

PROCÈS-VERBAL de L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 18 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit 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 le Président, 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) 2024 et quitus,
- 5°) Budget prévisionnel ASGL 2025,
- 6°) Rapport moral et financier ASL VALFLEURY pour 2024,
- 7°) Approbation des comptes ASL VALFLEURY 2024 et quitus,
- 8°) Budget prévisionnel ASL VALFLEURY 2025
- 9°) Renouvellement du Bureau,
- 10°) Modification du CdC (cahier des charges),
- 11°) Questions diverses.

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

1 – Contrôle des membres présents ou représentés

Le contrôle de la liste d'émargement fait apparaître que **105** membres sont présents ou représentés (dont **60** 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 Monsieur GRESENGUET Président, Madame DESRUES Vice-Présidente, Monsieur JOUHANNET Trésorier de l'ASL et de l'ASGL, Madame GODIN Secrétaire, Monsieur HOARAU secrétaire adjoint et des deux scrutateurs Monsieur PINGARD et Monsieur BESSON.

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**.

4 – Rapport moral et financier de l'Association Syndicale Générale Libre pour 2024

Mr JOUHANNET, représentant de l'ASL et l'ASGL, présente le bilan 2024 en tant que Trésorier 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,

Bilan 2024

Les points particuliers sont :

- Recettes conformes aux prévisions
- **Dépenses :**
 - Pas de dépenses relatives au « Club House » (agence Vallée)
 - Espaces verts : Pas de travaux additionnels à l'entretien
 - Impôts, assurances, ... conformes au budget
 - Provisions pour travaux (remplacement futur du chauffage) de 8 000 € comme prévu

Globalement l'absence de dépenses pour avocat et les intérêts sur livrets ajoutés à l'absence de travaux spécifiques permettent d'arriver à un **bénéfice de 3 600 €**.

Rapport moral : Pas de travaux, conformément au budget voté en mars 2024, afin de réaliser ultérieurement le remplacement du chauffage sans appel de fonds spécifique (maintien à 5 €).

L'Assemblée Générale donne Quitus au Conseil Syndical de l'ASGL « Le Pré Saint Germain » pour 2024 et approuve les comptes pour l'exercice 2024 à l'unanimité.

5 - Budget prévisionnel ASGL pour 2025

Le Trésorier de l'ASGL, Clément JOUHANNET, présente le budget pour 2025 tel qu'envisagé lors de la réunion du Bureau de l'ASGL du 7 Janvier 2025.

Recettes ; Loyer en augmentation conformément aux termes du bail, soit : 27 204 €.

Dépenses :

- Prévisions de la plupart des postes conformes aux années précédentes
- Travaux sur Club House : remise à niveau de l'ensemble du chauffage pour 33 000 €, le remplacement des vitrages les années précédentes ayant permis une meilleure isolation.
- Espaces verts : Travaux de remise en état (arbustes) pour 8 000 €.
- Poste particulier : Avocat/ Notaire ramené 0 € cette année (!)
Il reste cependant le problème des espaces verts et de la délimitation cadastrale (parcelle AB325 (!) : nos anciens parkings) à solutionner avec l'aide de la Mairie.

En plus de la somme affectée sur le budget 2025 la reprise sur les réserves est de 29 000 € dont une partie constituée en 2024 (env. 12 000 €)

(*) Les travaux sur le Club House ayant été programmés sur plusieurs années, comme nous l'avons prévu depuis quelques années (maintenant le chauffage), permettent ainsi de conserver un locataire, ceci en maintenant une **quote-part de chaque résident réduite, soit seulement 5 €**, au lieu de plus de 40 € sans locataire (!).

Le budget de l'ASGL présenté pour 2025 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 (Grégory GRESENGUET) et rapport financier (Clément JOUHANNET) de l'ASL VALFLEURY pour l'année 2024

C'est avec un grand plaisir que je vous présente le rapport moral de notre ASL de Val Fleury pour l'exercice 2024. Avec les membres du bureau nous allons revenir sur les actions et réalisations menées, pour l'intérêt de l'ASL et de ses résidents.

1. Engagement et actions menées

Le bureau a poursuivi ses missions essentielles :

Mettre en œuvre les décisions prises en assemblée générale

Assurer la gestion comptable et financière du dernier exercice

Etablir un budget prévisionnel

Gestion des travaux et de l'entretien (**été 2024 réalisation des chemins Square Bernanos et Bergson + intervention chenille**)

Faire respecter la réglementation du cahier des charges.

Répondre aux besoins des propriétaires et prévenir d'éventuels litiges

2. Difficultés rencontrées

Comme chaque année, nous avons dû faire face à des difficultés :

Entretien des haies Lors des états des lieux certains propriétaires ne respecte pas la réglementation qui est notifiée dans le cahier des charges. Néanmoins dans l'ensemble la situation reste plutôt correcte.

Certaines ASL ont reçu une injonction par la commune via la police municipale obligeant les propriétaires à entretenir leurs végétations.

Rappel espace verts : Les haies des propriétés se situant en mitoyenneté de l'espace vert de l'ASL doivent être entretenues par les propriétaires. Le prestataire n'a pas en charge cette action.

Rappel demande de travaux : 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 – pour accord.

N'hésitez pas à consulter notre Site internet : asl.val.fleury.free.fr Vous aurez les référents de chaque commission.

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.

De nombreuses demandes ont été faites mais malheureusement, des 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.

6 - Rapport financier (Clément JOUHANNET) de l'ASL VALFLEURY pour l'année 2024

Avec la convocation, vous avez reçu le « Bilan 2024 » de l'ASL VALFLEURY.

Les « Comptes de Gestion » montrent que le Budget a été respecté et que les dépenses sont quasiment identiques à 2023.

Ceci a conduit à reprendre les 4000 € prévus sur les « Réserves » pour financer les travaux des allées et à un **résultat positif de 693 €**

7- Approbation des comptes VALFLEURY 2024 et Quitus

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil Syndical et approuve les comptes de l'ASL VALFLEURY pour l'exercice 2024 à l'unanimité.

8 – Budget prévisionnel de l'ASL VALFLEURY pour 2025

Le Budget pour 2025 a été diffusé avec la « convocation » ainsi que les explications essentielles reprises ci-après :

Les postes principaux des dépenses sont toujours sensiblement les mêmes,
Nous avons prévu de faire :

Dépenses :

- Reconstitution de provisions de l'ordre de 1000€
- Espaces verts : 1700€ pour les chenilles et petits imprévus

Ces dispositions permettent de **maintenir la cotisation à 125 € par pavillon** (la participation d'un montant de 5 € à l'ASGL étant incluse)

Le Budget prévisionnel de l'ASL VALFLEURY pour 2025 est adopté tel que proposé à l'unanimité.

Le Trésorier tient à préciser qu'aucun paiement ne doit lui être adressé avant l'AG, en effet le budget doit-être validé par l'AG.

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 changé. **Des pénalités** seront désormais appliquées en cas de retard (règlement au-delà de la date limite figurant sur l'Appel de Fonds).

9– Désignation ou renouvellement des membres du Conseil Syndical

En 2024, l'ASL vous faisait part de son inquiétude sur le manque de candidature.

Aujourd'hui, pour 2025, nous enregistrons la candidature de **Mme Agnès PERREAU**

Le Président et l'ensemble des membres présents à l'AG la remercient et lui souhaitent la bienvenue.

Les membres dont le mandat arrive à échéance en mars 2025 se représentant,
L'Assemblée Générale **élit à l'unanimité** le Conseil Syndical suivant :

Mesdames : BILLOT, DESRUES, GERARD, GODIN, LETACONNOUX, SELIGOUR, TARRAGA.
Messieurs : ALLARD, CHANDIEU, FOUQUET, GRESENGUET, HOARAU, JEHANNO, JOUHANNET REVERTER.

Nous enregistrons le départ de Mme **CHARRAS**, pour raisons personnelles.

10– Modification du CdC (cahier des charges)

La révision du « Cahier des Charges » de l'ASL VALFLEURY, n'a pu être menée à son terme par manque de temps, c'est pourquoi les modifications du CDC seront présentées en AG 2026. Ce dossier requiert de l'attention et précisions en essayant de garder une homogénéité entre nos ASL (rôle de l'ASGL). Je vous remercie pour votre compréhension.

11 – Questions diverses

- Le stationnement alterné désordonné square Anatole France a été soulevé et rappelle que le stationnement est interdit sur les trottoirs.

- IL ne sera plus possible d'avoir des sacs papier pour les déchets verts, l'utilisation du bac donné par Grand Paris Sud est désormais obligatoire, et reste le seul moyen de se débarrasser des végétaux, sauf à les déposer en déchetterie.

Rappel : 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.

Il convient de rappeler aux propriétaires qui n'ouvrent pas leur porte lors de la distribution des convocations pour l'AG qu'ils sont en infraction dans le cadre de la réglementation du CDC « 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 ». D'ailleurs nous avons remarqué que certaines propriétés ne mentionnaient pas leur numéro de rue en façade, pas plus que de sonnette avec des portails fermés en permanence.

A ce sujet, nous demandons de transmettre à l'ASL vos coordonnées téléphoniques et vos adresses mails afin de pouvoir vous joindre le plus rapidement possible en cas de problème.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président remercie à nouveau les membres présents, les bénévoles du bureau, et lève la séance à 21 h 25

Le Président,
Gregory GRESENGUET



Le Trésorier
Clément JOUHANNET



La Vice-Présidente
Evelyne DESRUES



La Secrétaire
Nadine GODIN



Les scrutateurs : Monsieur PINGARD



Monsieur BESSON

