



contact@asl-grandvillage.fr
www.asl-grandvillage.fr

Compte-rendu de L'Assemblée Générale Ordinaire Du 25 avril 2024

L'Assemblée Générale s'est tenue dans la salle Chipping Sodbury, rue Aimé Césaire à Cesson, louée à la mairie de Cesson pour la somme 800,00 euros.

L'Assemblée Générale s'est déroulée dans le respect de l'ordre du jour indiqué dans la convocation distribuée à tous les propriétaires résidents par l'envoi d'un courriel, par l'intermédiaire des Délégué(e)s de rue ou par lettre recommandée avec A.R. pour les personnes absentes ou résidents à l'extérieur.

Les enregistrements des présences et pouvoirs ont débuté à 20h00 et ont été clos vers 20h35, le quorum étant atteint avec 2837 voix (soit 50,68%) pour 2553 voix nécessaires.

La Présidente ouvre la séance. Elle remercie tous les propriétaires pour leur présence et présente le déroulement de l'Assemblée Générale.

Présentation des membres du Conseil Syndical :

Eveline Allesse présidente et responsable espaces verts, Thomas Vergnaud vice-président et responsable espaces verts, Benjamin Guittard responsable sécurité/rondes et urbanisme/conformité/travaux, Sylvie Brière secrétaire générale, Françoise Labaune responsable espaces verts, Alain Hibert responsable urbanisme/conformité/travaux, Claude Lafitte Responsable gestion des dossiers, Michel Da Silva entretien du site internet.

et de Sylvie Coupard notre secrétaire/comptable.

Nous remercions Jean-Philippe Gramond qui s'occupe de toute l'organisation des présences et pouvoirs lors de cette Assemblée Générale.

1/ Rappel de l'ordre du jour :

Urbanisme : nous avons eu essentiellement des demandes de travaux, ainsi que certaines demandes pour une modification de l'aspect extérieur de la maison.

Nous vous rappelons l'article 7-1 Principes de nos Règlement et Statuts :

« Toute construction, ainsi que toute modification durable ou temporaire de l'aspect extérieur des habitations ou des clôtures doivent obtenir l'accord de l'Association Syndicale. Lorsqu'une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux est obligatoire, l'accord préalable de l'Association Syndicale est également requis, avant le dépôt en mairie de la demande ou de la déclaration. »

Pourtant, plusieurs propriétaires ont entrepris des travaux ou des modifications sans avoir consulté l'Association Syndicale.

Pour les pompes à chaleur, les maisons accolées ne pourront pas en installer du fait du bruit occasionné qui gênerait le voisinage.

Protection des bords du ru de Balory : Une démarche auprès de Grand Paris Sud a été effectuée, le ru n'ayant pas été curé depuis longtemps.

Une réunion a été organisée avec les responsables concernés.

Suite à cette réunion qui a confirmé que l'entretien du ru sur le terrain de l'ASGV incombe à l'ASGV selon la législation en vigueur, Grand Paris Sud a néanmoins indiqué qu'un mode dérogatoire existe. Il pourrait être actionné après une procédure déclarant d'utilité publique l'intervention sur le domaine privé pour des raisons de risque d'inondation. Grand Paris Sud est prêt à engager cette procédure si les communes lui demandent.

Radar pédagogique : Un radar pédagogique a été installé dans la rue d'Ormesson où la vitesse est très rapide.

Le Conseil Syndical a opté pour un achat le coût s'étant révélé moindre qu'une location.

Les premiers relevés notent que les 30 kms/h ne sont pas respectés.

Nous retournerons voir la mairie avec les relevés pour essayer de trouver des solutions.

Eclairage : Plusieurs débats avec Grand Paris Sud et la Mairie de Vert Saint Denis ont eu lieu. La ville et Grand Paris Sud acceptent l'idée de raccorder les candélabres de Grand Village au nouveau réseau d'éclairage, en ajoutant une protection pour isoler les deux réseaux.

Ces travaux débiteront en septembre 2024 pour les rues d'Ury, Tournan, Réau, Seine Port (côté Vert Saint Denis) ainsi que le Centre Commercial.

Chemins roses : Les travaux ont été retardés à cause du changement du réseau d'éclairage qui passe dans nos chemins roses, ne sachant pas exactement quels chemins seraient endommagés.

Nous avons lancé une consultation pour trouver des entreprises pour la réfection des chemins roses.

Pour les travaux nous avons prévu un budget de 20 000,00 euros par an, budget insuffisant pour lancer une grande campagne de réparation. Seules certaines parties seront refaites, cependant nous pouvons faire un emprunt, la provision sur le compte nous le permet.

Le coût de toute la réfection des chemins s'élèverait à environ 450 000,00 euros.

Divers : Changement de tous les potelets de la résidence, ainsi que la réfection du local de l'ASGV (peinture, carrelage). Des devis ont été demandés.

2/ Espaces verts :

Une présentation assez complète et détaillée sur la convocation a été réalisée.

- Nouvelle entreprise l'ESAT APM de Melun intervient 2 à 3 jours par mois avec 2 équipes de 6 personnes pour l'entretien des espaces verts, plus pour le ramassage des poubelles le vendredi matin. Le contrat est prévu pour 1 an. Nous verrons lors des votes le choix pour 2025.
- Potelets à changer : ils sont trop vieux et abimés.
- Poubelles jaunes abimées : elles ont été changées.
- Chenilles processionnaires : Tous les pièges ont été contrôlés cette année.
- Elagages/Abattages : nous avons étudié toutes les demandes avec l'entreprise Lelarge. A la dernière minute, trois demandes ont été rajoutées dont un prunus malade et des branches gênantes. Elagages qui ont été fait gracieusement par l'Entreprise Lelarge.
- Pour la tonte, la taille des haies de pignon et le ramassage des feuilles, nous continuons avec l'entreprise Voisin pour 3 ans.
- Cette année plusieurs plantations d'arbres ont été faites dans la résidence.

Tout propriétaire désirant faire une demande pour un élagage ou un abattage doit faire sa demande par écrit ou par mail avant le 30 septembre de chaque année.

3/ Sécurité : Nous avons gardé la même société que l'année dernière : VAY Sécurité à Melun, pour les rondes de cet été.

Nous vous rappelons la nécessité de veiller à bien fermer les maisons et les volets à l'arrière lorsque vous vous absentez de chez vous, et surtout de remonter les informations à la police municipale lorsque vous voyez des individus suspects ou des personnes qui font du démarchage, ce qui est interdit.

Plusieurs demandes auprès de la mairie de Vert-Saint-Denis :

- des emplacements pour se garer le long des trottoirs rue de Jouarre pour casser la vitesse de cette rue.

Demande rejetée.

- des zébras devant le local de l'ASGV pour sécuriser la sortie des escaliers empruntée par beaucoup de jeunes (sortie collège et lycée) et autres. Demande acceptée.

Sécurité routière : nous sommes en lien avec les 2 polices municipales (Cesson et Vert Saint Denis). Nous espérons que leurs interventions ponctuelles pourront être dissuasives.

4/ Gestions des cotisations :

A partir de cette année la liste des propriétaires débiteurs au 31 décembre 2023 sera publiée systématiquement dans la convocation de l'AG. Les personnes qui ne payent pas leurs charges de copropriété à échéance, handicape le budget et les travaux prévus.

Depuis, certains ont régularisé leur situation.

Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 juin 2023

Approbation à l'unanimité à main levée

5/ Rapport financier :

Tous les comptes et documents sont disponibles au secrétariat. Il suffit de prendre rendez-vous auprès de notre secrétaire, car ces documents ne sont pas diffusés.

La présidente propose de passer au vote des résolutions.

Vote 1^{ère} résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2023 et quitus au Conseil Syndical

POUR	2745
CONTRE	0
ABSENTION	17
NUL	0
BLANC	0

Vote 2^{ème} résolution : Approbation des budgets prévisionnels 2024 et 2025

POUR	2707
CONTRE	69
ABSENTION	8
NUL	0
BLANC	0

Vote 3^{ème} résolution : Election des membres du Conseil Syndical

	Carole Devrieze	Michel Da Silva
POUR	2776	2776
CONTRE	0	0
ABSENTION	0	0
NUL	0	0
BLANC	0	0

Vote 4^{ème} résolution : Clôture prairie du Verger en 2025 (entre rue d'Avon et rue de Tournan)

Avant le vote Jacques Thomas explique que cette demande a été faite dans le but de supprimer le passage qui permet aux propriétaires de chiens, dont un bon nombre n'habitent pas à Grand Village, de venir soulager leurs animaux tout en s'abstenant de ramasser les déjections de ces derniers. Ce passage est déjà partiellement obstrué par des pierres.

POUR	1412
CONTRE	1199
ABSENTION	78
NUL	36
BLANC	0

Vote 5^{ème} résolution : Inéligibilité des propriétaires en retard de paiement de plus d'un trimestre

POUR	2256
CONTRE	104
ABSENTION	394
NUL	12
BLANC	0

Vote 6^{ème} résolution : Choix d'une solution pour l'entretien des espaces verts à partir de 2025

Avant le vote Thomas Vergnaud explique les trois solutions présentées (détail dans la convocation)

	Solution A (continuité)	Solution B (jardinier)	Solution C (salarié Voisin)
POUR	993	1168	172
		ABSENTION	408
		NUL	12
		BLANC	0

Questions diverses reçues avant l'Assemblée Générale :

Q. : Devant le nombre croissant de propriétaires de chiens venant promener ceux-ci dans Grand Village et ayant remarqué que certains maîtres détachent leur chien et même utilisent la grande pelouse comme terrain d'agility !!! ne serait-il pas possible de mettre des panneaux « Chien tenu en laisse » aux entrées de Grand Village. ?

R. : Oui, nous pouvons en installer.

Q. : Je souhaiterais avoir accès aux comptes complets ou bilan 2023 comme lors des années précédentes. Pouvez-vous me l'envoyer svp ou nous dire comment y avoir accès ?

R. : Ces documents sont consultables uniquement sur place vous devez prendre rendez-vous auprès du secrétaire.

Q. : Pour information de mon côté je suis un peu embêté car je ne me rappelle pas que nous avons voté 'l'achat' d'un radar pédagogique mais que nous avons parlé d'utilisation voir de location et je pensais que nous nous rapprocherions de VSD qui déplace son radar afin de pouvoir en profiter... également, je ne comprends pas comment cela rentre dans nos statuts la route/voirie étant en dehors de notre périmètre espaces verts et de notre association.

Toutefois c'est tout à fait en votre honneur la mobilisation pour la vitesse dans nos quartiers et regrette juste

cet investissement comparé à d'autres possibilités. Par exemple sommes-nous intervenus lors des commissions sécurité routière de VSD ? (J'y participais pour mon ancien quartier). D'ailleurs sur d'autres rues il a été mis en place le radar pédagogique ainsi que des places de parking balisées sur la route ce qui est réalisable sur notre rue de Jouarre. Deux intérêts pour nous : la création de places de parking additives sur cette rue qui est trop encombrée (les piétons/enfants ne peuvent passer !) et la réduction de la vitesse obligatoire due au intersection et rétrécissement de voie. Ceci aurait aussi l'intérêt d'embêter le monde et donc de réduire le flux routier liée à la fonction de raccourci par la rue de Jouarre.

Je comprends d'autant moins que l'achat a coûté près de 3000€ et qu'il a été recherché la réalisation d'une économie en plantant nous-mêmes les arbres (un devis à WEI paysage indique une économie de 260€...) et l'impression que nos espaces étaient moins bien entretenues (ou peut-être nos entreprises moins efficaces !); la convocation en Juin 2023 et le vote entériné mentionnait : "*Suite à la vitesse excessive des véhicules dans Grand Village, et malgré la vitesse limitée à 30 kms/h, nous avons décidé d'installer un radar mobile pédagogique qui sera loué à la société ElanCité. La police municipale s'est aussi engagée à faire plus de contrôles pédestres, mobiles et de vitesse.* »

Je suis embêté par ces éléments tout comme l'installation passée de grillage sans consultation au vu des investissements et de leur rendu esthétique paraissant non conforme à GV (que j'avais remontée précédemment) des grillages rue de Tournan et de Seine port posé "avec concertation des résidents" (et pourtant ce n'est pas le cas... ou un habitant ?) Je me demande qu'en penser (mais c'est du passé) ...

R. : L'achat du radar pédagogique a été décidé en réunion de Conseil Syndical, la location était de minimum 24 mois pour un loyer mensuel de 257,58 euros, soit un total de 6181,92 euros, par conséquent la solution de l'achat s'est imposée à nous.

Q. : Par rapport à l'entretien pour l'anecdote, ayant réalisé de petits travaux par le passé (validé par la Copro), je n'en ai pas moins eu une incursion de l'ASGV lors de ses derniers (comité précédent), et on m'a demandé de bien veiller de ne pas créer d'ornièrre et de les reboucher (juste un véhicule qui a déposé des arbres...) je me suis bien sûr exécuté comme il en va du bien commun, pourtant on trouve de très grosses ornières ainsi que l'affaissement de bordures de trottoirs par les sociétés d'entretiens: nous avons un très beau parc, il est dommage que ces dégradations abîmes notre bien commun ce qui risque de démobiliser les habitants et les passants à en prendre soin également.

De la même façon, il est dommage que les arbustes ne soient pas taillés sauf juste avant l'assemblée (cause à effet ou pas, ou l'entreprise a réellement fait le tour pour le renouvellement de son contrat juste avant ? ex : entrée des chemins roses sur rue de Seine-Port + sur chemin rose qui remonte vers la raquette de la rue d'Emerainville où le lampadaire avait fini par éclairer l'intérieur de l'arbuste).

R. : Nous demanderons aux intervenants de faire attention, mais cela est difficile pour les prestataires qui interviennent avec des engins. Concernant la taille, elle est faite par secteur, et l'entreprise en place essaye de rattraper le retard de plus de 6 mois sans prestataire.

Q. : Peut-on avoir accès au compte rendu de la réunion avec Grand Paris sur les berges du Ru (en page 3) ?

R. : Ce document est consultable auprès du secrétariat.

Q. : Il y a des haies attenantes aux terrains privés où les habitants avaient l'autorisation de planter coté GV mais devait en assurer l'entretien or on peut voir de nombreux endroits où ce n'est pas le cas mais les propriétaires ne sont peut-être pas informés ? On peut aussi voter une décision qu'après 2 rappels, la copro peut s'en charger et refacturer au résident ? ceci stipule que ça devrait rentrer dans notre règlement... Pour ma part, ça ne me gêne pas mais cela peut être embêtant dans certains cas.

R. : Ces haies délimitent les parties privées de chaque maison. Elles doivent être entretenues par les propriétaires du lot. Les jardins peuvent être clos par un grillage qui doit être implanté sur le lot privatif (avant les haies) Article 7-3 alinéa b des Règlement et Statuts de l'ASGV.

Q. : Serait-il judicieux de placer des points de compost commun afin que chacun en profite et mutualiser ? (Éviterait l'achat pour chacun et profiterait à la copro aussi).

R. : Nous étudierons cette demande lors du prochain Conseil Syndical.

Q. : Peut-on autoriser un brise vue de couleur verte sur les 2 à 3 premiers mètres entre habitations côté jardin ?

R. : Ceci est interdit à moins d'une modification de nos Règlements et Statuts, ce qui demande d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire.

Q. : Sur le point commerces de Grand Village :

- A t'il été autorisé Carrefour de modifier le sol ? (Un faux paillason carrelé)
- La sortie du conduit cheminée du Kebab a-t-elle été autorisée ?
- Problème de stationnement : pourrait-on demander en mairie de transformer le parking en zone bleue 2h sauf riverains qui aurait leur macaron ? ceci éviterait de voir ce parking toujours plein sans possibilité de se garer pour accès à Carrefour city, coiffeur etc... ce qui permettrait que ce secteur reste dynamique, et éviterait que ce parking devienne un parking des habitations extérieures.

R. : Pour la modification du sol de carrefour nous irons voir, le conduit de cheminée du Kebab a été signalé non conforme par lettre recommandée en date du 7 juillet 2021 aux propriétaires, avec la demande de la remise aux normes de la cheminée jugée inesthétique, installée sans demande préalable, non conforme, et provoquant une pollution atmosphérique gênante pour un grand nombre de copropriétaires. La suite à donner est une procédure judiciaire.

Concernant le stationnement en zone bleue, nous en avons fait la demande à la mairie qui en étudie la faisabilité.

Enfin je terminerai en vous remerciant (encore) vivement pour votre implication et le temps passé, il me paraîtrait d'ailleurs juste de budgéter un panier de Noël pour les membres du bureau, la secrétaire et le jardinier pour leur bon service et le temps passé (à placer au budget voté, ceci est un remerciement à opposer à un passage sous syndic pour les mauvais parleurs) ...

Q. : Certaines maisons de Grand Village ne sont plus du tout entretenues (affaires, déchets devant leur maison et dans les jardins...). Cela commence à ressembler progressivement à des décharges publiques. Serait-il possible de faire un rappel afin de préserver la qualité de notre environnement et de notre cadre de vie, et éviter une dévaluation du prix de nos maisons.

Aux beaux jours, comme chaque année, certains propriétaires de chiens laissent leurs animaux dans leurs jardins. Ces derniers aboient, parfois toute la soirée, voir une grande partie de la nuit. Pourrait-on faire un rappel aux propriétaires afin que ces nuisances sonores cessent s'il vous plaît.

R. : Nous appelons au civisme des propriétaires.

Q. : concernant la 6^{ème} résolution, serait-il possible de conserver l'ESAT APM de Melun si les prestations sont satisfaisantes ; si oui les coûts seraient-ils identiques à ceux pratiqués en 2024 ?

R. : Cette résolution a été soumise au vote, la décision a été prise par la majorité des propriétaires d'embaucher un nouveau jardinier salarié.

Q. : Ceci est plus une réflexion qu'une question : pourrait-on envisager, dans un futur proche, un plan de rénovation de l'habitat collectif en lien avec l'agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) Sud Parisienne pour tout ce qui est de la rénovation énergétique et écologique des maisons de Grand Village ?

R. : Grand Village n'est pas une copropriété, nous ne pouvons pas faire de réflexion à titre collectif.

Q. : Serait-il possible de faire un petit rappel sur les horaires des travaux extérieurs notamment les dimanches car c'est de moins en moins respecté.

R. : le Conseil national du bruit autorise les nuisances sonores pour effectuer des travaux non professionnels (bricolage, jardinage...) lors des horaires suivants :

En semaine : de 9h à 12h et de 13h30 à 19h30.

Le samedi : de 9h à 12h et de 15h à 19h.

Les dimanches et jours fériés : de 10h à 12h.

Fin de séance : 23h30