



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

Procès-verbal de L'Assemblée Générale Ordinaire Du 8 avril 2026

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 de 700,00 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 20h30, le quorum étant atteint avec 2610 voix (soit 51,13 %) 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.

1/Approbation à main levée du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 8 avril 2025

POUR	2610
CONTRE	0
ABSTENTION	0

Rappel de l'ordre du jour :

2/ Rapport de la Présidente :

Gestion des dossiers en 2025 par les membres du Conseil Syndical : Fermeture du verger, changement d'une barrière en bois rue de Quincy, réfection des enrobés de certaines portions des chemins roses, l'éclairage public sur Vert-Saint-Denis, réfection du secrétariat.

Espaces verts : embauche d'un nouveau jardinier, l'ESAT APM continue de s'occuper de la tonte, des tailles et du ramassage des feuilles.

Nous avons eu l'information que certains propriétaires sollicitaient les employés de l'ESAT, moyennant un billet, pour tailler leur haie pendant leurs heures de travail sur Grand Village. Ceci est interdit et risque de faire perdre sa place au travailleur de l'ESAT.

Temps forts pour les habitants de Grand Village : organisation de la galette des rois, la chasse aux œufs, le vide garage, le pique-nique et l'opération bulbes. Ces opérations sont l'occasion de rencontres.

Orientations 2026 : Création d'un espace de repos pour le jardinier, fleurissement du parc avec des aménagements d'espaces définis, renouvellement des animations, achats de machines et outils pour le jardinier.

Présentation des membres du Conseil Syndical :

Eveline Allesse Présidente et Responsable espaces verts, Alain Hibert Vice-Président, Trésorier et responsable travaux/urbanisme, Roxane Philippe Secrétaire Générale, suppléante espaces verts et travaux/urbanisme, Thomas Vergnaud Responsable espaces verts, Tania Martins Trésorière suppléante, Michel Da Silva Responsable informatique/site web, Aline Boutigny Responsable évènementiel, Sylvie Brière Responsable missions, et Sylvie Coupard notre secrétaire/comptable.

Trois personnes sont en fin de mandat, mais se représentent pour 3 ans. Il nous manque cependant un(e) candidat(e).

3/ Urbanisme : Alain Hibert & Roxane Philippe

Dossiers de vente : 15 mutations ont eu lieu en 2025. A chaque vente un relevé des éventuelles non-conformités est établi et transmis au notaire chargé de la vente. Nous demandons aux nouveaux propriétaires de remettre en conformité le bien lors de futurs travaux.

Travaux effectués par les résidents : l'ASGV doit être sollicitée avant les travaux ou le dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux en mairie, et pas après.

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.

Grand Village est un lotissement protégé par des règles pour garder une cohérence, une harmonie et un cadre paysager.

Pompe à chaleur : Rappelons également que les pompes à chaleur qui sont un merveilleux outil pour économiser l'énergie et surtout la décarboner sont très souvent inadaptées à notre lotissement fait de maisons mitoyennes ou accolées sauf dans quelques situations particulières (maisons isolées ou en bout d'alignement). Le bruit qu'elles génèrent en fonctionnement peut effectivement être une gêne importante pour les voisins.

Les textes sont clairs :

La réglementation concernant le bruit du voisinage se trouve dans le décret du 31/08/2006 et dans la norme NF S 31-010. La nuisance sonore est définie par l'émergence qui est la différence entre le niveau de pression acoustique mesuré lorsque l'appareil est à l'arrêt comparé au niveau mesuré lorsque l'appareil est en fonctionnement au même endroit.

La différence maximale autorisée est : - le jour (7h-22h) : 5 dB [A]
- la nuit (22h-7h) : 3 dB [A].

En cas de litige entre voisins sur ce sujet, le Comité Syndical de Grand Village pourra faire réaliser des mesures de bruit et accompagner les plaignants dans le cadre d'une éventuelle démarche en justice.

Chemins roses : Nous n'irons pas plus loin cette année dans la réfection de ces chemins car avec les variations d'humidité importantes du sol, de nouvelles fissures apparaissent un peu partout et il semble

illusoire de vouloir les colmater. Une nouvelle tranche de réfection des enrobés pourra cependant être envisagée en 2027 ou 2028.

Fermeture de la prairie : la porte n'est pas fermée à clé. Cette installation a été faite pour dissuader d'emprunter ce passage. Pensez à bien la refermer si vous passez à cet endroit.

Circulation et stationnement : Beaucoup trop de voitures stationnent sur les trottoirs de la rue de Jouarre et Dammarie. Nous allons demander aux mairies de refaire le marquage des bandes jaunes le long du trottoir et de faire le nécessaire pour verbaliser les voitures en infraction. Nous vous rappelons qu'il est interdit de stationner sur les espaces verts et trottoirs de la résidence.

Télévision : suite à la fermeture de notre prestataire de télévision PRESTANTENNES, nous cherchons des solutions, toutes bonnes idées sont les bienvenues.

Sécurité/rondes d'été : le Conseil Syndical avec l'accord des délégués de rue, a décidé d'arrêter les rondes d'été car aux horaires de leurs passages cela est inefficace.

4/ Espaces verts : Thomas Vergnaud, Eveline Allesse, Roxane Philippe

- **ESAT APM :** En 2026, l'Esat APM fera uniquement la tonte et le ramassage des feuilles. Nous ne sommes pas entièrement satisfaits de leur travail. En effet, il y a eu 3 changements de moniteur, ce qui a un peu désorienté les équipes. Suite au recrutement du jardinier celui-ci pourra superviser leurs interventions.

- **Chenilles processionnaires :** Une vérification des pièges a été effectuée en début d'année, certains arbres ont grossi, un réajustement sera fait par notre jardinier.

- **Élagages/abattages :** l'entreprise LELARGE interviendra mi-avril. Toutes les demandes ont été prises en compte, sauf 2 qui le seront en 2027. Les Saules de la rue d'Avon seront élagués cette année par l'entreprise LELARGE pour un coût de 8520,00 euros TTC, et ensuite par notre jardinier que nous avons équipé pour ce travail.

- **Massifs fleuris :** l'opération bulbes a été très satisfaisante encore cette année.

- **Tas des tailles stockés dans le verger :** l'achat d'un broyeur est en cours. Dès la réception nous pourrons broyer et mettre les copeaux à disposition des résidents.

- **Achat matériel agricole :** Nous avons dû racheter toutes les machines pour le jardinier, car soit elles étaient vétuste soit elles sont tombées en panne, parce que n'ayant pas servi depuis des années. Nous avons changé les batteries du tracteur qui étaient en fin de vie pour un coût de 4431,50 euros.

5/ Gestion des cotisations : Alain Hibert, Tania Martins, Sylvie Coupard

- Encore trop d'impayés à ce jour. **Si vous rencontrez des difficultés, surtout n'hésitez pas à venir nous voir, nous pourrons trouver une solution pour échelonner les paiements si besoin.**

- L'augmentation des cotisations permettra de reconstituer notre réserve et de continuer à pouvoir faire tous les travaux nécessaires dans Grand Village. Le tracteur ayant 10 ans, il faut par ailleurs prévoir de le changer dans quelques temps.

La présidente propose de passer au vote des résolutions.

Vote 1^{ère} résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2025 et quitus au Conseil Syndical

POUR	2470
CONTRE	70
ABSTENTION	53
NUL	17

Vote 2^{ème} résolution : Affectation du résultat négatif de l'exercice 2025 en reprise au bilan sur les capitaux propres

POUR	2437
CONTRE	132
ABSTENTION	24
NUL	17

Vote 3^{ème} résolution : Augmentation de 1,50 € par voix et par trimestre de la cotisation

POUR	2135
CONTRE	433
ABSTENTION	42
NUL	0

Vote 4^{ème} résolution : Approbation des budgets prévisionnels 2026 et 2027

POUR	2414
CONTRE	104
ABSTENTION	41
NUL	0

Vote 5^{ème} résolution : Élection des membres du Conseil Syndical

	Eveline Allesse	Sylvie Brière
POUR	2569	2588
CONTRE	41	22
ABSTENTION	0	0
NUL	0	0

	Alain Hibert	Catherine Thiant
POUR	2586	2598
CONTRE	24	12
ABSTENTION	0	0
NUL	0	0

Questions diverses communiquées avant l'Assemblée : Elles n'ont pu être évoquées au cours de l'Assemblée mais une réponse sera apportée.

Questions diverses posées lors de l'Assemblée :

- Est-il possible de mettre en place une campagne de dératisation ? Si des rats sont présents dans les habitations, cela est à la charge du propriétaire.
- Où sera stocké le broyeur à végétaux ? Il sera rangé dans le local.
- Les maisons qui appartiennent à la société d'HLM doivent avoir leurs façades entretenues par qui ? C'est au propriétaire de les entretenir, ici à savoir la société d'HLM.
- De plus en plus de PAC sont installées et provoquent des nuisances, que pouvons-nous faire ? Faites des demandes auprès de l'ASL pour étudier chaque dossier et éventuellement procéder à des relevés et démarches plus poussées.
- Doit-on déposer une demande auprès de l'ASL pour installer des prises électriques extérieures pour les véhicules électriques ? Vous n'avez pas besoin de demander l'accord préalable de l'ASL.
- Peut-on installer des portes de garages électriques ? Oui à condition de respecter l'aspect extérieur et qu'il s'agisse de deux portes battantes.

Fin de séance : 23h00