

Association Syndicale Libre Domaine des Hautes Bruyères

2 rue Féron Bousely, 95130 FRANCONVILLE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 Mai 2026

Après des décomptes, Il y a 35 présents et 40 pouvoirs.

Le quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer. Le Président de l'ASL remercie la présence des propriétaires à cette assemblée pour participer à la vie du domaine

La séance est ouverte à 20h30.

Nous commençons par honorer la mémoire de Messieurs Georges PARE et Eric BATAILLON, décédés en 2025 en respectant quelques instants de silence.

Nous souhaitons la bienvenue aux nouveaux propriétaires présents à cette Assemblée.

Les points divers ajoutés à l'OdJ sont les suivants :

- Election d'un nouveau trésorier,
- Stationnement sur les espaces vert,

Par dérogation de l'ordre du jour, il est procédé à l'élection d'un membre supplémentaire pour le bureau de l'ASL, le Trésorier de l'ASL ayant démissionné en cours d'année.

Nous remercions par ailleurs M. Lionel HUBERT pour les toutes ces années en tant que trésorier de notre association.

La candidature de Monsieur Patrick BOUCHENAH est mise au vote et recueille un vote favorable à l'unanimité des présents et représentés pour occuper le poste de Trésorier de l'ASL. 0 Contre – 0 Abstention – 75 Pour

Nous désignons sur la base du volontariat les animateurs de cette AGO :

- Les 2 scrutateurs sont Pierre BERTAUX et Roger CARTRET,
- Le secrétaire de séance est Vanessa USUBELLI,
- Le Trésorier est Patrick BOUCHENAH,
- Président de séance est Emmanuel ELALOUF

Rapport Moral du Président pour 2025

L'année s'est bien déroulée. Il n'y a pas eu de souci particulier, que ce soit avec l'antenne ou les espaces verts, si ce n'est le stationnement sur lesdits espaces verts.

Le Président de séance souhaite la Bienvenue aux nouveaux arrivants et notamment aux présents ce soir. Les sujets à aborder restent habituels et standards : communication et entretien des jardins. Il est important de bien respecter le PLU comme le Règlement Intérieur. Il y a de bons exemples de suivi de travaux et de communication récemment. Merci à tous les propriétaires de toujours aller en ce sens.

Les avantages du domaine restent nombreux : situation géographique à l'écart et proximité du bois et de la verdure. Il est impératif de préserver la valeur patrimoniale du domaine, d'en maintenir l'attractivité et de garantir la valorisation de l'ensemble des lots qui le composent en respectant la vision des différents types de maisons du Domaine.

En 2025 les sujets de la voirie dans le Domaine et de l'envahissement des clôtures des propriétés limitrophes du bois des Eboulures, ont mobilisé le bureau, les propriétaires et les élus. Plusieurs réunions ont eu lieu dans le domaine et à la mairie. A l'invitation du Maire 40 propriétaires étaient présents à la réunion en mairie.

Le budget de rénovation de la voirie étant important le Maire a assuré établir un plan de rénovation de la voirie en plusieurs étapes sur plusieurs années. Nous rappellerons au Maire son engagement sur le sujet.

Le débroussaillage demandé par les propriétaires sur une largeur de 5 mètres à partir des clôtures des maisons du Domaine a bien été réalisé comme promis en 2024, entre février et Mars 2026

Le stationnement dans le domaine est toujours compliqué, certains propriétaires ne respectant pas le savoir vivre ensemble, stationnant allègrement sur les espaces verts, normalement entretenus par une entreprise extérieure et que nous payons tous.

Des actions seront menées encore cette année 2026 pour dissuader ceux qui n'y prêtent pas attention et des panneaux pourront être mis en œuvre.

Le rapport moral pour 2025 du Président est validé. Le Quitus relatif au rapport moral est accordé sans observation.

Vote pour le Rapport Moral du Président

0 Contre – 0 Abstention - 75 Pour

Comptes 2025

Toutes les cotisations ont été versées, merci à tous les propriétaires.

Une économie de 800 €uros a été réalisée sur les frais d'antenne. Les comptes présentent un excédent de **236.47€uros**.

La Trésorerie (réserve), est excédentaire de **25 856.74 €uros** nous permettant de financer la vie du domaine et ses charges en 2026.

Vote pour l'Approbation des Comptes de l'année 2025

0 Contre – 2 Abstentions - 73 Pour

Proposition de budget présentée pour 2026

Le budget est équilibré pour couvrir les frais et charges d'une année habituelle.

Cotisation 2026

Plusieurs budgets sont proposés à l'Assemblée pour des montants de cotisations différentes (160€ / 170€ / 180 €).

Une question a été posée sur la forme du budget et non sur le fond. Il est question de la présentation du budget pour faire passer éventuellement la dépense prévisionnelle annuelle de l'antenne en dépenses exceptionnelles à prendre sur les réserves et donc à ne pas prévoir au budget, comme les années précédentes.

La cotisation 2026 d'un montant de **160 €** a été validée à la majorité moins 2 voix contre.

Le Bureau a validé la présentation du budget faite par le Trésorier nouvellement élu et en place. La proposition de

Vote sur le Budget avec cotisation à **160€/an** a été adoptée

1 Contre – 0 Abstention – 74 Pour

Le règlement doit se faire prioritairement par virement et si possible avant le 30 juin 2026.

Site Internet du Domaine

Le site de l'ASL est de nouveau en ligne grâce à l'aide bénévole de Luis CAMEIRAO et Bruno DEYRIS

Le site reste à parfaire et des éléments doivent encore être mis en ligne.

Certains éléments comme le règlement de L'ASL et le Cahier des charges ainsi que les PV d'AG sont déjà en ligne

Les bons plans seront bientôt en ligne.

Le site pourra éventuellement évoluer dans un second temps sur d'autres sujets tels que les sondages, un système d'annonces et d'échanges avec les propriétaires de manière sécurisée.

Adresse du site : <https://asl-hautesbruyeres.fr/>

Rappel du courriel de l'ASL pour pouvoir échanger avec le Bureau :

asl.hautesbruyeres@gmail.com

Les Bons Plans

Merci de partager les bons plans et les artisans recommandés avec le Bureau qui mettra la liste à jour sur le nouveau site de l'ASL.

Ne pas hésiter à Proposer ou demander des contacts en fonction des besoins

BALCONS :

Demande de remplacer les balcons par des gardes au corps :

Déjà abordés à diverses reprises, l'Assemblée s'était déjà prononcée sur le sujet et rappelle l'impérieuse obligation de conserver l'architecture globale des maisons du domaine et en particulier de l'esthétique des balcons qui ne peuvent **EN AUCUN CAS** être remplacés par de simples Garde-corps, même si le remplacement du balcon se fait sur l'arrière de la maison.

Rappel sur le risque sécurité très élevé si les balcons ne sont pas réparés, entretenus ou changés dans le respect du Cahier des Charges du domaine et des décisions de l'Assemblée.

Rappel sur la vie en société au sein du Domaine et des bonnes pratiques de voisinage

- Silence du dimanche (arrêté Municipal) : Pas de tonte et pas de taille des haies ni de débroussaillage ou autres travaux portant atteinte à la tranquillité de bon voisinage.
- **Haies de jardins** : Il est rappelé l'obligation d'entretenir les haies à une hauteur maximum de 2 m, Les nouvelles plantations doivent être implantées à une distance minimum de 80 cm
- **Clôtures** : Rappel sur la hauteur des clôtures et des couleurs. Couleurs autorisée blanc, bois et la couleur RAL 7006 est rappelée pour les parties métalliques aluminium des clôtures

Fissures des maisons du Domaine :

Rappel sur le délai de demande de classement en catastrophe naturelle pour la sécheresse et les fissures : déclaration, expertise, validation de prise en charge, assurances, stabilisation de la maison

Se faire connaître auprès de l'ASL pour dresser une liste complète de l'ensemble des propriétaires concernés par ce sujet.

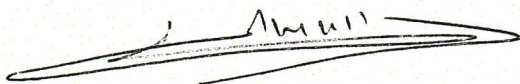
Questions diverses

- La Création d'un groupe FACEBOOK ou WhatsApp du domaine ne peut être envisagée, l'utilisation de réseaux sociaux étant très énergivore en temps de gestion.
- Voisins Vigilant : le bureau va se rapprocher de la mairie, pour avoir la position de la municipalité sur le sujet. En parallèle le bureau essaiera l'appli <https://www.voisinsvigilants.org/> et fera un premier retour à l'ensemble des copropriétaires
- Bois de chauffage : l'ASL a proposé dans les échanges sur le sujet, la fourniture de bois par un agriculteur de l'Oise. Il est rappelé qu'il est difficile de trouver un fournisseur réunissant toutes les qualités : relationnelle, ponctualité, fourniture conforme à la commande et prix compétitif (65€ le stère de 50 cm)
- Une entreprise de service « HEURE ET KA » consent un prix de 28 Euros TTC pour des travaux de repassage ou de ménage (règlement par CESU possible)

Le Bureau rappelle qu'il a besoin des adresses mails pour communiquer sur l'actualité du Domaine et ses différentes activités.

Fin de l'Assemblée Générale Ordinaire, levée de la séance à 22h22.

Président de Séance
Emmanuel ELALOUF



Secrétaire de séance
Vanessa USUBELLI



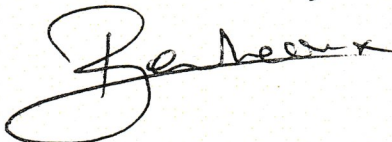
Trésorier
Patrick BOUCHENAH



Scrutateur de séance
Roger CARTRET



Scrutateur de séance
Pierre BERTEAUX



COMPARATIF des EXERCICES 2022 à 2025					
	2022	2023	2024	2025	Budget 2026 voté
COTISATION APPELEE	175,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €
- COTISATIONS	22 575,00 €	20 640,00 €	20 640,00 €	20 640,00 €	20 640,00 €
- PRODUITS FINANCIERS	357,99 €	771,16 €	827,88 €	606,77 €	300,00 €
- PRODUITS EXCEPTIONNELS					
TOTAL DES PRODUITS	22 932,99 €	21 411,16 €	21 467,88 €	21 246,77 €	20 940,00 €
- ESPACES VERTS	16 418,76 €	14 122,90 €	14 545,36 €	14 971,44 €	15 500,00 €
- ENTRETIEN FUTAIL & ELAGAGE	3 840,00 €	3 955,20 €	3 955,20 €	4 073,85 €	4 500,00 €
- ENTRETIEN ANTENNE	0,00 €	615,74 €	0,00 €	0,00 €	800,00 €
- EDF (Antenne)	412,38 €	465,37 €	505,43 €	465,73 €	540,00 €
- ASSURANCES	806,00 €	867,00 €	949,00 €	1 025,00 €	1 100,00 €
- FRAIS DE FONCTIONNEMENT					
- Affranchissements, fournitures de bureau, photocopies, site internet...	52,48 €	90,91 €	43,99 €	75,56 €	80,00 €
- Frais de banque (tenue de compte, Accès internet)	128,81 €	166,14 €	166,71 €	168,72 €	170,00 €
- LOCATION SALLE pour I.A.G.	211,00 €	220,00 €	220,00 €	230,00 €	230,00 €
- TRAVAUX EXCEPTIONNELLES					
- DEPENSES EXCEPTIONNELLES			(2) 80,00 €		(3) 500,00 €
TOTAL DES CHARGES	21 869,43 €	20 503,26 €	20 465,69 €	21 010,30 €	23 420,00 €
RESULTAT	1 063,56 €	907,90 €	1 002,19 €	236,47 €	-2 480,00 €
- Compte courant CIC				93,81 €	90,00 €
- Compte livret A				25 706,77 €	23 286,74 €
- Charges payées d'avance				56,16 €	
RESERVES	23 710,18 €	24 618,08 €	25 540,27 €	25 856,74 €	23 376,74 €

(2) Garde décès

(3) Voisins vigilants + Panneaux stationnement