commerciales (recherche de devis).

La solution technique envisagée et proposée par les magasins Leroy Merlin et Castorama (serrure à code mécanique) nous a été déconseillée par la suite à cause du risque de casse et une protection insuffisante.

En échangeant avec d'autres fournisseurs, une autre solution plus intéressante a été trouvée avec une serrure électronique commandée par un digicode autonome en énergie. L'investissement est plus important mais indispensable pour une installation durable.

La différence de prix justifie donc la nécessité d'un nouveau vote.

Le nouveau budget envisagé pour ces travaux est de **6000€**.

Vote du nouveau budget pour le portillon :

OUI	28
NON	21
Abstention	13

Le nouveau budget pour le portail au niveau de la coulée verte est approuvé

Ralentisseurs

La vitesse excessive constatée au niveau de l'allée des Capucines et de la rue Jasmin de certains véhicules est un sujet récurrent et pose un réel problème de sécurité. L'interdiction de stationner sur les voies (quand elle est respectée) a permis d'améliorer la visibilité des piétons. Cependant, il paraît nécessaire d'aller plus loin à l'image des équipements installés dans les résidences voisines.

Le comité syndical propose l'installation d'un ralentisseur dans l'allée des Capucines et de 2 ralentisseurs dans la rue Jasmin comme indiqué sur le plan ci-dessous.

Le modèle serait similaire à ceux de Chamfleury (rue Victor Hugo), en béton recouvert d'enrobé. Ils prendraient toute la largeur de la voie.



Figure 1 : Positionnement des 3 ralentisseurs

L'emplacement au niveau de l'allée des Capucines a été choisi car il protège la sortie du chemin piéton menant au parking de l'école. Ce passage est souvent emprunté par les enfants qui en sortent en courant ou en trottinettes.

La rue Jasmin étant plus longue, 2 ralentisseurs seraient nécessaires. Ils ont été positionnés à l'approche des virages.

Une société de travaux publics a déjà donné un devis sur la base duquel le comité syndical désire soumettre au vote le budget de **11 000€** pour la réalisation de ces 3 ralentisseurs.

Vote du projet de ralentisseurs :

OUI	34
NON	18
Abstention	10

Le projet de ralentisseurs est approuvé

Budget 2025 prévisionnel

BUDGET 2025

DEPENSES

FRAIS DE FONCTIONNEMENT COURANTS
Impôts
Assurance
Borne d'incendie
EDF
EAU
Frais de bureau (Impressions, Courriers,...)
Entretien reseaux eaux usées: eaux pluviales
Entretien espaces verts
Entretien jeux
Entretien des rues / fissures
Travaux urgents et / ou conseil juridique
Frais juridiques
Cahier des charges (Impressions, frais administratif)
Signalisation voie publique
Frais bancaires
Réparation cabanon ASL
Projets 2024
Curage eaux pluviales et inspection télévisée (report 2023)
Marquage places de parking
Portillon coulée verte (version 2024)
Projets 2025
Portillon coulée verte (version 2025)
Ralentisseurs
TOTAL DES DEPENSES

Budget 2024	Budget 2025
7 000	7 000
500	750
250	250
1 000	1 000
40	40
600	600
3 120	3 500
5 000	6 820
1 000	1 000
800	800
2 000	2 000
2 000	1 000
1 000	0
0	2 000
100	150
700	0
12 000	0
10 000	10 000
3 000	0
	6 000
	11 000
50 110	53 910

REEL (24)
6 706
442
0
819
0
344
3 113
4 928
625
0
0
996
0
0
71
6 777
0
45
24 867

RECETTES

96 Cotisations à 275 Euros + 3 cotisations 132,5 euros
Produits financiers et autres recettes
Remboursement procédures juridiques
TOTAL DES RECETTES

26 813	26 813
1 000	1 400
9 000	0
36 813	28 213

26 538
1 418
9 000
36 808

RESULTAT

-13 298	-25 698
----------------	----------------

11 941

Vote du budget prévisionnel 2025 :

OUI	59
NON	3
Abstention	0

Le budget prévisionnel est approuvé.

Le montant de la cotisation annuelle est maintenu à **275€** payable dans le délai de 2 mois après la remise du Compte-Rendu d'AGO et de l'appel à cotisation. Au-delà, une pénalité de retard (cf. cahier des charges) sera appliquée sauf accord du comité syndical. **Un étalement du paiement est possible sur simple demande.**

L'installation d'un composteur collectif est-elle envisageable ?

Le comité syndical a déjà débattu de cette question. Cela nécessiterait un suivi et une implication de façon à s'assurer que les règles de compostage soient bien suivies. Les nuisances causées par une mauvaise utilisation du composteur peuvent-être importantes, surtout à proximité de la forêt.

Si toutefois un copropriétaire a une solution à proposer pour limiter ces risques et se propose de prendre la responsabilité de cet équipement, le comité syndical pourra étudier la question.

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 2025

M. Gerard et M. Fillault ont donné leur démission. Merci à eux 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.

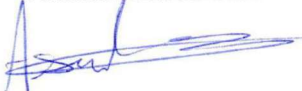
M. CREUSOT Daniel se déclare candidat et est élu à l'unanimité.

Constitution du bureau 2025

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	
LAMANDIN	Brigitte	14 rue des Pivoines	Secrétaire
SURMONT	Antoine	9 allée des Capucines	Président
GONTHIER	David	45 rue Alfred de Vigny	
BOYER	Léonne Carole	6 rue Jasmin	Vice-Présidente
POISSON	Nicolas	33 rue Alfred de Vigny	
CREUSOT	Daniel	4 rue des Tulipes	

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