

NOUVEAU VILLAGE

Compte :

Voix :3457

Cesson, le

CONVOCATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIÉTAIRES DU GROUPE D'HABITATIONS DE NOUVEAU VILLAGE

Conformément aux l'article 27-1 et 27-2 de nos statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire de notre Association, se tiendra le :

VENDREDI 16 MARS 2018 A 20H00
ATTENTION NOUVEAU LIEU
SALLE CHIPPING SODBURY
RUE DE LA PLAINE – 77240 CESSON

Venez nombreux à cette Assemblée, sans omettre les pouvoirs qui vous ont été confiés.

Attention : le jour où votre délégué de rue vous présente, pour émargement, cette convocation et que vous n'êtes pas sûr de venir, **remettez lui immédiatement le pouvoir ci-joint complété.**

Vous pouvez donner votre pouvoir à tout autre copropriétaire, hormis le président et le vice-président.

Inscrivez le nom et l'adresse de la personne à qui vous donnez votre pouvoir.

Ces dispositions éviteront des lourdeurs dans la comptabilisation des voix et permettront de savoir plus vite si le quorum est atteint.

Ordre du jour :

Assemblée générale ordinaire :

1. Quitus au comité sur la gestion 2017
2. Affectation des résultats 2017
3. Approbation du budget 2018
4. Fixation du premier acompte 2018
5. Modification des Règlement et Statuts

Annexes :

- *Rapports moraux*
- *Rapport financier*
- *Projet de résolutions*
- *Liste des membres du comité*
- *Pouvoir*

Le Vice-président.
Michel LOISEAU.

Mesdames et Messieurs, chers sociétaires, nos « Règlement et Statuts » prévoient qu'en cas d'absence du président, le vice-président le remplace nanti de tous ses pouvoirs.

Depuis plus d'un an, nous avons un président fantôme et je le remplace bien qu'étant, si je puis dire, un être bien réel en chair et en os. Bien qu'il soit plus que rarement intervenu (personnellement je n'en ai pas souvenir), il n'empêche que le Comité et moi-même, estimons que cette situation a assez duré.

La charge de président n'est pas lourde d'autant que l'organisation que le Comité a mise en place, fait que chacun de ses membres accomplit et assume pleinement et complètement ses missions. Et ils sont des bénévoles, soulignons le. Vous pouvez les en remercier. Pensez aux coûts que cette gestion nécessiterait si nous étions obligés d'avoir recours à un syndic professionnel : au minimum plus du triple des charges actuelles. Et avec quels services ?

Toujours est-il qu'il faut au Comité des idées neuves. Qui peut les lui apporter si ce n'est du sang neuf, des participants plus jeunes !!!

IL NOUS FAUT UN PRESIDENT.

Tant que je le pourrai, je suis prêt à l'aider, à l'épauler (mais est-ce bien nécessaire), à lui apporter l'expérience que j'ai acquise comme membre du Comité depuis 1970. Et puis, heureusement, je ne suis pas seul. Il y a tous les membres du Comité avec leur expérience professionnelle et leurs connaissances de la gestion des questions se posant à l'ASL. Vous le constaterez dans leurs rapports moraux. Sans oublier notre secrétaire Madame Sylvie COUPARD qui nous apporte une grande expérience et un remarquable support.

Il nous faut UN PRESIDENT et pas un zombie !!!!!

Les élections des membres du Comité vont se dérouler en fin d'Assemblée Générale. Vous pouvez toujours poser votre candidature !!

Afin d'assurer le bon déroulement de l'Assemblée Générale, les membres du Comité vous seraient reconnaissants de bien vouloir poser vos questions à la fin de chaque présentation.

En ce qui concerne notre environnement, nous avons de bonnes relations avec la municipalité qui nous l'espérons vont déboucher sur des actions positives mais il ne faut pas être pressé. La gestion du budget communal, l'environnement politique, car nous ne sommes pas seuls et d'autres concitoyens ont recours aussi aux services de la Mairie, font que les décisions et leurs réalisations effectives demandent du temps pour être effectuées.

C'est le cas de la maison dite « brulée » de la rue de Montigny dont la résolution du dossier administratif nécessite de très longs délais.

Nous avons les mêmes problèmes en ce qui concerne la maîtrise de la vitesse des véhicules empruntant la rue de Montdauphin. Celle-ci est limitée à 30 Kms/heure. Nous pouvons comprendre sans le justifier les excès des véhicules de livraison mais que ce soit des habitants de Nouveau Village n'est pas acceptable.

Sans gaité de cœur, nous nous orientons donc vers l'installation d'un nombre suffisant de dos d'âne pour « briser » la vitesse.

Dans le même ordre d'esprit, l'aménagement, en vue de leur sécurisation, de trois des passages nous reliant au Jardin sous le Vent est en cours de discussion. Il est prévu de déplacer de quelques mètres celui qui s'est créé sur le parking afin de protéger les véhicules en stationnement.

Une réunion de fin de chantier pour déterminer les dernières finitions à effectuer rue de Quiers et en fin de la rue de Montdauphin est programmée.

Par contre, nos relations avec les représentants administratifs du Grand Paris Sud qui sont désignés sous le vocable : AGGLO, sont loin d'être au beau fixe, c'est un euphémisme. Nous avons affaire à une partie du personnel de l'administration de l'ancienne Ville Nouvelle et il semblerait que le respect des règles du Droit administratif ne soit pas dans leurs priorités. Disons qu'un « moule général » a été déterminé par ces fonctionnaires et il faut que les infrastructures desservant le territoire de l'AGGLO rentrent dans ce moule, peu importe, avons-nous l'impression, ce que cela entraîne pour l'administré et pour ses droits.

Nous en avons vécu les conséquences pour la distribution des eaux potables, pour le tout à l'égout, pour les eaux de pluie, pour les supports des réseaux de transport de l'information. Bientôt se posera la question du déplacement des compteurs à gaz !!

Notre lotissement répond aux règles administratives stipulées dans le permis de construire délivré par la plus haute autorité publique au niveau du département : le préfet de Seine et Marne. Il y est même précisé l'existence d'une servitude non aedificandi pour le passage de tout réseau de distribution pouvant desservir nos propriétés.

Qu'une collectivité territoriale décide de modifier ces règles est de son domaine mais elle doit en contrepartie respecter et assurer les droits des propriétaires et par là même compenser les nuisances résultant de son choix. Il semblerait que ce ne soit pas la politique de l'AGGLO.

Le Comité ne peut pas accepter une telle attitude. Si nous ne réagissons pas c'est la porte ouverte à toutes les décisions de l'AGGLO qu'elles qu'en soient les conséquences.

Toutefois nous tenons à utiliser toutes les actions amiables possibles. Il nous reste actuellement l'intervention du Défenseur des Droits que nous avons rencontré.

Il ressort de cet entretien que notre dossier est plus que recevable. A la demande du Défenseur des Droits, nous l'avons complété d'une note juridique sur les servitudes d'utilité publique relatives au passage des canalisations.

Le Défenseur des Droits a soumis et va défendre notre dossier auprès de l'AGGLO.

S'il n'obtient pas gain de cause, le litige « remontera » au niveau national. Toujours est-il que si cette action amiable n'aboutit pas, nous n'hésiterons pas à aller au recours en justice.

En dehors de ces « tracasseries », disons administratives, il règne dans Nouveau Village un très bon esprit, à part quelques exceptions mineures, entre les habitants.

Cela est sûrement dû aux actions qu'avait menées notre précédent Président Monsieur Xavier Flandrois.

Les traditions s'installent et perdurent et le présent Comité ne peut que s'en réjouir : fêtes de rue, début et fin de saison piscine, fête de la musique, Jardins Citoyens, etc.

Nous sommes ouverts à toutes nouvelles initiatives.

C'est l'occasion cette année de fêter le cinquantenaire de Nouveau Village.

Il est évident que c'est Monsieur Xavier Flandrois qui en suivra l'organisation et l'animation.

Jardiniers : Arnaud Gager, Thierry Guillot + stagiaire 5 semaines : Brice Guillot

L'année « Espaces Verts » 2017 de Nouveau Village a été relativement calme. Elle n'a pas été perturbée, comme le fut celle de 2016 du fait, entre autres incivilités, de l'incendie criminel d'une partie de la haie de thuyas en limite du Jardin sous le Vent. A noter que cette haie n'a pas été replantée après arrachage des restes de branches brûlées. Les souches taillées au ras du sol n'ont pas été arrachées.

HAIES PRIVATIVES :

Elles posent problèmes. L'entretien des haies communes est du ressort de nos jardiniers et nous faisons tout pour sauvegarder l'image et la qualité de notre résidence. L'entretien des haies privées est, lui, du ressort des résidents (Limites imposées par les Statuts : au maxi : 1,90 m de haut ; 0,40 m de largeur côté parties communes). Malheureusement quelques-uns d'entre eux ne font pas le nécessaire pour respecter les Statuts. Il est regrettable que plus de 10% des haies non ou mal entretenues viennent occulter les efforts de près de 90% de nos voisins. En mai 2017 nous avons dû procéder à une première mise en garde simple des contrevenants qui, en majorité, ont réagi de façon positive. Restaient une vingtaine de réfractaires qui ont reçu en novembre 2017 un courrier recommandé.

Nous rappelons que faute d'avoir fait le nécessaire pour mettre leurs haies en conformité dans les 2 mois suivant la date d'envoi de ce courrier, le comité de l'ASLNV est en droit de faire intervenir une entreprise extérieure pour effectuer les tailles à leur frais (article 6-3-2 des Règlements et Statuts). Cette action sera menée auprès de ceux qui n'auront pas agi en conséquence.

Néanmoins nous remercions les propriétaires qui ont fait le nécessaire.

ENTRETIEN COURANT DES PARTIES COMMUNES :

Un travail important de binage et bêchage a été effectué dans les différents massifs et haies avec élimination des plantes et arbres parasites (érables, frênes, robiniers...) qui y poussaient. La haie située à l'Est de Nouveau Village envahie par le lierre à plusieurs endroits a fait l'objet d'une action drastique. De nombreux pieds d'aubépines ont péri en raison principalement d'arbres voisins créant un ombrage excessif. A la demande de Nouveau Village la municipalité a aussi procédé à l'élagage des cerisiers.

Rappelons que le lierre étant une plante qui étouffe les haies et se propage partout, il a été et il est demandé aux résidents d'arracher régulièrement les pousses de ces plantes qui parasitent les haies.

Dans certaines haies ou massifs, les jardiniers ont trouvé en plus de déchets divers un nombre étonnant de bouteilles d'alcool...vides. La sécheresse relative (pas celle des gosiers !) combattue par des arrosages ciblés n'a pas affecté nos espaces verts de façon significative. Il reste que l'abandon de débris dans certains endroits de nos espaces verts n'est toujours pas éradiqué.

La haie située sur le talus le long de la rue du Clos du Louvre était particulièrement mal entretenue ce qui donnait une mauvaise image de Nouveau Village aux visiteurs accédant par le Sud. Nous avons dû couper, en vue d'un futur arrachage, les vieux prunus, moribonds et inesthétiques.

Une tranchée sera creusée afin d'y préparer la plantation d'essences qui restent à choisir avec les riverains. Plusieurs d'entre eux ont de leur côté procédé au nettoyage de leurs propres haies, qui n'avait pas été fait, en fonction des circonstances, depuis des lustres. Toutefois il reste encore un cas à traiter (malgré l'envoi du courrier cité dans le § précédent).

La fréquence des tontes de pelouse a été du même niveau que celle de 2016. Nous avons essayé d'en limiter le nombre, mais la pousse d'un nombre grandissant de mauvaises herbes de relative grande taille ne nous a pas permis de les réduire comme souhaité.

Notons que les jardiniers (et les résidents) se plaignent de façon récurrente de la présence de déjections canines...qui d'ailleurs ne proviennent pas uniquement des chiens de nouveau village.

L'usage obligatoire (cf. arrêté de Monsieur le Maire) de sacs ad hoc n'est pas encore suffisamment répandu.

A ce sujet, le Comité rappelle, suite au même arrêté, que nos chiens doivent être tenus en laisse. Par autodiscipline, le respect de cette règle permettrait de réagir auprès des propriétaires de chiens n'habitant pas à Nouveau Village et de pouvoir considérer ces animaux comme « chien errant ».

PLANTATIONS :

Une haie de pyracanthas a été plantée en bordure Est de la piscine.

Une autre plantation de pyracanthas a été effectuée à l'entrée de la rue de Montigny, face à la nouvelle résidence.

Afin d'éviter des parkings sauvages par les habitants des nouveaux bâtiments rue de Paris, des petits arbustes vont être plantés le long des espaces verts à partir du 1 rue de Montigny jusqu'au 1^{er} parking de cette même rue.

Nous sommes dans l'obligation de marquer notre limite de propriété et donc d'effectuer le remplacement de 80 pieds d'aubépines de la haie Est de Nouveau Village.

CHENILLES PROCESSIONNAIRES :

Elles envahissent la plupart de nos pins et leur présence nuisible a nécessité la mise en place dès 2016 de 35 pièges. A ce jour l'efficacité de ces pièges s'avère être mitigée et nous recherchons d'autres solutions, notamment par exemple des pièges à phéromones.

Ceci étant nous ne serons réellement efficaces que dans la mesure où tous les pins seront traités. C'est le cas en particulier des pins plantés dans les jardins privés (arrêté départemental faisant obligation).

En dernière minute, nous avons appris que des chenilles s'attaquent à d'autres essences d'arbres en Ile de France...Affaire à suivre.

Dans le domaine des nuisibles nous signalons que certains résidents ont constaté la présence de rats taupiers.

Des informations sur le sujet sont disponibles à la Mairie.

JARDINIERS :

Comme en 2016, l'équipe de responsables espaces-verts a planifié et suivi le travail de nos deux jardiniers par une permanence tournante des bénévoles, l'établissement de programmes de tâches hebdomadaires distribués le lundi et examinés le vendredi soir. Excepté un accident survenu lors du passage de la débroussailleuse sur le talus de la rue du Clos du Louvre qui aura entraîné l'arrêt de Th. Guillot pendant 15 jours, le travail des jardiniers s'est déroulé de façon satisfaisante. Nos jardiniers ayant à cœur de maintenir la qualité, la sécurité et l'esthétique de nos espaces-verts.

Cependant, il est rappelé qu'il est demandé aux résidents de ne pas utiliser leurs services pour leurs propres besoins pendant les heures ouvrables et ce avec le matériel de l'ASLNV. Nous déplorons d'avoir été amenés à prendre des sanctions pour un manquement à cette règle.

ELAGAGES/ABATTAGES :

Le plan d'action a été élaboré sur la base des demandes reçues et de la continuité du programme pluriannuel défini par nos prédécesseurs. Il a été soumis pour devis à l'entreprise Jardi-Forêt qui est actuellement la moins disante. Eu égard au budget imparti nous avons retenu 12 sur 17 des abattages et élagages demandés, dont un offert. Les demandes non retenues ou arrivées trop tard seront reportées sur 2018/2019. Les travaux ont été effectués en décembre 2017. Les petits arbres surtout des prunus moribonds ont été coupés par nos jardiniers qui ont également effectué quelques élagages de parties basses accessibles.

DECHETS VERTS :

Leurs évacuations restent un problème important depuis le déménagement de la décharge Cybèle sur Réau et les possibilités limitées de la collecte de Grand Paris Sud du lundi matin. Heureusement, nous avons pu déposer les petits déchets non résineux broyés et les feuilles mortes au Jardin Citoyen : c'est un bon exemple de coopération entre associations... !

En ce qui concerne le matériel de jardinage, il n'y a pas eu d'événement marquant. Les interventions se sont limitées à l'entretien courant et au remplacement de pièces consommables telles que lames coupantes et courroies.

Pour terminer, nous rappelons que toutes les bonnes volontés sont les bienvenues pour renforcer l'équipe de bénévoles espaces-verts et, le cas échéant, afin d'assurer les relèves.

ÉCLAIRAGE ET AMENAGEMENT CHRISTIAN BARENES

Il y a 61 lampadaires de rue, gérés par la commune et 32 lampadaires situés sur les espaces-verts, gérés par Nouveau Village.

Suite à l'accord avec la commune, nous avons poursuivi la rénovation peinture de l'ensemble des lampadaires noirs. Tout a été terminé en 2017. Nous verrons courant 2018 s'il y aura besoin de reprises ponctuelles.

PEU DE VANDALISME EN 2017 :

2 lampadaires ont nécessité la remise en place de vitrages déplacés ou brisés. Le fait d'avoir remplacé les vitrages classiques brisés par du polycarbonate sur les lampadaires les plus visés, a pratiquement réglé ces problèmes ; du moins espérons le ...

2 ampoules ont été changées par nos jardiniers.

Un phénomène d'extinction temporaire sur 5 lampadaires nous pose un problème non résolu à ce jour. Il faudra le régler en 2018 si le phénomène se reproduit.

Pour la surveillance des éclairages je fais un tour de vérification tous les 15 jours/3 semaines, mais c'est d'abord aux riverains et Délégué(e)s de rue de me prévenir d'une panne, ce qui permet de gagner du temps et surtout d'éviter des dégâts supplémentaires qui peuvent nous coûter cher.

AMENAGEMENTS :

Une nouvelle chicane a été installée sur le sentier situé entre Nangis et Lieusaint et débouchant sur la rue de Montdauphin.

2 nouveaux panneaux « Nouveau Village Propriété Privée » ont été installés. Ils seront installés sur l'espace vert entre Montigny et Guermantes et vers le transformateur rue du Gros Caillou.

OUVERTURE :

15 Juin 2017 au 10 septembre 2017

MAINTENANCE :

Maintenance de la sonde Chlore (Remplacement de la tête)
Maintenance de la pompe d'injection PH (Remplacement durite)
Ajout d'une marche supplémentaire en inox pour accéder au grand bain.
Pression de l'eau des sanitaires rétablie
Fuite de l'arrivée d'eau générale temporairement résolue
Remplacement de la vanne pompier défectueuse

GRAND BAIN :

Pas de problème majeur de maintenance du grand bain.
Aucune fermeture pour anomalie

PATAUGEOIRE :

Maintenance quotidienne compliquée par un manque d'expérience des nouveaux MNS.
Fermeture régulière pour défaut de la qualité de l'eau

PLANNING :

2 pompiers présents en 2016 n'ont pas participé à la saison 2017 (Bertrand et Alexandra)
8 MNS n'ont pas suffi pour couvrir l'ensemble de la saison
3 pompiers faisaient leur première saison

FERMETURES EXCEPTIONNELLES (MAUVAIS TEMPS / ABSENCES MNS) :

Juin : 1 jour
Juillet : 4 jours
Aout : 7 jours
Septembre : 5 jours
Total : 17 jours (dont 7 jours pour mauvais temps)/ 88 jours

Les espaces ludiques recouvrent trois secteurs : le terrain de mini tennis/volley-ball, le parc à jeux d'enfants (les deux bancs et la poubelle situés à proximité et à l'extérieur de ce parc), le terrain de boules.

TERRAIN DE BOULE :

La surface de jeu a été traitée par les jardiniers.

TERRAIN DE MINI TENNIS / VOLLEY-BALL :

Aucun évènement à signaler. Les utilisateurs respectent toujours les consignes de mise en œuvre et de rangement du matériel acheté en 2007.

AIRE DE JEUX POUR ENFANTS :

Rappel : La résolution Maintien de ce parc est adoptée à 85% des voix – **AGO 2016**

ENTRETIEN LIE AU VIEILLISSEMENT :

6 août : remplacement de deux poteaux de la clôture sud – diamètre 100 mm

1 octobre: remplacement d'un poteau de la clôture sud – diamètre 100 mm

Origine des matériaux : anciens repose-pieds de cette clôture

EQUIPEMENTS DEGRADES :

10 juin : remplacement de deux planchettes du chemin de marche du toboggan

10 août : une personne surprend deux jeunes de Nouveau Village faisant du feu sur le plancher du toboggan.

ACHATS DE FOURNITURES – LIGNES BUDGETAIRE 2017 :

S47 : enlèvement de près d'1m³ du bac à sable – car sable « de chantier »

24 novembre : commande et règlement de 2 m³ de sable pour « aire de jeux »

23 décembre : 3 big bag disponibles – livraison fixée au 17 janvier 2018

Des difficultés :

STOCK RONDINS DE 4 M – SITUATION AU 31 DEC. 2017 :

- diamètre 100 mm : 4 rondins – stockés dans les jardins de NV
- diamètre 80 mm : pas de nouvelles de l'Association des jardins de NV suite à ma demande de remboursement/restitution de 4 rondins

FOURNITURE D'UNE RAMPE DE TOBOGGAN :

- devis établi par Vill'equip pour une fourniture « à l'identique » : 2 088 € TTC
- ce fournisseur ne répond plus à nos sollicitations et relances visant à garantir la fourniture et l'installation d'un toboggan « métallique »

ENTRETIEN DU DISPOSITIF DE FERMETURE DU PORTILLON :

La remise en état a été effectuée.

CONTROLE DES EQUIPEMENTS :

J'assure régulièrement le contrôle de l'intégrité de la clôture et des jeux en service.

PREVISIONS BUDGETAIRES 2018 :

Constituer une réserve financière :

- période 2018 – 2020 : 2000 €/an
- destinée à financer le jeu qui succèdera au jeu toboggan

RESPECT DU STYLE ...

JEAN-LOUIS ZUNDEL, YANNICK LE MENTEC

Il est important de préciser certains points en ce qui concerne nos « Règlement et Statuts » ; Ils se divisent en trois parties :

LE REGLEMENT :

Il correspond à tout le titre un. C'est la reprise des obligations stipulées dans le permis de construire. Celles-ci sont des Droits Réels protégeant et cadrant les droits des propriétaires/sociétaires. Ces Droits réels sont réputés intangibles et ne peuvent être modifiés que par une Assemblée Générale Extraordinaire avec un quorum et une majorité spéciale.

LES STATUTS :

Ils déterminent l'organisation, les pouvoirs et le fonctionnement de l'association. Ils peuvent être modifiés en Assemblée Générale Ordinaire à la majorité simple

L'ANNEXE :

Elle précise, en cas de besoins et en fonction de l'évolution de notre environnement, les modalités d'application du Règlement si cela n'impacte pas les droits réels garantis des propriétaires/sociétaires. Les modalités de modifications sont les mêmes que pour les statuts.

La mission première du Comité est de faire respecter les « Règlement et Statuts ». C'est grâce à cette politique que notre résidence possède ces caractères si agréables que beaucoup nous envient. Aussi, s'il vous plait, avant d'apporter quelque modification à votre propriété, n'hésitez pas, au préalable, à en parler à votre Délégué de rue et au responsable du respect du style. Nous ne sommes pas là pour empêcher vos initiatives mais au contraire pour en discuter, pour vous aider et rester, si possible dans le cadre de nos « Règlement et Statuts ».

C'est d'ailleurs dans cet esprit que nous vous proposons des modifications aux Statuts qui impliquent, notamment les Délégué(e)s de rue, dans le suivi du respect du style et de l'assistance aux propriétaires.

Vos interventions pourront même nous amener à proposer, en Assemblée Générale des modifications aux règles qui nous régissent. Mais, s'il vous plait, ne nous mettez pas devant le fait accompli, cela gèle la situation qui ne peut que provoquer des difficultés. Avant toute action, prévenez vos Délégué(e)s de rue, demandez leur conseil et si nécessaire : **VENEZ NOUS RENCONTRER.**

Je vous rappelle que notre politique actuelle est de signaler au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception la non-conformité de sa propriété et d'attendre une mutation (vente, succession ou donation) pour en saisir le notaire qui lui-même se doit d'en informer l'acquéreur. Ce dernier peut alors demander une estimation du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité et le faire déduire, au moment de la signature du contrat, du montant de la vente.

Rappelons enfin, que le nouveau propriétaire a 1 an à compter de la date de signature du contrat de vente authentique pour mettre en conformité sa propriété.

Toutefois ce choix politique n'exclut pas le fait que le Comité, s'il le juge nécessaire, peut utiliser tous les moyens de droit pouvant aller jusqu'au recours en justice.

ENTRETIEN ET RESPECT DU STYLE :

Il va de soit que l'entretien général des maisons, peinture façade, peinture volets, toiture, reste prioritaire et évite par la même toute action auprès du notaire en cas de mutation.

Titre 1 - Article 6 - paragraphe 2 des Règlement et Statuts.

FOURNISSEURS :

Une liste des fournisseurs ayant donné satisfaction est à la disposition des propriétaires au secrétariat. Elle vous est fournie à titre indicatif.

NOMBRE DE MUTATIONS DE LOTS ENREGISTREES : 15

Les non conformités relevées concernent :

- largeur/épaisseur haie : 7 lots
- parabole : 2 lots
- fenêtre de toit pose en saillie : 1 lot
- porte-fenêtre coulissante : 1 lot
- grille sur fenêtre : 1 lot
- véranda : 1 lot

Le notaire qui enregistre la mutation, a été averti des non conformités aux Règlement et Statuts.

DEMANDES DE TRAVAUX :

Des demandes de travaux ont été formulées dans le cadre de l'installation d'une nouvelle chaudière.

Nous avons donné notre accord pour installer ces ventouses sur le pignon, car l'habitation la plus proche était située à plus de 6 mètres.

Quelques entretiens et rénovations des façades et toitures ont été effectués par les propriétaires.

TELEVISION/INTERNET.....BERNARD TIBERGHIE

BILAN 2017 :

De nombreuses armoires sont abimées ou fracturées. Le décompte sera fait dès que possible.

2 interventions de panne réseau : câbles déconnectés dans 2 armoires de distribution suite à pénétration par personne étrangère pour passage de la fibre.

PERSPECTIVES 2018 :

TNT : notre réseau actuel est prêt pour la très haute définition image (UHD 4K)

RAPPORT FINANCIER 2017 :

Le budget 2017 que nous vous avons proposé en mars dernier visait en particulier à reconstituer nos réserves. Il fallait pour cela s'en tenir aux investissements programmés et surveiller les charges. Avec l'aide de l'ensemble des membres du Comité que je remercie à cette occasion, l'objectif est atteint, voire dépassé, comme je vous le détaillerai ci-après.

Cette discipline est d'autant plus nécessaire que nous continuerons à supporter le « remboursement piscine » jusqu'en juin 2020 et que nous devons, sans nul doute, faire face d'ici là à des investissements difficiles à prévoir.

EXPLOITATION 2017 :

Le compte d'exploitation que vous trouverez en annexe se caractérise par des produits en hausse de 1,8% suite à la majoration des charges votées lors de la dernière AG et des dépenses de fonctionnement (hors investissements) en baisse de 4%.

Les investissements sont inférieurs de 12% aux prévisions principalement sur la piscine, poste sur lequel nous avons maintenu des provisions importantes pour faire face à d'éventuels travaux complémentaires qui n'ont pas été constatés.

Par rapport au budget 2017 nous réalisons une économie de 4 K€ ce qui porte le résultat 2017 à 16 K€ que nous vous proposerons de reporter au compte de réserves lors du vote des résolutions.

BILAN 2017 :

La situation financière s'améliore du fait du résultat 2017 ainsi que d'une légère réduction des charges impayées. Comme en 2016, un dossier représente à lui seul 60% de l'encours. Un effort supplémentaire a été proposé par le débiteur ce qui tend à réduire progressivement la dette. C'est un dossier ancien qu'il est difficile de solutionner. Une action judiciaire est possible mais le résultat incertain. La solution la plus efficace serait la vente du bien annoncée par le propriétaire pour 2018.

RAPPEL : les charges de copropriété sont payables dans les 15 premiers jours du trimestre. Afin de « lisser » cette charge, il vous est possible de pratiquer par prélèvement mensuel (adopté par 50% des copropriétaires) qui évite les oublis ou négligences sans parler du temps passé par Sylvie pour effectuer les relances.

BUDGET 2018 :

Nous vous proposons un budget en hausse de 0,8% (dont + 3,5% pour le fonctionnement et – 26% au titre des investissements).

Comme nous l'évoquons par ailleurs, la poursuite de notre prêt et la fin de l'appel exceptionnel nous maintiennent juste à l'équilibre ce qui ne laisse pas de marge suffisante pour d'éventuelles mauvaises surprises ou investissements lourds à provisionner.

Aussi, nous vous proposons de majorer les charges de copropriété de 2% l'an à compter du 2^{ème} trimestre 2018.

BUDGET NOUVEAU VILLAGE	2016	2017		% REALISATION	2018
18/1/18	REALISE	PREVU	REALISE	Au 31/12/2017	PREVISIONS
PRODUITS	173680	176115	176848	100 %	167595
Appels de charges	161165	163601	164277	100 %	167595
Appel de charges exceptionnel	12514	12514	12514	100 %	0
Produits financiers			57		
DEPENSES TOTALES	196149	164157	160735	98 %	164257
DEPENSES GENERALES	31642	33700	32266	96 %	36500
Salaires nets	11084	11500	11974	104 %	12500
Charges sociales	8537	8500	9530	112 %	10000
Entretien Réparation			486		
Frais divers de gestion (bureau, poste)	1641	4000	2011	50 %	2200
Fête Nouveau Village					3000
Télécom	479	500	482	96 %	500
Assurances	4005	4000	4224	106 %	4300
Frais bancaires	432	200	576	288 %	600
Sous-traitance (avocat,huissier...)	2244	2000	356	18 %	500
Electricité maison Nouveau Village	2228	2000	1596	80 %	1800
Impôts	993	1000	1031	103 %	1100
PISCINE	22707	23400	21382	91 %	24500
Salaires	9296	9500	7746	82 %	9500
Charges sociales	6374	6500	5731	88 %	6500
Entretien	885	1500	649	43 %	1500
Fournitures			2237		1000
Eau	3470	3000	2321	77 %	3000
Electricité	2246	2000	1803	90 %	2000
Sécurité	436	900	896	100 %	1000
ESPACES VERTS	90934	82100	85042	104 %	84500
Salaires	40435	38000	39193	103 %	40000
Charges sociales	30422	32000	32349	101 %	34000
Complémentaire santé	2021	1500	2303	154 %	2500
Formations employés	375	300		0 %	200
Entretien matériels	828	1000	1053	105 %	1000
Outillages /Achats petits outillage	1982	1500	414	28 %	1000
Eau	259	300	184	61 %	300
Carburant	1153	1000	1209	121 %	1500
Elagage/Abattage/Dessouchage	4572	5000	6038	121 %	4000
Crédit Bail tracteur John Deere	4478	1500	2073	138 %	0
Traitements	485				
Déchets verts	712		226		
Création Jardins Nouveau Village	3211				
ESPACES LUDIQUES	131	1000	742	74 %	2000
Entretien/Rénovation	131	1000	742	74 %	2000
ECLAIRAGE	447	500	116	23 %	200
Entretien lampadaires	447	500	116	23 %	200
Sous-traitance lampadaires					
TELEVISION	3416	3500	3561	102 %	3600
Contrat entretien	3416	3500	3561	102 %	3600
INVESTISSEMENTS	46873	19957	17627	88 %	12957
Emprunt piscine	5457	5457	5457	100 %	5457
Espaces verts			606		1000
Plantations arbres, arbustes	3143	1500	1454	97 %	1500
Divers sécurité		2000	2330	116 %	2000
Piscine rénovation équipement	31742	5000	1516	30 %	3000
Piscine sécurité et accès		6000	6264	104 %	
Entretien lampadaires	2201				
Sécurité	4330				
RESULTAT	-22469	11958	16113		3338

BILAN NOUVEAU VILLAGE					
ACTIF			PASSIF		
	2016	2017		2016	2017
COPROPRIETAIRES DEBITEURS	6228.43	5208.44	Réserves antérieures	32421.06	9952.62
			Résultat de l'exercice	-22468.44	16113.06
			Variation solde débiteurs		1019.99
DISPONIBILITES	23551.52	45632.75	TOTAL RESERVES	9952.62	27085.67
Caisse	450.80	7.45			
Compte Courant	10034.08	31227.54	DETTES	19827.33	23755.52
Livret	13066.64	13066.64	Charges sociales	12676.54	14228.46
à créditer		1331.12	Fournisseurs	7150.79	9527.06
TOTAL DE L'ACTIF	29779.95	50841.19	TOTAL DU PASSIF	29779.95	50841.19

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSÉES AUX MEMBRES DE L'ASSEMBLEE

PREMIERE RESOLUTION : QUITUS DE LA GESTION 2017

Après avoir entendu les rapports moraux et la présentation des comptes de résultat et de bilan, l'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus sans réserve au comité syndical pour 2017.

DEUXIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'imputer le résultat de 2017 : 16 113,06 euros (seize mille cent treize euros et six centimes) ainsi que les sommes récupérées auprès des propriétaires débiteurs : 1 019,99 euros (mille dix neuf euros et quatre vingt dix neuf centimes) au compte de réserves. Après affectation, le compte présentera un solde créditeur de 27 085,67 euros (vingt sept mille quatre vingt cinq euros et soixante sept centimes).

TROISIEME RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET 2018

Après avoir entendu les projets d'investissements et de dépenses pour 2018, l'Assemblée Générale Ordinaire donne son approbation et décide de fixer le montant d'une voix à 4,06 € pour les deuxième, troisième, quatrième trimestres 2018.

QUATRIEME RESOLUTION : FIXATION DU PREMIER ACOMPTE 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le premier acompte 2019 à 4,06 € par trimestre et par voix et rappelle que les charges doivent être payées avant le 15 du premier mois de chaque trimestre ou de préférence par prélèvement mensuel automatique.

CINQUIEME RESOLUTION : AMENAGEMENT DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 18-4 Gestion (page 40/57) article 18-4-12 :
après aux présents Règlement et Statuts ; ajouter la phrase : en cas de contestation sur l'implantation des haies, le plan cadastral fera foi

SIXIEME RESOLUTION : AMENAGEMENT DES REGLEMENT ET STATUTS

Titre II- article 18-4 Gestion (page 40/57)

Compléter l'article 18-4-17 :

Le Comité :

- tient à jour un dossier afférent à chaque lot,
- élabore l'échéancier de traitement des non conformités
- conserve la preuve par écrit de toute non conformité signalée au Propriétaire

SEPTIEME RESOLUTION : AMENAGEMENT DU REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – chapitre 4 – autres intervenants – Article 25 - Les délégué(e)s de rue – 25.1 – Désignation des missions – après le dernier §, ajouter la phrase :

A cette fin, il est informé de l'échéancier du traitement des non conformités des lots rassemblés autour de la rue.

Il signale immédiatement au Comité tout manquement au respect des règlements et statuts qui affecterait le Respect de la conception du groupe d'habitations - Article 6 - page 27/57 - complété par le Titre III Annexe pages 51/57 à 56/57.

HUITIEME RESOLUTION : AMENAGEMENT DU REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – Annexe – article A.4.1 Abris de jardin : remplacer les deux premières lignes par :
Un abri de jardin par habitation est toléré.

NEUVIEME RESOLUTION : AMENAGEMENT DU REGLEMENT ET STATUTS

Modifier Titre III - Annexe - article A-4-6 – Installation de chaudières

Simplifier l'intitulé pour lire : Installation de chaudières

Remplacer le contenu de cet article par :

Les nouvelles installations permettant l'évacuation des vapeurs engendrées par une chaudière doivent faire l'objet d'une demande préalable au comité, et répondre aux exigences suivantes:

- le percement en façade est interdit,
- l'évacuation par une cheminée est à privilégier,
- Si la construction présente un pignon distant de plus de 6 m de la maison mitoyenne, alors le percement en sera toléré. Cette demande doit être complétée des éléments suivants :
- un plan de situation (vue de dessus),
- un schéma du pignon sur lequel est reporté le percement envisagé ainsi que son diamètre.
- une photo de la buse (copie du catalogue du fournisseur).

DIXIEME RESOLUTION : AMENAGEMENT DES REGLEMENT ET STATUTS

Titre II, ajouter l'article suivant :

Article 6 - POSSIBILITE DE GARER LES VOITURES

Il est possible d'aménager le terrain frappé de servitude «non aedificandi» s'étendant devant chaque habitation pour pouvoir garer plusieurs voitures. Toutefois, afin de sauvegarder (cf. Article 6.1 du Règlement) la conception paysagère du groupe d'habitations et d'éviter la dégradation des pelouses, cette réalisation doit être soit la continuité à l'identique de la descente de garage déjà existante, soit un aménagement se confondant avec la pelouse.

ONZIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT DES MANDATS

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne les personnes suivantes :

- Monsieur Michel LOISEAU
- Monsieur Christian BARENNE
- Monsieur Xavier FLANDROIS

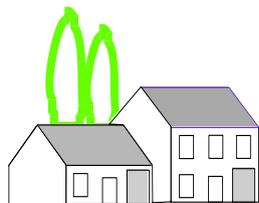
Pour une durée de trois ans.

MEMBRES DU COMITE A LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Président	A POURVOIR	
Vice-président	Monsieur Michel Loiseau	52 rue de Montdauphin
Trésorier	Monsieur Gérard Guérif	4 rue de Jossigny
Secrétaire Général	Madame Hélène Muller	14 rue de Montdauphin
Espaces verts	Monsieur Jean-Claude Thévenin Madame Jacqueline Tournay Monsieur Christian Barennes Monsieur Jean-Louis Zundel	10 rue de Jossigny 50 rue de Montdauphin 6 rue d'Esbly 19 rue de Jossigny
Piscine	Monsieur Olivier Chambon Monsieur Oliver Rochas Monsieur Pierre Léraud	11 rue de Nangis 25 rue de Montdauphin 22 rue de Bréau
Espaces Ludique	Monsieur Yannick Le Mentec Monsieur Christian Barennes	4 rue de Favières 6 rue d'Esbly
Réseau Eclairage	Monsieur Christian Barennes	6 rue d'Esbly
Conservation du Style	Monsieur Jean-Louis Zundel Monsieur Yannick Le Mentec	19 rue de Jossigny 4 rue de Favières
Télévision/Fibre optique	Monsieur Bernard Tiberghien	18 rue de Guermantes
Travaux/Artisans	Monsieur Jean-Marc Brunier	32 rue de Montdauphin
Animation	Monsieur Xavier Flandrois	6 rue d'Aulnoy
Consultants	Madame Martha Bailly Monsieur Pierre Lainey Monsieur Joaquim Laupa	21 rue de Bréau 11 rue d'Esbly 4 rue d'Aulnoy

DÉLÉGUÉ(E) S DE RUES

Aulnoy	Madame Anne-Marie Bourgeois Suppléante : Mme Antonia Laupa	11 rue d'Aulnoy 4 rue d'Aulnoy
Bréau	Monsieur Daniel Paraiso Suppléante : Mme Aude Le Naour	4 rue de Bréau 22 rue de Bréau
Champeaux	Monsieur Bruno Caudmont Suppléant :	18 rue de Champeaux
Dagny	Monsieur Julien Vanhille Suppléant :	11 rue de Dagny
Esbly	Monsieur Christian Barennes Suppléant :	6 rue d'Esbly
Favières	Madame Anne-Marie Le Mentec Suppléant :	4 rue de Favières
Guermantes	Madame Annie Tiberghien Suppléant :	18 rue de Guermantes
Jossigny	Madame Valérie Tosoni Suppléant :	11 rue de Jossigny
Lieusaint	Monsieur Jean-Pierre Ode Suppléante : Mme Anne Amouyal	1 rue de Lieusaint 5 rue de Lieusaint
Montdauphin du 13 au 35	Monsieur Jean-Marc Brunier Suppléant :	32 rue de Montdauphin
Montdauphin du 36 au 56	Monsieur Romain Arridiaux Suppléant :	53 rue de Montdauphin
Montigny	Monsieur Pierre Mugnier Suppléante : Mme Edmée Dupré	2 rue de Montigny 1 rue de Montigny
Nangis	Madame Valérie Frossard Suppléante : Mme Jacqueline Douchin	5 rue de Nangis 12 rue de Nangis
Quiers	Monsieur Ludovic Razat Suppléante : Mme Broucsault	13 rue de Quiers 19 rue de Quiers



NOUVEAU VILLAGE

Assemblée Générale Ordinaire du 16 mars 2018 à 20h00, **salle Chipping Sodbury à Cesson**

JUSTIFICATIF DE PRÉSENCE DU COPROPRIÉTAIRE.

demeurant _____, soussigné, représentant _____ parts sur 3 457 de la copropriété déclare être présent(e)

Numéro de lot : . Numéro de compte : .

Émargement :

POUVOIR

Je, soussigné, _____, propriétaire du lot N° _____ représentant _____ voix dans l'Association Syndicale Libre des Propriétaires du Groupe d'Habitations de Nouveau-Village, donne pouvoir à (1) pour me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée le 16 mars 2018 à 20h00, sur l'ordre du jour fixé dans la convocation : pour prendre part à toutes délibérations, votes ou scrutins, voter également toutes autres mesures qui pourraient être soumises à ladite Assemblée, me substituer et généralement exercer tous les droits conférés aux copropriétaires. Aux effets ci-dessus, signer tous émargements, registres et procès-verbaux, et faire en général, tout ce qui sera nécessaire en mes lieux et place.

Le présent pouvoir conservera tous ces effets pour toutes autres assemblées qui seraient appelées à délibérer sur le même ordre du jour par suite du report pour insuffisance de participants ou pour toutes autres causes.

Fait à le __.__.2018

Dater, signer, faire précéder de la mention : Bon pour pouvoir

Le mandataire

Dater, signer, faire précéder de la mention : Bon pour acceptation de pouvoir

JUSTIFICATIF DE PRÉSENCE MANDATAIRE.

Je, soussigné (1), , ayant reçu pouvoir de représentant / 3 457 voix déclare être présent(e) :

Emargement :

(1) nom et adresse du mandataire.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
NOUVEAU VILLAGE
16 mars 2018

QUESTIONS POUR L'ASSEMBLEE

**Cette procédure permettra de mieux maîtriser la durée de nos
assemblées tout en ayant les débats nécessaires au bon fonctionnement
de notre association.**

NOM :
Prénom :

Propose que la (ou les) question(s) suivante(s) soi(en)t débattue(s) au cours de
l'Assemblée Générale :

Sujet :

Date et signature :

A retourner au siège de l'Association, au plus tard le 10 mars 2018.
ou envoi par mail : nouveauvillage@orange.fr

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
16 Mars 2018

APPEL A CANDIDATURES

NOUVEAU VILLAGE,
Quartier de CESSON autogéré depuis 1968 !

Pour maîtriser nos dépenses,
Développer nos échanges et nos liens,
Maintenons un syndic bénévole

Recherche Président
Secrétaire Général
Responsable espaces-jeux
Recherche 3^{ème} bénévole Piscine (technique/gestion planning pompiers)
Recherche Délégué(e)s de rue Adjoint pour toutes les rues

Vous pouvez aussi participer à la vie de votre quartier:
Organiser le repas piscine lors du nettoyage printemps, Fêtes de la musique/début saison piscine/fin de saison piscine, Fête des enfants, Animer des ateliers jeunes au nouveau jardin, Préparation Cinquantième de Nouveau Village 2018...

Nom/Prénom :

Acte de candidature :

Mes propositions pour développer la vie de mon quartier :

A retourner au siège de l'Association
ou envoi par mail : nouveauvillage@orange.fr