

PROCÈS-VERBAL de L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 21 mars 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un mars à vingt heure trente, en la salle des fêtes de Saint-Germain lès-Corbeil, s'est tenue l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Syndicale Libre « VALFLEURY », convoquée par la Présidente, conformément aux statuts et chargée de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°) Contrôle des membres présents ou représentés,
- 2°) Constitution du bureau de séance,
- 3°) Mode de scrutin souhaité (bulletin secret ou vote à main levée),
- 4°) Approbation des comptes ASGL (association syndicale générale libre) 2022 et quitus,
- 5°) Budget prévisionnel ASGL 2023,
- 6°) Rapport moral et financier ASL VALFLEURY pour 2022,
- 7°) Approbation des comptes ASL VALFLEURY 2022 et quitus,
- 8°) Budget prévisionnel ASL VALFLEURY 2023,
- 9°) PLU, Limites, Haies, Mairie,
- 10°) Désignation ou renouvellement des membres du conseil syndical,
- 11°) Questions diverses.

En préambule, la Présidente remercie les membres de l'assemblée qui se sont déplacés nombreux ou ont donné leur pouvoir.

La Présidente rappelle que malgré les conditions difficiles (COVID) les contacts ont été maintenus avec soin et persévérance.

Le Conseil Syndical remercie Evelyne DESRUES pour son implication.

1 – Contrôle des membres présents ou représentés

Le contrôle de la liste d'émargement fait apparaître que 111 membres sont présents ou représentés (dont 55 pouvoirs). Le quorum de 87 (sur 173 résidents) étant atteint, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

2 – Constitution du bureau de séance

Le Bureau est présidé par Madame DESRUES Présidente, Madame GODIN Vice Présidente, Monsieur FREMAUX Trésorier, Monsieur PINGARD Trésorier Adjoint ASL et Trésorier de l'ASGL, Madame BILLOT Secrétaire, Monsieur HOARAU secrétaire adjoint et des deux scrutateurs Madame CARANOBE et Monsieur JEUNESSE.

Il a été présenté l'ensemble des Membres du Conseil Syndical Val Fleury afin que les nouveaux propriétaires puissent connaître notre ASL.

3 – Mode de scrutin souhaité

Les membres présents des résidents optent à l'unanimité pour le mode de **scrutin à main levée**.

AG du 21 mars 2023

4 – Rapport moral et financier de l'Association syndicale générale Libre pour 2022

Michel PINGARD, représentant de l'ASL à l'ASGL, présente le bilan 2022 en tant que Trésorier de l'ASGL.

Deux points importants sont à noter :

- Nouveau Président de l'ASGL : Christian VALMONT (Champclair) en remplacement de Johanna PARENTE (Champ Dolent)
- Le bail du « Club House » étant arrivé à échéance le 31 août, le Bureau de l'ASGL a **reconduit avec Julien VALLEE le bail pour une période de 9 ans**, aux mêmes conditions. Nous avons ainsi un locataire « assuré » pour encore 9 ans.

Les points particuliers du bilan sont :

- Travaux Club House, travaux en continuité aux années précédentes, auxquels il faut ajouter le remplacement d'une vitre avant fissurée (3 800 €).
- Deux dépannages sur chaudière
- Travaux sur espaces verts :
Nettoyage de zone où se trouvait la cuve à propane (enlevée précédemment par les soins du locataire)
- Recettes conformes au budget en ajoutant le remboursement de l'assurance pour la vitre (3 477 €)
- Avocat : Pas de dépenses en 2022

Ceci conduit, en réduisant la reconstitution de provisions de 2 000 € à 1 000 € à un **solde positif de 232 €**.

L'Assemblée Générale donne Quitus au Conseil Syndical de l'ASGL « Le Pré Saint Germain » pour 2022 et approuve les comptes pour l'exercice 2022 à l'unanimité.

5 - Budget prévisionnel ASGL pour 2023

Le Trésorier de l'ASGL, Michel PINGARD, présente le budget pour 2023 tel qu'envisagé lors de la réunion du Bureau de l'ASGL de Janvier 2023.

Les postes pour les recettes sont quasiment identiques à 2022, sauf pour le loyer qui a été majoré de 3.5% compte-tenu non pas de l'indice de la construction, mais de la limitation imposée par la loi de 2022.

Les postes pour les dépenses courantes sont similaires à 2022, avec les précisions suivantes :

- Travaux sur Club House (*) incombant au propriétaire :
Poursuite du remplacement des vitres arrière (même prestataire que précédemment)
L'ensemble de ces travaux conduit à une prévision de 8 500 € (avec remplacement de la vitre similaire à celle fissurée en 2022)
- Espaces verts :
Entretien sans augmentation, le locataire nous reversant 50% de la parcelle AB358.
Le budget pour les autres travaux (cocons, etc.) conduit à un montant de 1 500 €

(*) Les travaux sur le Club House sont programmés sur plusieurs années, comme nous l'avons prévu depuis plus de 6 ans, permettant ainsi de conserver un locataire, ceci en maintenant une **quote-part de chaque résident réduite, soit seulement 5 €**, au lieu d'environ 35 € à 40€ sans locataire.

Le budget de l'ASGL présenté pour 2023 est adopté à l'unanimité.

Le Trésorier de l'ASGL, remercie les résidents pour la confiance qu'ils accordent à ses représentants.

6 - Rapport moral (Evelyne DESRUES) et rapport financier (Franck FREMAUX) de l'ASL VALFLEURY pour l'année 2022

En 2022, nous avons continué la **mise à jour du site informatique** de l'ASL. Nous remercions les propriétaires qui ont utilisé notre site, n'oubliez pas de le consulter afin d'avoir les dernières modifications apportées.

Nous rappelons qu'avant d'exécuter des travaux pour votre propriété vous devez faire une demande préalable de travaux ou demande de Permis construire au Bureau de l'ASL Commission Urbanisme PC – DT – CDC – PLU pour accord.

La réponse de l'ASL devra obligatoirement être jointe à la demande préalable de travaux ou demande de Permis construire en Mairie service Urbanisme pour la recevabilité de votre dossier.

AG du 21 mars 2023

De nombreuses demandes ont été faites mais malheureusement certains propriétaires s'exemptent de toutes démarches officielles.

La Mairie contrôle auprès des ASL si celles-ci ont eu une demande de la part des propriétaires.

En 2022 un **état des lieux** porté plus particulièrement sur les haies de propriétaires pouvant déborder sur les trottoirs et dont la hauteur de celles-ci dépassait 0.80m et entraînait un manque de visibilité dans les virages n'assurant pas la sécurité de la circulation et des piétons.

Plusieurs dossiers font l'objet de régularisations aussi bien pour les travaux que pour l'entretien des haies. **Nous vous rappelons que des accords ont été pris entre la Mairie et les ASL dans le cadre du PLU, afin de faire respecter la conformité de toutes les haies.**

Ce dispositif a été maintenu dans le cadre de ventes et nous remercions les vendeurs et acheteurs qui se sont remis en conformité avec le Cahier des charges et le PLU.

Par ailleurs, l'ASL demande aux propriétaires de répondre aux courriers qui leurs sont envoyés.

Le bureau de l'ASL est constitué de 16 membres bénévoles qui œuvrent pour vous, **merci de les respecter.**

Le manque de candidatures pour intégrer le bureau de l'ASL pourrait générer de grosses difficultés. En effet certains membres de notre Conseil Syndical, en poste depuis plus de 40 ans pour certains, envisagent de prendre une retraite méritée. Un nombre de membres insuffisant aurait pour conséquence la nomination d'un Syndic privé. Le montant des charges serait à minima quadruplé selon une étude réalisée auprès de Foncia il y a quelques années. L'attractivité à la vente de votre bien également impactée, le montant des charges étant regardé de très près lors d'un achat.

L'entretien de certaines propriétés laisse à désirer. Merci de veiller à bien respecter le cahier des charges, le PLU, à respecter vos voisins. Continuons vers notre devise « le bien vivre ensemble ».

La Présidente demande à l'Assemblée d'aider l'ASL afin d'améliorer la situation relative au manque de propreté et d'entretien sur les propriétés du site Val Fleury (173 pavillons). Merci à vous !

L'ASL est intervenue concernant la prolifération des renards sur notre commune comme nous l'avions mentionné dans notre Lettre d'Information HIVER 2022.

L'Association des Lieutenants de la Louveterie de l'Essonne est intervenue sur le site. Aucun constat ne nous a été transmis à ce jour malgré plusieurs relances, toutefois le nombre de renards aperçus semble en nette diminution.

En 2021, l'ASL vous faisait part de la pose de panneaux rappelant l'interdiction des déjections canines à chaque extrémité du passage piétons, ayant pour but de responsabiliser les propriétaires de chiens.

Aujourd'hui **le constat est édifiant** : un laxisme s'est installé de plus belle, **certaines personnes refusant de se baisser** pour ramasser les déjections de leur animal.

Nous renouvelons notre demande de respecter ces espaces verts, de penser aux enfants qui y jouent et qui se trouvent confrontés aux excréments. Penser également à l'entreprise JAGUIN qui entretient ces espaces verts.

EST-CE NORMAL ?

Les affaires suivies avec notre avocat, non abouties en 2019, n'ont pas été reprises en 2022 suite à un vote des membres du bureau du Conseil Syndical lors de la réunion du 13 octobre 2022. Ce vote modifie la décision prise lors du dernier vote en AG 2018, de poursuivre les démarches auprès de notre avocat.

Néanmoins les dossiers pourront toujours être repris ultérieurement.

Concernant la **Lettre d'information HIVER 2022**, merci aux propriétaires qui ont témoigné l'intérêt porté à ce document. Nous nous efforçons d'en améliorer régulièrement le contenu et la mise en forme.

Merçi aux membres bénévoles de l'ASL qui ont permis d'avancer durant cette période difficile de la crise sanitaire.

RAPPEL : DISTRIBUTION DES CONVOCATIONS POUR L'AG

Nous rappelons aux propriétaires qui n'ouvrent pas leur porte lors de la distribution des convocations de l'AG qu'ils sont **en infraction** dans le cadre de la réglementation statutaire : toute personne doit faciliter l'accès de leur propriété pour la remise de la convocation de l'AG présentée par les membres bénévoles de l'ASL.

Nous avons d'ailleurs remarqué que certaines propriétés ne mentionnaient pas leur numéro de rue.

La Mairie a demandé aux ASL de transmettre l'info ci-dessous lors de leurs différentes AG :

Sauf cas particuliers indiqués sur les calendriers de collecte, **les bacs doivent être sortis la veille du jour de ramassage des déchets à partir de 18h et rentrés après la collecte.**

Les bacs doivent être **présentés à la collecte couvercle fermé**. Afin de permettre la bonne exécution des opérations de levage/vidage de la poubelle par les équipages de collecte. Cela aussi pour des raisons de salubrité publique. **Les déchets déposés au sol ne sont pas collectés.**

En cas de bac non conforme aux consignes de tri et/ou de présentations de vos déchets, celui-ci peut se voir refuser à la collecte.

Abandonner des poubelles sur le trottoir est un acte formellement interdit.

En cas de non-respect des règles relatives à la gestion responsable de vos bacs à déchets sur la voie publique, vous encourez une amende de 135 € pour « embarras de la voie publique par abandon sans nécessité »

Pour connaître les jours de ramassage de vos déchets, entrez votre adresse (ville, numéro et nom de rue) sur la carte interactive : <https://www.grandparissud.fr/vivre-ici/dechets/collecte-dechets/#h-carte-interactive-dechets>

6 - Rapport financier (Franck FREMAUX) de l'ASL VALFLEURY pour l'année 2022

Le rapport financier pour 2022 fait apparaître les points suivants :

- Légère augmentation des frais divers liée à la diffusion de documents,
- Pas de travaux sur les espaces verts conduisant à affecter les 2 000 € aux provisions (pour travaux)
- Les autres postes sont en très légère augmentation.
- Les provisions sont réparties entre 23 599€ sur Livret A et 3 514€ sur le compte courant.

Nous notons ainsi un résultat légèrement **positif de 1 480€**.

7 – Quitus et Approbation des comptes de l'ASL VALFLEURY de l'Exercice 2022

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil Syndical et approuve les comptes de l'ASL VALFLEURY pour l'exercice 2022 à l'unanimité.

8 – Budget prévisionnel de l'ASL VALFLEURY pour 2023

Le Trésorier propose de reconduire les postes similaires à l'année 2022, soit :

- Frais d'avocats et notaires de 1500 € (reprise des actions antérieures)
- Travaux ramenés à 1500 € (légers travaux sur un passage piéton)
- Maintien de la provision entre 20 000 € et 25 000 € comme voté en 2010, ceci afin de couvrir près de 6 mois du budget, de janvier à mai (enregistrement des cotisations)
- Reconduction des autres postes comme en 2022

Ceci conduit à un montant de 126 € par pavillons, valeur stable depuis 2019, et maintenue stable grâce aux réserves, et éviter ainsi les variations que nous avons connues par le passé.

Comme à notre habitude ce montant est **arrondi à 125 €** (incluant les 5 € de l'ASGL).

Le Budget prévisionnel de l'ASL VALFLEURY pour 2023 est adopté tel que proposé à l'unanimité.

L'AG renouvelle sa confiance au nouveau trésorier Monsieur FREMAUX.

Les règlements par virement sont possibles depuis plus de 5 ans (coordonnées sur l'Appel de fonds).

Depuis le 01/02/2020, certaines règles de recouvrement ont changées. Des pénalités seront désormais appliquées en cas de retard (règlement au-delà de la date limite figurant sur l'Appel de Fonds).

AG du 21 mars 2023

9 – Mairie et PLU, limites, haies

Le suivi du PLU est assuré actuellement par le représentant de l'ASL et de l'ASGL (son Trésorier).

L'ASGL participe activement aux discussions avec la Mairie concernant notamment le PLU. Depuis environ 10 ans les ASL essaient d'adopter des positions communes au sein de l'ASGL.

Rappel : Cette Association Syndicale Générale Libre regroupe les 5 ASL du « Pré Saint Germain » (1044 pavillons dont 173 pavillons pour Valfleury) et le centre commercial « La Croix Verte 1 » pour 20 voix.

Les remarques de l'ASGL de janvier 2022 avaient été reportée sur le cahier du Commissaire-enquêteur. Compte-tenu de l'évolution du document (paragraphe numérotés différemment), une nouvelle note de l'ASGL (accord des 5 ASL) a été remise au Commissaire-Enquêteur (en remplacement).

Cette note est à votre disposition auprès de Michel Pingard (demande à adresser par e-mail).

Le Commissaire-Enquêteur a transmis ses remarques à la Mairie qui en fait l'analyse et lui a fait une réponse. Nous sommes désormais en attente du rapport du Commissaire-Enquêteur (cela peut prendre plusieurs mois).

M. Pingard suivra ce PLU jusqu'à son adoption comme il s'y était engagé en 2018.

Nous vous tiendrons au courant, peut-être lors de la lettre d'information « ETE 2023 ».

Le point fondamental de ce PLU est bien sûr la protection de nos espaces verts (y compris le « mail ») classés en « Zone N » (inconstructible).

Concernant le tract de « Respectons Saint Germain » (non signé) que nous avons reçu dans nos boîtes aux lettres : il émane de résidents de la Rue de Tigery opposés aux constructions dans le Parc du château, mais préconisant (en réunion publique) la réalisation d'immeubles sur le mail et les « grands » espaces verts de nos ASL !

Merci de ne pas vous associer à cette démarche à moins que vous ne souhaitiez voir disparaître nos espaces verts.

10 – Désignation ou renouvellement des membres du Conseil Syndical

Pour 2023 nous enregistrons la candidature de Monsieur **GRESENGUET**.

La Présidente et l'ensemble des membres présents à l'AG le remercie et lui souhaite la bienvenue.

La Présidente informe que sur les postes importants, des binômes sont maintenant en place pour assurer la relève et la pérennité de notre ASL.

Non renouvellement de Monsieur CHIHI.

Les membres dont le mandat arrive à échéance en mars 2023 se représentant, l'Assemblée Générale **élit à l'unanimité** le Conseil Syndical suivant :

Mesdames : BILLOT, DESRUES, GERARD, GODIN, LETACONNOUX, CHARRAS, SELIGOUR.

Messieurs : ALLARD, CHANDIEU, FREMAUX, FOUQUET, GRESENGUET, HOARAU, JEHANNO, PINGARD, REVERTER.

11 – Questions diverses

1°) Demande de propriétaire :

Quid de la restauration du sentier dallé d'accès du rond-point du square Henri Bergson au chemin des espaces verts ?

Par tassement ces dalles sont toutes des niveaux différents et amènent des risques de chutes.

Cela étant déjà arrivé, heureusement sans conséquence.

Qu'en serait-il dans le cas contraire, une plainte pourrait-elle être déposée contre L'ASL ?

La Présidente indique que ce chemin sera contrôlé et que L'ASL fera part de sa réponse.

2°) Une propriétaire attire notre attention sur la hauteur des arbres entre voisins qui ne respecte pas ni la hauteur ni la largeur, les branches du voisin venant sur son toit.

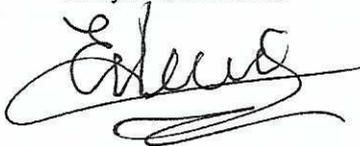
La Présidente renouvelle à l'ensemble des propriétaires que les règles du CDC et PLU sont claires en matière de distance et de hauteur. La vigilance doit s'opérer par chaque propriétaire afin de garder un village agréable ou il fait bon vivre.

AG du 21 mars 2023

En cas de vente de votre bien, le notaire demande à l'ASL un quitus sur la régularité du paiement des charges et un questionnaire relatif à l'existence de litige sur la conformité de la réglementation du CDC et sauf accord entre les parties, un séquestre peut être retenu sur le prix de la vente au profit des acheteurs pour compensation du montant des travaux.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente remercie à nouveau les membres présents, les bénévoles du bureau et lève la séance à 22h19.

La Présidente,
Evelyne DESRUES



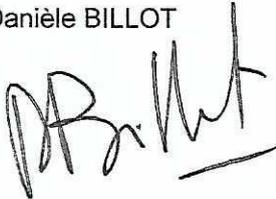
Le Trésorier,
Franck FREMAUX



Le Trésorier ASGL
Michel PINGARD



La Secrétaire
Danièle BILLOT



Le Secrétaire Adjoint
Laurent HOAÏRAU



Les Scrutateurs:

Mme CARANOBE



Mr JEUNESSE

