



ASL Joli Pré

# Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06 Avril 2023



ASL Joli Pré



Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous le compte rendu de l'AGO qui s'est tenue le Jeudi 06 Avril 2023 à la Maison du Mérantais.

Le total des présents et représentés s'élevant à 60 (23 présents, 37 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 : **Julien ROBIN & Julien Fillault**

<p><b>Antoine SURMONT</b> Président de l'ASL Joli Pré pour 2022</p> 	<p><b>Antoine SURMONT</b> Président de séance pour l'AGO 2023</p> 
--	---

## 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 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*).

### **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

### **Accès aux regards d'eaux usées :**

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

### **Eclairage de la résidence :**

Il est rappelé que les arbres à proximité des lampadaires doivent être élagués afin d'assurer un éclairage optimal des voiries.

### **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](mailto:jolipreasl@gmail.com)

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

**FIN DU RAPPORT MORAL**

# Rapport d'activité 2022-2023

---

Le bureau a présenté le rapport d'activité 2022/2023.

## **Travaux depuis la dernière AGO**

- ✓ Rénovation de l'aire de jeux :
  - Maisonnette : Mise sur une dalle en béton et pose du revêtement de sol
  - Toboggan et balançoire : Reprises du revêtement de sol
  - Remplacement des visseries de la bascule
  - Commande et réception des planches pour la rénovation des bancs (pose au printemps 2023)
- ✓ Coulée verte
  - Plantation de 4 arbres (1 hêtre, 1 tilleul, 1 saule crevette et un Albizia Umbrella)
  - Pose de pièges à chenilles processionnaires
- ✓ Voiries
  - Installation de nouveaux panneaux aux entrées de la résidence pour rappeler le caractère privé de nos routes et renforcer notre position face au projet de Repotel (recommandation de notre avocate)
- ✓ Réseaux
  - Curage et inspection vidéo de nos réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales par la société EAV
- ✓ Juridique
  - Juin : Lettre de notre avocat à la mairie et à Repotel rappelant le caractère privé de nos voies et l'impossibilité pour Repotel de les utiliser pour leur chantier
  - Août : Recours gracieux au permis de construire de l'extension de Repotel
  - Décembre : Recours auprès du tribunal administratif de Versailles
- ✓ Bornes de recharges
  - Le bureau a réalisé les démarches auprès d'opérateurs de bornes afin d'en installer sur le parking près de l'école. Nous sommes toujours en attente du devis d'Enedis pour proposer ce projet au vote lors d'une prochaine Assemblée Générale.

## **Administratif**

- ✓ Toutes les cotisations 2022 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 ».

Des devis ont été réalisés pour le remplacement de la table de ping-pong. Le budget serait entre 2500 et 3000€ sans la pose. Le bureau souhaite poursuivre ses recherches avant de proposer ces travaux au vote.

## **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 juin, la fête des 50 ans 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 13 Mai 2023**

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**

Changement de date dû à l'indisponibilité du matériel fourni par la mairie au jour initialement prévu

**Dimanche 2 Juillet 2023**

Chacun apporte quelque chose à boire et/ou à manger, de préférence un plat de votre région d'origine afin de varier les plaisirs ! Le bureau offre l'apéritif et commande les installations (tables, chaises, barnums).

### **Dégradation / Vandalisme**

Le 25 juillet, un incendie certainement d'origine électrique, a frappé la maison au 10 rue Jasmin. Heureusement, il n'y a pas eu de blessé et le feu ne s'est pas propagé aux maisons voisines grâce à l'action des pompiers.

Aucun acte de vandalisme n'a été signalé au bureau cette année

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.

### **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 accessibles pour que cette intervention soit efficace. Chacun des propriétaires concernés sera informé de la date de l'intervention.

Le curage des canalisations d'eaux usées et leur inspection vidéo a eu lieu le 28 mars 2022. L'inspection a montré plusieurs dégradations sur les canalisations causées principalement par des racines. D'après EAV, ces réparations peuvent toutes être réalisées de l'intérieur des celles-ci, donc sans ouvrir la route. Le bureau attend toujours un devis définitif pour ces travaux.

Le curage des canalisations d'eaux pluviales et leur inspection vidéo a eu lieu le 29 Juin 2022. Là aussi, l'inspection a montré de nombreuses dégradations. Le bureau n'a pas encore eu d'estimation sur la faisabilité et les coûts des travaux nécessaires.

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

## **Voirie**

Le bureau ne prévoit pas de travaux sur les voiries cette année face à l'incertitude liée aux travaux de Repotel et aux réparations de nos canalisations.

## **Travaux à venir**

- ✓ Réparation des bancs de l'aire de jeux
- ✓ Réparation de la cabane à outils dont un des murs est abîmé par les supports d'échelles
- ✓ Remplacement de la barrière d'accès pompier à la coulée verte (au bout de la rue des Pivoines)

## **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 au niveau de la 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 au niveau de la 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 à commencer ses travaux.

Le bureau continuera ses démarches en 2023. La protection juridique de l'ASL juge notre position défendable et prend en charge une partie de nos dépenses.

# Bilan des finances année 2022

DEPENSES	2020	2021	BUDGET 2022	2 022	ECARTS 2022
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>					
Impôts	5 087	5 133	5 300	5 283	-17
Assurance	369	376	400	390	-10
Entretien borne à incendie	0	0	250	0	-250
EDF	731	748	1 000	699	-301
EAU		14	30	14	-16
Frais de bureau (Impressions, Courriers,...)	321	453	600	499	-101
Entretien reseaux	1 817	1 918	3 000	2 517	-483
Entretien espaces verts	2 213	5 178	5 000	7 447	1 447
Entretien jeux et cabane	1 087	1 087	1 500	6 888	5 388
Entretien des rues / fissures	216	0	800	0	-800
Travaux imprévus	72	216	2 000	360	-1 640
Frais Juridiques	0	0	0	4 785	4 785
Cahier des charges (Impressions, frais administratif)	0	0	1 000	0	1 000
Signalisation voie publique	510	869	0	752	752
Frais bancaires		107	120	80	40
<b>Projet</b>					
Remplacement barrière accès pompiers			en attente devis		
Elagage arbres coulée verte (tous les 3 ans)			3 900	3 900	0
Curage canalisations eaux usées et inspection télévisée			12 800	7 200	-5 600
Curage canalisations eaux pluviales			2 050	2 046	-4
Plantation arbres coulée verte			800	500	-300
Cinquantenaire Joli Pré			5 000	2 694	-2 306
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>12 424</b>	<b>16 099</b>	<b>45 550</b>	<b>46 054</b>	<b>1 584</b>

RECETTES					
Cotisations	21 375	21 375	21 825	21 625	-225
Produits financiers et autres recettes	353	353	500	773	273
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>21 728</b>	<b>21 728</b>	<b>22 325</b>	<b>22 398</b>	<b>48</b>

<b>RESULTAT</b>	<b>9 304</b>	<b>5 629</b>	<b>-23 225</b>	<b>-23 656</b>	<b>-1 536</b>
-----------------	--------------	--------------	----------------	----------------	---------------

<b>DISPONIBILITES ( livret =CC)</b>	<b>83 597</b>	<b>74 537</b>		<b>50 878</b>	
-------------------------------------	---------------	---------------	--	---------------	--

## Vote des comptes 2022 :

<b>OUI</b>	<b>60</b>
<b>NON</b>	<b>0</b>
<b>Abstention</b>	<b>0</b>

**Les comptes 2022 sont approuvés.**

# Projets 2023 soumis à vote

---

## Modification du cahier des charges

Le bureau propose cette année de réviser le cahier des charges actuel voté en 2016. Cela nous a été fortement conseillé par notre protection juridique ainsi que par plusieurs avocats suite à des contentieux autour de la règle imposant l'accord des voisins pour toute construction d'une extension, même si le projet respecte les contraintes du cahier des charges et est validé par le bureau. Cette règle, dans le cas d'un refus d'un des voisins, empêche tout copropriétaire de défendre son projet. Afin de respecter la loi Alur de 2014, qui s'attaque aux règles abusives des cahiers des charges redondantes ou s'opposant au code de l'urbanisme, le bureau propose d'enlever cette nécessité d'accord des voisins. Un voisin peut toujours s'opposer à une construction qu'il juge gênante en utilisant son droit de recours au permis de construire auprès de la mairie.

Le bureau propose également d'alléger certaines règles qui ne sont plus d'actualités concernant les clôtures par exemple.

Le nouveau texte est disponible sur le site de l'ASL ainsi qu'auprès des membres du bureau. Voilà la liste des modifications :

- Article 11 paragraphe 8

Le texte de 2016 interdit les pompes à chaleur et autorise les climatisations avec l'accord du bureau. Or, les climatisations réversibles ont également une unité extérieure comme les pompes à chaleur. Il n'y a donc pas lieu de différencier les 2 équipements. De plus, il n'y a pas lieu d'interdire d'éventuels équipements qui ne nécessitent pas d'unité extérieure :

Le nouveau projet interdit les pompes à chaleur et les climatisations nécessitant l'installation d'une unité extérieure.

- Article 11 paragraphe 9

Suppression de la nécessité d'un accord des voisins pour l'installation de panneaux solaires côté jardin.

- Article 11 paragraphe 10

Précision sur la possibilité d'intégrer des volets roulants à l'extérieur dont le coffre ne dépasse pas de la façade dans le cas d'une isolation par l'extérieur

- Article 11 paragraphe 11

Ajout des règles autorisant l'installation de marquises comme présenté lors de l'assemblée générale 2022

- Article 12 paragraphe 3

Précision sur la possibilité d'intégrer des volets roulants à l'extérieur dont le coffre ne dépasse pas du tableau de la fenêtre

Suppression de l'accord nécessaire des voisins pour la construction d'une extension ou véranda.

- Article 12 paragraphe 6

Autorisation de l'usage d'un séchoir fixe ou corde à linge à l'arrière des maisons à condition que ce ne soit pas visible depuis la rue.

- Article 13-1

Jusqu'ici le cahier des charges imposait la plantation de haies de chaque côté d'une limite de propriété. Le nouveau projet autorise l'installation de clôtures artificielles sur le côté des maisons (en mitoyenneté ou sur son propre terrain)

- Article 13-2

Le nouveau projet autorise les copropriétaires de la rue Alfred de Vigny uniquement à clôturer leur jardin à l'avant des maisons par des clôtures artificielles d'une hauteur d'un mètre maximum pour des raisons de sécurité. Il s'agit déjà d'une tolérance accordée par le bureau, le but est de l'inscrire dans le cahier des charges.

- Article 15

Autorisation d'accès à nos voies par les services municipaux

Rappel du stationnement interdit sur les voies sauf rue des Pivoines côté impair

Rappel de l'accès interdit à la coulée verte à tous véhicules motorisés sauf autorisation du bureau

- Statuts Article 4

Cet article décrit les mécanismes de demande d'autorisation de travaux pour la construction d'une extension ou véranda

Ce projet a été relu et validé par notre avocat Maître Nallet. S'il est voté par la majorité des copropriétaires, il sera publié à la préfecture de Rambouillet par un notaire. D'où la provision de 5000€ pour 2023.

### **Vote du projet de modification du cahier des charges**

<b>OUI</b>	<b>53</b>
<b>NON</b>	<b>4</b>
<b>Abstention</b>	<b>3</b>

**Le projet est approuvé**



# Budget 2023 prévisionnel

## DEPENSES

	2 022	2 023	REEL (22)
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT COURANTS</b>			
Impôts	5 300	5 500	5 283
Assurance	400	500	390
Borne d'incendie	250	250	0
EDF	1 000	2 000	699
EAU	0	30	14
Frais de bureau (Impressions, Courriers,...)	600	600	499
Entretien reseaux EAV / EDF	3 000	3 000	2 517
Entretien espaces verts	5 000	6 000	7 447
Entretien jeux	1 500	2 000	6 888
Entretien des rues / fissures	800	800	0
Travaux urgents	2 000	5 000	360
Frais juridiques	2 000	5 000	4 785
Cahier des charges (Impressions, frais administratif)	1 000	0	0
Signalisation voie publique	0	0	752
Frais bancaires	120	120	80
<b>Projets 2022</b>			
Remplacement barrière accès pompiers	en attente devis		0
Elagage arbres coulée verte (tous les 3 ans)	3 900		3 900
Curage canalisations eaux usées et inspection télévisée	12 800		7 200
Curage canalisations eaux pluviales	2 050		2 046
Plantation arbres coulée verte	800		500
Cinquantenaire Joli Pré	5 000		2 694
<b>Projets 2023</b>			
Remplacement barrière accès pompiers		700	
Réparation cabanon ASL et bancs		700	
Publication du nouveau cahier des charges		5 000	
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>47 520</b>	<b>37 200</b>	<b>46 054</b>

## RECETTES

96 Cotisations à 250 Euros + 3 cotisations à 125€	21 825	24 375	21 625
Produits financiers et autres recettes	500	500	773
Remboursements Frais Juridiques		2 000	
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>22 325</b>	<b>26 875</b>	<b>22 398</b>

## RESULTAT

	<b>-25 195</b>	<b>-10 325</b>	<b>-23 656</b>
--	----------------	----------------	----------------

## Vote du budget prévisionnel 2023 :

OUI	59
NON	1
Abstention	0

## Le budget prévisionnel est approuvé.

Le montant de la cotisation est maintenant de **250€** 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 pourra être appliquée. **Un étalement du paiement est possible sur simple demande.**

# Questions

---

## Peut-on prévoir le remplacement des bordures de trottoirs abîmées ?

Les différentes entreprises consultées pour la réfection des voies nous ont alerté sur le fait que ce type de bordure ne se faisait plus et que leur remplacement par des modèles actuels nécessiterait une reprise de la route. Ils ont déconseillé de mener ses travaux en dehors d'une réhabilitation complète des voiries.

Ce projet est mis en pause le temps d'avoir de la visibilité sur les travaux de Repotel. Le bureau attend toujours des devis définitifs pour la rénovation complète des voies.

## Peut-on prévoir le rebouchage des fissures qui se forment le long des tranchées de GRDF ?

Le bureau étudiera la possibilité de reboucher ces fissures avant le prochain hiver. Toute aide est la bienvenue.

## Pourquoi interdire le stationnement sur les voies alors que cela peut forcer à ralentir ?

Le cahier des charges a toujours interdit le stationnement quotidien sur les voies et ne tolère que le stationnement « occasionnel ». Dans le nouveau projet, le bureau a simplement tenu à préciser le terme « occasionnel ». Seul l'arrêt temporaire pour le chargement/déchargement d'un véhicule est toléré.

Le stationnement sur les voies crée des chicanes mais n'apporte aucune sécurité aux piétons. Le manque de visibilité et la vitesse excessive font courir un risque non négligeable d'accident. Le bureau juge préférable de privilégier une meilleure visibilité avec des rues dégagées afin que piétons et véhicules puissent se voir sans difficulté

De plus l'intervention des pompiers en juillet 2022 a bien montré l'intérêt d'avoir des rues complètement dégagées.

## Pourquoi autoriser le stationnement rue des Pivoines côté impair ?

Historiquement, le stationnement a toujours été toléré sur cette voie. La principale raison est que la rue des Pivoines dispose d'un trottoir permettant la circulation sécurisée des piétons. Cette rue est également plus large et il n'y a pas de maison le long de Repotel donc le stationnement est moins gênant.

## Peut-on installer un abri vélo devant sa maison ?

Le bureau rappelle que le cahier des charges interdit toute construction, même légère, devant les maisons. Si le besoin est partagé par plusieurs copropriétaires, le bureau pourra proposer au vote lors d'une prochaine assemblée l'autorisation de tels abris avec des critères esthétiques bien définis.

## Peut-on limiter l'accès la coulée verte par un portail ?

Le bureau étudiera cette année les solutions techniques permettant de restreindre l'accès à notre coulée verte aux personnes extérieures à la résidence.

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](mailto:jolipreasl@gmail.com)

# Election des membres du bureau 2023

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. POISSON Nicolas se déclare candidat et est élu à l'unanimité.

M. GERARD Sandy se déclare candidat et est élu à l'unanimité.

Les mandats des anciens membres du bureau ont été renouvelés :

M. LOCHE Frédéric, Mme RIHOUEY Céline, Mme DASSIN Chantal, M. FILLAULT Julien, Mme LAMANDIN Brigitte, M. SURMONT Antoine, M. GONTHIER David et Mme BOYER Carole

## Constitution du bureau 2023

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>
LOCHE	Frédéric	27 rue Jasmin	Vice-Secrétaire
TAUPIN	Maxence	16 rue des Pivoines	
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 