

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PRE SAINT-NOM

PROCES – VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 6 avril 2023

Ce procès-verbal de réunion vaut appel de fonds.

Préambule :

Il a été constaté que 137 membres de notre A.S.L. de P.S.N. sur un total de 202, sont venus assister à cette AGO ou bien ont envoyé leur pouvoir.

Qu'ils soient vivement remerciés de cette preuve de confiance.

64 propriétaires étaient absents et non représentés. La liste des absents est à la fin de ce Procès-Verbal.

L'an deux mil vingt trois, le 6 avril à partir de 20 h 30, les membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PRE SAINT-NOM se sont réunis en ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE dans la salle de spectacle du Centre JKM de Saint-Nom-la-Bretèche sur convocation du Président de l'Association, Monsieur Vincent MASCLE.

Les membres de l'Association ont élargé les feuilles de présence en entrant en séance tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

I – CONSTITUTION DU BUREAU.

La proposition de la constitution du Bureau est la suivante :

Président : Vincent MASCLE

Secrétaire : André VAURIE

Scrutatrice/Scruteur : Inge MAISONDIEU et Alain SALOMON

qui sont les deux membres de l'Association représentant le plus grand nombre de voix (10 chacun), et qui acceptent cette fonction.

1^{ère} résolution : L'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau de cette A.G.O. en désignant son Président, son Secrétaire et ses deux Scruteurs.

Voix pour : 137

Abstention : 0

Voix contre : 0

Cette Résolution est adoptée à l'unanimité.

2

La feuille de présence est arrêtée et certifiée par les membres du Bureau. Le Président constate que 137 membres sont présents ou représentés (dont 78 pouvoirs) sur les 202 membres que comprend l'Association : le quorum de la moitié des voix étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer (68 % présents ou représentés).

Le Président met à la disposition des membres de l'Association :

1. une copie de la lettre de CONVOCATION
2. les documents joints à la lettre de convocation
3. les feuilles de présence : nombre de présents ou représentés = 137 dont 78 pouvoirs. Les absents sont au nombre de 65 membres, soit un quorum de 68 % sur les 202 membres de cette ASL.
4. un exemplaire des STATUTS de l'Association

56 diapositives ont été projetées au cours de cette A.G.O.

Nous avons repris l'ordre du jour.

II – RAPPORT MORAL DU PRESIDENT

Nous avons eu le plaisir d'accueillir parmi nous, 9 nouvelles familles depuis notre dernière AGO.

Depuis le début de l'année 2023, 4 maisons sont sous promesse de vente. Et 104 maisons ont changé de propriétaires ces 12 dernières années, soit plus de la moitié du Pré Saint Nom, avec comme conséquence un net rajeunissement de sa population.

J'ajoute 2 remarques :

La première est pour dire à tous ces nouveaux propriétaires que le Comité souhaite les aider au cours de leurs réflexions AVANT de lancer des travaux d'aménagement de leur nouvelle maison.

Et donc d'organiser des R/V auprès des propriétaires qui occupent le même modèle de maison car :

1. pour les travaux intérieurs chacun est libre de modifier ou aménager comme bon lui semble
2. pour l'extérieur, les modifications sont soumises à l'approbation de l'ASL de PSN (après consultation des voisins) + le Service de l'Urbanisme en Mairie.

La seconde est de leur rappeler à tous, qu'il y a un Cahier des Charges qui leur a été transmis par le Notaire au cours de la mutation de leur maison, et que ce C.D.C. doit être respecté. C'est un gage de tranquillité avec les voisins, avec l'ASL, et enfin avec le Service de l'Urbanisme de la Mairie, éventuellement avec le fisc, ce qui n'est pas à négliger.

Nous regrettons toujours de voir des voisins, et parfois des amis partir vers de nouvelles destinations, pour des motifs divers, qu'ils soient professionnels ou bien liés à la santé.

Nous avons eu la peine d'apprendre 2 décès depuis notre dernière AGO.

Le Comité renouvelle ses condoléances bien sincères à toutes les familles liées à ces disparus.

Ayons aussi une pensée pour ceux et celles qui ne sont pas parmi nous ce soir, en raison de la maladie.

Je profite aussi de cette occasion pour vous dire que nous avons une trentaine de maisons qui ne sont occupées que par une personne seule. Pensons à elles dans notre vie quotidienne, afin de les aider dans les mille petits détails de la vie, surtout vis-à-vis de celles qui non seulement sont seules mais qui ne sont pas en très bonne santé.

1 – ACTION DE VOTRE COMITE AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS.

Votre Comité s'est réuni formellement 5 fois. De multiples réunions entre les membres ont eu lieu, de manière informelle pour assurer la gestion quotidienne de notre domaine.

Sachez aussi que tous les membres du Comité sont reliés entre eux par Internet. Les décisions sont prises en concertation entre nous, dans l'intérêt bien compris de tous et notamment de PSN.

En votre nom à tous, je tiens à remercier très sincèrement tous les bénévoles qui se dévouent dans de nombreux domaines. Ils nous permettent de réduire nos coûts, et aussi d'avoir une meilleure qualité de vie.

AA – FINANCES

Vous avez eu tous les documents utiles dans la CONVOCATION qui vous a été envoyée.

Nos FINANCES sont en parfait état. Notre Trésorier Philip MEAD vous en dira plus dans quelques instants, tout comme Jacques REPUSSARD, et Marc ENJOLRAS qui « surveillent » nos comptes au sein de la Commission des Finances.

Je tiens à dire aussi que les membres de cette COMMISSION DES FINANCES se sont penchés sur les dépenses prévisionnelles au cours des prochaines années. Nous essayons de « prévoir » l'avenir de PSN ce qui n'est pas habituel en général dans les copropriétés ou bien les ASL telles que la nôtre.

Comme vous le savez sans doute nous demandons depuis quelques années au Cabinet BECOM de VERSAILLES de bien vouloir réaliser les documents comptables de notre ASL qui vont vous être présentés.

BB – ESPACES VERTS

En 2022, nous avons eu le désagrément de voir certains de nos espaces verts, ainsi que certaines propriétés privées très endommagés par des sangliers venus de la forêt de Marly. Ces évènements posent le problème de l'entretien des clôtures

- de la forêt de Marly, dont l'ONF a la charge, et qu'elle ne fait pas
- de la route D98, dont la Direction Départementale des Territoires a la charge

Pour l'instant, nous n'avons pas réussi à débloquer cette situation, même s'il y a eu quelques promesses orales du Département. Il va falloir dans les années qui viennent, pour ces raisons, mais aussi pour des raisons de sécurité, réfléchir à l'implantation d'une clôture PSN sur notre espace vert qui longe la D98.

CC – VOIRIE ET SIGNALISATION.

De gros travaux de voirie ont été réalisés en 2022, au square de la Châtaigneraie et au square des Eglantines.

Depuis l'été 2022, un radar pédagogique est utilisé dans PSN, pour tenter de supprimer les excès de vitesse sur nos voies. Un premier bilan vous sera présenté tout à l'heure.

DD – INITIATIVES.

- RAMONAGE et ENTRETIEN des chaudières / cheminées en septembre 2022
- Une opération « ENTREE DE GARAGE » pour quelques maisons en 2022.

C'est l'entreprise VITALE de Noisy le Roi qui a effectué ces travaux. Cet embellissement qui permet de stationner deux voitures devant chaque maison a été réalisée pour plus de 100 maisons dans PSN au cours des années passées. Pour que ces travaux aient lieu il faut un minimum de 5 à 6 maisons.

EE – URBANISME

En étroite collaboration avec la Mairie, le contrôle de nos égouts s'est poursuivi en 2022, avec en particulier le repérage GPS de tous les regards de PSN, eaux usées et eaux pluviales.

2 – QUEL AVENIR POUR PSN. ?

Le programme des mois à venir est bien défini, à savoir :

AA – SECURITE.

Un groupe de travail est en cours de constitution pour étudier les possibilités d'extension du réseau de vidéo-protection actuel, tant sur les voies publiques en collaboration avec la Mairie, que sur nos voies privées.

BB – STATUTS + CAHIER DES CHARGES.

2023 devrait enfin voir l'aboutissement de nos efforts pour faire enregistrer nos Statuts et notre CdC au Bureau de la Publicité Foncière de Versailles.

CC – PANNEAUX SOLAIRES

2 maisons de PSN sont maintenant équipées de panneaux solaires sur leur toiture. D'autres devraient suivre dans les années qui viennent. Daniele GONANO est le correspondant de PSN pour vous faire partager le retour d'expérience de ces premières réalisations.

3 – CONCLUSION

Les points essentiels que je rappelle toujours en fin d'AGO, sont :

AA – GESTION SAINE DE PSN.

Nous continuons à contrôler nos dépenses, ligne par ligne et en permanence.

Globalement, les propriétaires de notre ensemble immobilier sont satisfaits de cette gestion rigoureuse, efficace et efficiente.

BB – BONNES RELATIONS AU SEIN DE PSN

Ce qui est un gage de QUALITE de vie, et aussi de bonne gestion !

CC – LES CHARGES ANNUELLES de P.S.N.

Nous faisons tout ce qui est possible pour réduire nos CHARGES de manière à laisser un peu de « marge » à chacun pour améliorer la tenue de sa propre propriété et donc avoir un meilleur environnement, gage d'une meilleure qualité de vie pour tous et de la sauvegarde de notre patrimoine.

Je vous remercie de votre attention et je passe la parole au Secrétaire de séance, Mr André VAURIE pour la suite de cette réunion.

Après lecture du Rapport Moral du Président, la Secrétaire de l'A.G.O., Mr André VAURIE soumet au vote de l'Association la résolution suivante :

2^{ème} résolution : L'Assemblée Générale après avoir entendu le rapport moral du Président du Comité Syndical en approuve le contenu.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

III – RAPPORT DU TRESORIER ET DE LA COMMISSION DES FINANCES.

Monsieur Philip MEAD, Trésorier, présente les comptes de l'année 2022 qui étaient joints à la convocation et en analyse les principaux postes :

Au 31 décembre de 2022, le total du Bilan est de : 205.465 €

Côté Actif, les « Placements à court terme » s'établissent à : 199.130 €, et le solde du Compte Courant à : 6.335 €

6

Côté Passif les « Fonds appartenant aux propriétaires » sont de : 115.158 €, et sont répartis en : 46.192 € de Fonds de Roulement + 68.966 € d'excédents antérieurs reportés. Le Fonds de Travaux est de 82.965 €.

Les dettes atteignent 3.725 € constituées de factures de fonctionnement à payer.

Les dépenses de fonctionnement 2022 ont atteint le montant de 56.994 €, par rapport à un budget de 62.199 €.

A l'AGO 2022, il a été décidé de circonscrire les travaux exceptionnels au remplacement de l'enrobé des chaussées, et des bordures de trottoir très abimées, et de ne pas refaire l'ensemble des trottoirs. Cela signifie que seulement 60.930 € ont été dépensés sur un budget voté de 120.000 €

L'appel de fonds s'est élevé à 97.970 €, auquel s'ajoutent les produits financiers (1.743 €), et les recettes perçues lors des mutations (3.420 €), pour un total des recettes de 104.432 €. La somme de 43.820 € a été versée au Fonds pour Travaux.

Monsieur Jacques REPUSSARD, Responsable de la Commission des Finances, a lu le rapport de cette COMMISSION, attestant l'exactitude des comptes, et invitant l'Assemblée à les approuver.

La Commission des finances du Comité de l'ASL s'est réunie le 16 février 2023, avec la participation de Pascal Lechanteur (propriétaire membre de l'ASL), Vincent Mascle (président de l'ASL), Philip Mead (Trésorier de l'ASL, membre du Comité Syndical de l'ASL), Jacques Repussard (Président de la Commission, membre du Comité Syndical de l'ASL), Lorry Sherringham (propriétaire membre de l'ASL), Jean-Claude Tual (propriétaire membre de l'ASL). Marc Enjolras, Membre de la Commission, Membre du Comité Syndical était excusé.

Elle a vérifié la conformité des comptes de l'année 2022 (enregistrement des factures et des recettes, états bancaires), et la cohérence des états comptables internes avec les comptes annuels établis par la société BECOM conformément à la réglementation comptable en vigueur, sur la base des informations transmises par le Trésorier.

Elle a remercié P Mead, dont le mandat de trésorier va s'achever, pour la qualité du travail effectué pour la conduite des opérations de recettes et dépenses, et pour la grande clarté du dispositif de tenue des comptes de l'ASL.

Elle a observé que les informations étaient conservées, au-delà de leur forme matérielle (classement calendaire des documents sur papier), selon plusieurs formats informatiques redondants. Ce dispositif assure une protection jugée suffisante contre les risques de perte ou de dégradation des fichiers informatiques portant les données comptables de l'ASL.

La Commission a recommandé que soit institué un instrument dédié (par exemple Livret B d'épargne) pour la rémunération du Fonds de Travaux. Cette disposition permettra de séparer clairement la gestion du Fonds de Travaux, appartenant en propre à l'ASL, de la gestion du fonds de roulement et de celle des excédents d'exploitation, propriété des membres de l'ASL.

La Commission confirme que :

- Le solde comptable de l'année 2022 s'établit à + 3617 €, la totalité des appels de fonds ayant été réglés par les propriétaires (202 maisons PSN et 2 maisons Millepertuis).
- Le bilan de l'ASL au 31 décembre 2022 s'établit à 205 465 €, dont 46 192 € de fonds de roulement et 72 583 € d'excédents de gestion cumulés d'une part (fonds appartenant aux copropriétaires), 82 964 € de fonds pour travaux d'autre part (fonds appartenant à l'ASL), le solde représentant les dettes de l'ASL soit 3 125 € (factures non réglées en 2022 se rapportant à des prestations exécutées en 2022, et 601 € de régularisation d'appel de fonds pour l'année 2021 due aux deux maisons Millepertuis).
- Le Fonds pour Travaux s'établit au 31 décembre 2022 à 82 964 € (contre 97 027 € au 31 décembre 2020), compte tenu de la réalisation d'une tranche de rénovation des chaussées d'un montant de 60 930 € votée lors de l'AG 2022, et du versement sur ce fonds de 3 420 €, correspondant aux sommes versées à l'ASL par les études notariales lors de la vente de 9 maisons au titre de la réalisation des « Etats datés » réglementaires ; le fonds pour travaux atteindra de l'ordre de 160 000 € à l'été 2024, sous réserve du vote par les assemblées générales 2023 et 2024 de la poursuite au même rythme des appels à versement au fonds. Ceci permet d'envisager dès l'automne 2024 une opération conséquente de rénovation des chaussées sous réserve du vote d'un tel projet par l'AG 2024, poursuivant ainsi un programme de travaux étalés dans le temps assurant le maintien en bon état des voies de circulation de la Résidence.

La Commission recommande enfin que l'Assemblée Générale se prononce sur le versement au Fonds pour Travaux du solde comptable de l'année 2022 (3.617 €), ainsi que des recettes associées à la délivrance des « Etats datés » établis lors de la mutation de maisons au sein de la Résidence au cours de l'année 2022.

Aucune question n'étant posée, Mr André VAURIE a lu la résolution suivante, et l'a soumise à l'approbation de l'Assemblée.

3^{ème} résolution : l'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Trésorier de l'Association Syndicale, ainsi que le rapport de la Commission des Finances, approuve les comptes de l'année 2022 qui se caractérisent par un excès des recettes par rapport aux dépenses de 3.617 €, et un Actif au 31/12/2021 de 205.465 €. Le Fonds de Travaux s'élève au 31/12/2021 à 82.965 €.

Voix pour : 137

Abstention : 0

Voix contre : 0

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

IV – QUITUS AUX MEMBRES DU COMITE SYNDICAL

Mr André VAURIE lit la résolution suivante, et la soumet à l'approbation de l'Assemblée.

4^{ème} résolution : l'Assemblée générale donne aux membres du Comité Syndical quitus de leur gestion pour l'année 2022.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

V – EXCEDENT 2022

5^{ème} résolution : l'Assemblée adopte le principe du versement au Fonds de Travaux de l'excédent 2022, soit 3.617 €

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VI – BUDGET DE L'ANNEE 2023

Monsieur Vincent MASCLE, soumet à l'Assemblée Générale un projet de budget pour l'année 2023 comportant des dépenses d'un montant total de 64.445 €, soit 319 €/maison.

Les responsables des Commissions correspondant aux principaux postes, Espaces Verts, Sécurité, Télévision / Site Internet et Commission Technique exposent les motifs ayant conduit à fixer les montants proposés à l'Assemblée. Il y a eu discussion sur chacun de ces sujets.

Plus aucune question n'étant posée, Mr André VAURIE lit les 2 résolutions suivantes et les soumet à l'approbation de l'Assemblée.

6^{ème} résolution : L'Assemblée Générale adopte le budget de dépenses 2023 présenté par le Comité Syndical ; le montant s'élève à € 64.445, soit € 319 par maison.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7^{ème} résolution : L'Assemblée Générale fixe le montant de l'appel de fonds pour l'année 2023 à € 285 par villa, auxquels s'ajoute un versement de € 200 par villa au titre du Fonds de Travaux, prévu dans les statuts.

La somme totale à verser sera donc de $285 + 200 =$ € 485 par villa.

Un prélèvement de 8.816 € sur les excédents de gestion des exercices antérieurs est en outre autorisé pour équilibrer les recettes et les dépenses 2023

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

8^{ème} résolution : L'Assemblée Générale adopte le principe du versement au FONDS DE TRAVAUX des 9 « Etat Daté » perçus sur l'exercice 2022, soit € 3420

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

9ème résolution : L'Assemblée Générale fixe à 380 € (trois cent quatre vingts EUROS) le montant qui sera dû à l'A.S.L. de P.S.N. par le vendeur d'une villa au sein de la résidence, en contrepartie de l'Etablissement de l'Etat Daté requis par l'Office Notarial en charge de la vente, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce montant sera valable à compter du vote de cette résolution, jusqu'à la prochaine AGO en 2024. Il pourra être révisé à l'occasion des prochaines Assemblées Générales Ordinaires

Voix pour : 136 Abstention : 0 Voix contre : 1 (Mme IBSEN)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

10ème résolution : Le règlement de l'appel de fonds devra être effectué au plus tard le 15 mai 2023,

- par virement (cf. RIB page 15), **en rappelant impérativement sur le motif du virement**, son nom et son adresse,
- par chèque à l'ordre de l'A.S.L. de PRE SAINT NOM, à remettre à l'adresse du Trésorier de l'Association, M. Philip MEAD : 1 Allée de la forêt de Marly, 78 860 SAINT-NOM-LA-BRETÊCHE.

Le défaut de règlement de cet appel de fonds rendrait exigible à compter du 16 mai 2023 une indemnité de retard forfaitaire de € 50,00.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

BIEN NOTER QUE CE PROCES VERBAL VAUT APPEL DE FONDS

Nous n'enverrons aucun autre document pour réclamer votre versement de € 485.

VII – ELECTION DE CINQ MEMBRES AU COMITE SYNDICAL

11^{ème} résolution : Le mandat de M. Jacques REPUSSARD arrivant à expiration, l'Assemblée générale élit :

M. Jacques REPUSSARD, demeurant 7 allée de la Forêt de Marly à PSN, en qualité de membre du Comité Syndical pour une durée de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'année 2025.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

12^{ème} résolution : Le mandat de Mme Michèle MOULLIET arrivant à expiration, l'Assemblée Générale élit :

Mme Michèle MOULLIET demeurant 4 square des Mirabelles à PSN, en qualité de membre du Comité Syndical pour une durée de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'année 2025.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

13^{ème} résolution : Le mandat de Mr Marc ENJOLRAS arrivant à expiration, l'Assemblée Générale élit :

Mr Marc ENJOLRAS demeurant 10 allée des Millepertuis à PSN, en qualité de membre du Comité Syndical pour une durée de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'année 2025.

Voix pour : 136 Abstention : 0 Voix contre : 1 (Mme HESTERMAN)
Cette résolution est adoptée à la majorité.

14^{ème} résolution : Le mandat de Mr Philip MEAD arrivant à expiration, l'Assemblée Générale élit :

Mr Pascal LECHANTEUR demeurant 19 allée de la Forêt de Marly à PSN, en qualité de membre du Comité Syndical pour une durée de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'année 2025.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

15^{ème} résolution : Le mandat de Mr André VAURIE arrivant à expiration, l'Assemblée Générale élit :

Mr Pierre-Emmanuel DELPECH demeurant 100 rue GUITEL à PSN, en qualité de membre du Comité Syndical pour une durée de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'année 2025.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

16^{ème} résolution : Le Comité Syndical propose d'élire Monsieur André VAURIE Président d'Honneur de notre ASL, pour son dévouement pendant 22 ans comme Président du Comité Syndical, et pendant une quarantaine d'années comme membre de ce même Comité.

Voix pour : 137 Abstention : 0 Voix contre : 0
 Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

André VAURIE prend la parole :

"A la suite de cette distinction que vous m'avez faite en me nommant «Président d'Honneur» de notre A.S.L. de P.S.N., je tiens à vous dire quelques mots.

1 – UN GRAND MERCI.

Un GRAND MERCI tout d'abord à mon épouse Marie qui a su pendant plus de 20 ans donner de son temps et souvent de sa patience pour m'aider dans ma tâche et sous des formes multiples, que ce soit au téléphone ou bien encore au cours des visites d'habitants de PSN faites à notre domicile.

MERCI également à toute l'équipe au sein de notre Comité Syndical. Il est difficile pour ne pas dire impossible de bien gérer une A.S.L. comme la nôtre en faisant cavalier seul. C'est un travail d'équipe et il faut continuer à garder ces principes au cours des années à venir pour maintenir la qualité de vie au sein de P.S.N. Je rappelle que c'est une gestion efficace qui a été mise en place depuis plus de 30 ans avec des économies substantielles dont la fourchette basse est de 1000 € d'économie par an et par maison soit en 20 ans plus de 4 millions d'€

2 – CERTIFICATION – RECONNAISSANCE.

Nous sommes à une époque où de très nombreuses choses dans la vie sont classées selon divers critères. Il y a plus d'un siècle c'est l'entreprise MICHELIN qui a classé les hôtels et restaurants avec les résultats que vous connaissez, notamment les fameuses « étoiles » qui sont attribuées aux restaurants. De nos jours, il y a des classifications pour des produits, des séjours touristiques, je ne vais pas tous les citer. Sans oublier les diplômes délivrés au cours de l'éducation de chaque individu.

Les normes «Qualité» mises en place à partir du début des années 1980 ont permis de mieux connaître les performances des entreprises industrielles, des transports ce qui est un progrès par rapport à la situation où il n'y avait rien du tout dans ce domaine.

Qu'en est-il de l'immobilier ? Il y a des normes qui sont en vigueur, de plus en plus d'ailleurs si vous décidez de construire un bâtiment ou une maison, la dernière concernant les maisons étant la RE 2020.

Mais pour les COPROPRIETES, les A.S.L. ? La réponse est claire : RIEN DU TOUT, c'est le vide le plus absolu.

Ce qui veut dire que quand vous décidez d'aller au restaurant, pour quelques dizaines d'euros, vous aurez le choix entre plusieurs critères et normalement vous pourrez éviter toute surprise désagréable. En revanche, le jour où vous décidez d'investir des centaines de milliers d'euros pour l'achat d'un appartement ou d'une maison, vous devrez vous fier à des informations plus ou moins fiables, ce qui est un véritable non-sens.

Il y a quelque 5 ou 6 ans avec Vincent MASCLE, nous avons évoqué cette question auprès de l'A.R.C. ou « Association des Responsables de Copropriétés » et avons commencé les ébauches d'un CLASSEMENT des copropriétés et autres A.S.L. Cette tâche est très complexe et par manque de temps, nous n'avons pas pu mettre au point des normes qui auraient permis à tout nouvel acheteur de savoir où il mettait les pieds en achetant un appartement ou une maison.

A titre d'exemple, les critères que nous avons étudiés étaient :

- Est-ce que le REGLEMENT DE COPROPRIETE est à jour et satisfait aux dernières lois ?
- Y a-t-il des actions en justice à l'intérieur de la Copropriété voire avec l'extérieur et notamment des fournisseurs ?
- Pourcentage de participation aux A.G.O. ?
- Pourcentage des impayés concernant les charges ?
- Niveau des charges par rapport à des ensembles immobiliers similaires ?
- Délai de vente moyen d'un appartement ou d'une maison dans la Copropriété considérée ??
- Etcetc.....

Pour terminer, mon message à titre de conclusion : il faut travailler pour qu'un système se mette en place au cours des prochaines années et que nous ne restions pas « aveugles » avant d'investir des centaines de milliers d'euros dans un logement qui appartient à une Copropriété ou bien une A.S.L.

Avec l'aide de notre site Internet que vous connaissez bien, les comparaisons que nous avons pu faire avec des A.S.L. similaires à la nôtre et en plagiant la publicité d'une célèbre marque de bière, j'affirme que :

L'A.S.L. de P.S.N. est probablement la meilleure A.S.L de FRANCE..... et je lui attribue d'office : 3 cheminées d'or !!!!!!!!!!!

A vous tous de prendre le relais et de travailler sur ce sujet qui est critique et directement lié à l'immobilier.

Je vous remercie."

VIII – QUESTIONS DIVERSES

1 - Entretien des espaces verts

Plusieurs commentaires sont faits par des membres de l'assemblée, sur la qualité des prestations d'entretien des espaces verts.

Cette question est en cours d'étude par le Comité Syndical, qui devrait y apporter une solution à la fin de l'année.

2 - Largeur des haies de certains jardins

Nos trottoirs ont une largeur de 1m20. Les haies de certaines propriétés ont une largeur qui réduit sensiblement cette largeur, perturbant le passage des piétons, et la visibilité des voies. L'Assemblée demande que soit notifié aux propriétaires de ces jardins, que leur responsabilité sera recherchée en cas d'accident dû à ce manque de visibilité ou de largeur de passage des piétons.

3 - Vitesses des véhicules dans PSN

Plus de 90 % des véhicules qui circulent dans P.S.N., respectent la limitation de vitesse de 30 km/h. Cependant, moins de 1 % d'entre eux dépassent les 40km/h. Les mesures faites avec le radar pédagogique se poursuivront en 2023 sur d'autres voies de la résidence, et le Comité Syndical va réfléchir aux solutions possibles pour tenter de résoudre ce problème.

4 - Rétrocession des réseaux à la Mairie

Présentation faite par Mr PERINI :

La proposition est de rétrocéder à la Mairie la responsabilité ainsi que le coût des travaux relatifs à nos réseaux, particulièrement ceux des réseaux de voiries.

L'enjeu pour P.S.N ; une réduction des dépenses.

La résidence du P.S.N. a été construite en 1974. Dix ans plus tard, le promoteur 'Kauffman & Broad' devait contractuellement proposer la rétrocession à la Mairie de l'ensemble des réseaux. En 1984, l'Assemblée Générale de l'ASL de P.S.N vote contre cette rétrocession.

A ce jour, P.S.N. ne peut pas être considérée véritablement comme une résidence privée, puisque quiconque peut y rentrer. En revanche, en gardant le statut de « Résidence privée », P.S.N. a l'inconvénient d'avoir en charge la réfection des voies (bitumes + caniveaux) plus celles des lampadaires, ce qui représente des dépenses non négligeables.

Avons-nous intérêt au 'statu quo' avec la Mairie, ou faut-il lui demander une rétrocession ?

Le vote informel qui a suivi, a donné le résultat suivant :

Etude de la rétrocession : avis favorable 2, avis défavorable 37, abstention 22 (sans décompte des pouvoirs).

Il ne sera pas donné suite à cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 H 45.

Le Trésorier :
Philip MEAD

Le Secrétaire :
André VAURIE

Le Président :
Vincent MASCLE

Les Scrutateurs :

Inge MAISONDIEU

Alain SALOMON

15



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire
A S L PRE ST NOM

Domiciliation
**SG NOISY-LE-ROI (01906)
4 R ANDRE LÉBOURBLANC
78590 NOISY-LE-ROI**

Référence bancaire

Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
30003	01906	00037287741	61

IBAN : FR76 3000 3019 0600 0372 8774 161
BIC-ADRESSE SWIFT : SOGEFRPP