

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DES HAUTES BRUYERES

**2 rue Féron Bousely
95130 - FRANCONVILLE
asl.hautesbruyeres@gmail.com**

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 27 avril 2011

Mesdames et Messieurs les propriétaires du Domaine des Hautes Bruyères à FRANCONVILLE se sont réunis dans la grande salle du centre socioculturel de l'Epine Guyon à FRANCONVILLE, pour statuer sur les questions inscrites à l'ordre du jour tel que défini sur la convocation de l'assemblée.

La séance est ouverte par le président de l'ASL, Monsieur Emmanuel ELALOUF à 21 h 00.

Constitution du bureau pour l'Assemblée Générale

M. ELALOUF propose de constituer le bureau de l'assemblée comme suit :

- **Président de séance** : Monsieur Emmanuel ELALOUF
 - **Secrétaire** : Monsieur Luis CAMEIRAO
 - **Scrutateurs** : Madame Sylvie BERTERO et Monsieur Didier MARTARECHE.
- Le bureau ainsi constitué est agréé à l'unanimité.

Il est constaté que selon la feuille de présence élargée, 86 propriétaires sont présents ou dûment représentés sur un total de 129.

L'assemblée se déclare valablement constituée et apte à délibérer et entame l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour:

Rapport Moral

Dans son rapport moral, M. ELALOUF détaille l'activité du bureau au cours de l'année écoulée. Voici les différents points abordés :

- Site Internet

Comme prévu l'an dernier, le site internet de l'ASL a été créé. Il en est présentée une première ébauche à l'assemblée. Ce site a été créé afin de faciliter les échanges et la communication entre les propriétaires du Domaine des Hautes Bruyères.

Le site comporte déjà plusieurs rubriques : Composition du bureau / Cahier des charges / Assemblées Générales / Infos pratiques....

Le site est pour l'instant libre d'accès (pas d'identifiants nécessaires pour accéder aux informations). De plus on rappelle qu'il est totalement gratuit et qu'il a été créé bénévolement.

Il s'agit de la première version. D'autres évolutions sont donc possibles.

Toutes les remarques sont les bienvenues afin de faire évoluer le site.

Pour plus d'informations le site est visible en allant sur le lien suivant :

<http://hautes.bruyeres.free.fr/accueil.html>

- Adresse postale de l'ASL

Afin de mieux centraliser les courriers destinés à l'association, le bureau avait décidé de reprendre une boîte postale. Il a été remis en cause le bien fondé de la création de l'adresse postale pour l'ASL. Le côté pratique dû à la centralisation des correspondances devenant assez contraignant puisqu'il supposait de se rendre à la poste (contraintes de temps, horaires de la poste...).

Pour y remédier, il a été proposé l'installation d'une boîte au sein du Domaine. Cette boîte aux lettres est située au 2 rue Féron Bousely (près de l'antenne). Après quelques essais infructueux, tout est rentré dans l'ordre et cette nouvelle adresse « fonctionne » parfaitement, et sans aucun cout, autre que celui de l'achat d'une boîte à lettres.

- Rendez-vous avec le service de l'Urbanisme de la Mairie concernant la question du cahier des charges

L'Assemblée Générale du 9 juin 2010 a évoqué le problème de l'application du cahier des charges et la délivrance de Permis de Construire ou Déclaration Préalable par la Mairie ne le respectant pas.

Une rencontre en Mairie a eu lieu avec le Maire adjoint Jean-Marc SALLOT ainsi que la directrice Adjointe du service de l'urbanisme, Mme Emmanuelle LIROT. Pour la Mairie, il y a 2 choses : le règlement de lotissement et le cahier des charges. Ils conviennent que le cahier des charges est perpétuel et s'applique toujours, mais que c'est un problème de droit privé et que cela ne regarde que l'ASL. Or, juridiquement nous sommes un « groupe d'habitation » et non un lotissement. Par conséquent toutes les règles du cahier des charges sont applicables.

Mais la Mairie déclare qu'elle ne souhaite pas s'opposer à une déclaration conforme à la réglementation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Face à ce « problème », il a été suggéré par un membre de l'ASL, de mettre en concordance le PLU et notre cahier des charges.

- Voirie

Les travaux de réfection de la voirie qui étaient planifiés ont bien été effectués :

- l'entrée de la résidence (rond-point),
- chaussée face aux numéros 22 - 37 et 41 Chemin du Rû d'Avril,
- et chaussée face au numéro 29 rue Féron Boussey.

D'autres travaux sur la voirie du Domaine seront programmés pour les prochaines années.

On rappelle par ailleurs l'article paru dans le journal de Franconville du mois de Mai 2011-N°168 qui précise que l'on peut contacter le service de la voirie à l'adresse email : voirie@ville-franconville.fr pour une intervention des services Techniques « Utilisez l'adresse mail de la régie voirie pour prévenir les services Techniques de tout problème apparaissant soudain sur la voirie communale : problème de circulation, mobilier urbain dégradé ou cassé (poteaux, potelets), ornières sur la chaussée... Votre demande ou vos indications seront prises en compte le plus rapidement possible par les services Techniques de la ville. »

- Entretien du domaine

Les lettres du nom du Domaine des Hautes Bruyères ont été à nouveau apposées à l'entrée du groupement d'habitation.

- Espaces verts

Comme il avait été prévu l'année dernière, nous avons dénoncé le contrat d'entretien des espaces verts avec l'entreprise Pinson afin de réaliser un appel d'offre portant sur l'entretien mais aussi sur l'élagage.

Suite à cet appel d'offre, notre choix s'est porté sur l'entreprise *Jardin Plaisir*.

2 contrats furent signés l'un pour l'entretien des espaces verts et l'autre pour l'élagage qui est dorénavant programmé sur 4 ans.

Un élagage a eu lieu sur les arbres de la futaie (rue de Saint Leu). Le choix des arbres à élaguer est en fonction du caractère urgent ou pas de l'arbre et non en fonction d'une zone.

- TNT

Le passage à la télévision numérique s'est dans l'ensemble bien déroulé. L'intervention de l'antenniste a toutefois été nécessaire afin d'effectuer le remplacement de filtres défectueux.

L'arrivée de nouvelles chaînes TNT dans le courant de l'automne, nécessitera l'ajout d'un nouveau module.

En conclusion de son rapport, le président rappelle :

- que les propriétaires se doivent de respecter le cahier des charges,
- si l'assemblée lui en donne mandat, le président et son bureau intenteront, sans état d'âme, toute action en justice contre les contrevenants au cahier des charges nécessaire pour le faire respecter,
- que le bureau de l'A.S.L. n'a pas vocation à régler les conflits entre voisins.

Quitus au bureau pour sa gestion

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Présentation des résultats comptables de l'année 2010

Monsieur HUBERT, trésorier, explique en détail les recettes et dépenses de l'année 2010.

Il précise que tous les propriétaires du Domaine ont bien payé leur cotisation pour l'année 2010, même si certaines cotisations n'ont été versées que dans les derniers jours de l'année.

Monsieur HUBERT rappelle que l'A.S.L. n'a que les cotisations de ses membres pour subvenir à l'ensemble des travaux d'entretien (espaces verts, antenne télé, ...) ou de consommation (Edf, assurances, ...), et demande que tous les propriétaires fassent un effort pour verser leur écot avant l'été. Il rappelle également que l'ensemble du bureau est bénévole, et que d'aller réclamer plusieurs fois le règlement de leur cotisation à ses voisins n'a rien d'agréable.

Quitus au bureau pour sa gestion comptable et financière

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Budget 2011

Monsieur HUBERT présente le budget 2011, qui se différencie du budget 2010, essentiellement par la diminution du contrat des espaces verts et l'ajout du contrat d'élagage des arbres, ainsi que des frais liés au tout numérique. Le trésorier propose un budget équilibré à hauteur de 16 770 euros.

En réponse à la question d'un propriétaire, qui s'étonnait que le budget n'apure pas les réserves de trésorerie, plutôt que d'augmenter la cotisation, M. Hubert précise que le montant des réserves (une dizaine de milliers d'euros) permet de faire face à des dépenses imprévues et urgentes (remplacement de l'antenne télé HS, par exemple), sans attendre la levée de fonds votée par une Assemblée Générale, spécialement convoquée à cet effet. Par ailleurs, ces réserves permettent de régler les dépenses en attendant d'avoir reçu l'intégralité des cotisations.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Montant de la cotisation 2011

Du montant du budget voté précédemment, il ressort que la cotisation annuelle passe à 130 euros par maison.

Il est répété que son versement doit intervenir avant la fin du mois de juin 2011.

Les propriétaires peuvent prendre contact avec le bureau de l'ASL en cas de difficultés financières.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Questions diverses

- **Problème de la sente située entre les n° 17 et 19 chemin des Pommiers Saulniers**

Le goudron a été endommagé par les racines des arbres se trouvant à coté. Cela peut poser éventuellement un souci de sécurité.

Plusieurs devis et plusieurs solutions sont à l'étude

- **Balcons**

Les balcons suspendus en bois des maisons de type Fontainebleau et Valençay connaissent des soucis liés au vieillissement et à la détérioration du bois. Ce qui peut représenter un danger.

Plusieurs propriétaires ont fait faire des devis pour leur restauration. (+/- 5000€).

Ces devis étant assez onéreux, plusieurs propositions ont été faites :

- Faire une négociation « groupée »
- Remplacer ces balcons par des barrières de sécurité

Dans ce dernier cas, une étude préalable serait à réaliser afin de proposer une solution pour uniformiser ces barrières sur tout le domaine et éviter que des « horreurs » ne dénaturent l'harmonie du Domaine. Cette dernière solution suppose la modification du cahier des charges.

- **Circulation et stationnement**

Il est rappelé que la vitesse de circulation dans le Domaine est de 30 Km/ heure maximum.

Il est aussi demandé de ne pas se garer trop près des virages, afin de laisser libre la visibilité.

Monsieur Benlarbi, adjoint au maire, rappelle que le code de la route interdit de se garer à moins de 5 mètres d'un virage. Il serait souhaitable que chacun prenne conscience des risques et des dangers du stationnement anarchique dans les virages et dans les carrefours. Ne pas en tenir compte pourrait entraîner de mesures plus radicales (bandes jaunes...).

- Remise en état de la clôture de la futaie

La clôture en lisses de béton de la futaie le long de la rue de Saint leu, est de plus en plus détériorée. (lisses cassées). L'Assemblée demande au bureau de faire réparer cette clôture, et de faire installer des panonceaux indiquant clairement que cette futaie est une propriété privée, et non pas un terrain communal.

- Problèmes à venir suite aux constructions nouvelles aux abords du domaine

Les constructions d'un immeuble de 80 logements à côté de la Caserne des pompiers, et de 14 maisons sur Montigny risquent de d'apporter une perturbation du stationnement sur le chemin des Pommiers Saulniers. L'Assemblée Générale mandate son bureau pour demander à la Mairie le marquage au sol des places de stationnement possibles sur le chemin des Pommiers Saulniers, et pour étudier la possibilité d'empêcher tout stationnement sauvage sur la futaie.

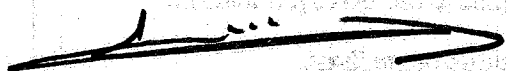
- Statuts de l'ASL à modifier

Le bureau étudie la possibilité de distribuer les PV et les convocations aux Assemblées Générales de façon moins contraignante, ce qui peut rendre nécessaire un changement de nos statuts, et donc il est envisagé la tenue d'une Assemblée Générale extraordinaire courant octobre.

Toutes les questions portées à l'ordre du jour ayant été abordées et plus personne ne demandant la parole, Monsieur Emmanuel ELALOUF clôt l'Assemblée à 23 Heures 00

Des délibérations de l'Assemblée, il est dressé le présent procès-verbal.

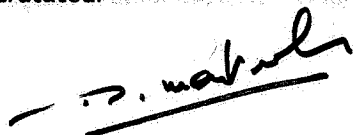
Monsieur ELALOUF
Le Président,



Monsieur CAMEIRAO
Le secrétaire



Monsieur MARTARECHE,
1^{er} scrutateur



Madame BERTERO
2^{ème} scrutateur





« BALCONS EN BOIS DEGRADEES »

DEVIS GROUPES

GRATUIT ET SANS OBLIGATIONS

**Dans le cadre d'une négociation groupée pour la réfection du balcon
de ma maison de type :**

.....

J'autorise la Sté FRERE à prendre contact avec moi au N° de téléphone

suivant :

A l'adresse suivante :

.....

***Pour faciliter la négociation, merci de bien vouloir répondre en déposant ce
document avant le 15 juin 2011 dans la nouvelle boîte aux lettres de l'ASL
située au 2 Rue Ferron Bousely (près de l'antenne)***