



NOUVEAU VILLAGE

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Du mardi 14 mai 2019

1. Convocation de l'Assemblée

Cette Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue conformément aux Statuts de l'Association.

Les convocations ont été portées à la connaissance des membres, par envoi par mail avec accord des propriétaires, ou par l'intermédiaire des Délégué(e)s de rue qui ont fait signer une feuille d'émargement en remettant la convocation. Les propriétaires, que les Délégué(e)s de rue n'ont pu rencontrer pour obtenir leur signature, ont reçu leur convocation par lettre recommandée avec A.R.

2. Date et lieu de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le mardi 14 mai 2019 à 20h00, dans la salle Chipping Sodbury, rue de la Plaine à CESSON.

3. Feuilles de présence et ordre du jour

Les feuilles de présence ont été émargées par les membres, soit pour eux-mêmes, soit pour les membres représentés, en vertu d'un pouvoir qui a été joint à la feuille de présence.

Cette Assemblée Générale Extraordinaire fait suite à celle du 21 mars 2019 qui n'a pu se tenir faute de quorum. Cette 2nd Assemblée Générale Extraordinaire ne requérait pas de quorum conformément aux Statuts de l'Association. L'ordre du jour était indiqué dans les convocations avec les mêmes résolutions que celles élaborées pour la 1^{ère} Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour information : le décompte de voix des propriétaires présents ou représentés est de 1210 voix ce qui représente 34,87 %.

Les 2 scrutateurs seront Mme Frossard et Mme Paraiso.

Nous remercions les propriétaires qui ont pris la peine d'être présent.

Nicolas Cornolo nous présente cette Assemblée qui tournera autour du style et de l'entretien des maisons. Nous appelons votre attention sur cette Assemblée qui a pour objet de vous proposer des améliorations et des assouplissements aux Règlements et Statuts. Le but est de préserver l'unité stylistique de Nouveau Village.

Yannick Le Mentec, responsable de la conservation du style et du respect de l'entretien, présente les différents aspects des non-conformités et des défauts d'entretien observés dans la copropriété. L'objectif de la démarche présentée est de faire le maximum de chose pour rester proche de la conception d'origine de notre lotissement.

Rappel des articles 3, 6 et 7.2 des Règlements et Statuts de Nouveau Village :

- Article 3 : ADHÉSION aux PRÉSENTES → 3.1 Principes – 3.2 Mutation – 3.3 Obligations des propriétaires.
- Article 6 : L'Association syndicale est responsable de la préservation de la conception architecturale et paysagère du Groupe d'Habitations et d'en faire assurer le respect. A cette fin, elle doit se faire assister d'un Architecte conseil. En conséquence, pour toute déclaration de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'habitation ou toute demande de permis de construire, l'avis consultatif favorable de l'Architecte conseil et l'accord écrit du Président de l'Association syndicale doivent être obtenus.
- Article 7.2 : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES : les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien...

Des photos de défauts d'entretien sur les toitures, pignons, volets, porte de garage, sont présentées, ainsi que des vues sur les non-conformités de certains lots comme la pose du conduit de cheminée en pignon ou en façade, des portes d'entrée sans petits bois ou avec la modification du nombre de carreaux et le non-respect de la proportion partie pleine/partie vitrée, ou aménagées avec la pose d'une partie fixe dite « trumeau », des portes de garage posées en applique au lieu d'une pose à nu du mur, comportant des lames horizontales au lieu de lames verticales.

Tous ces aménagements sont actuellement interdits par nos Règlements et Statuts.

Synthèse style et entretien à fin 2018 :

sur la base de 260 lots, et des 15 points de vérification/lot :

- | | |
|-------------------------|---|
| - Les jardins : | 6 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Les haies : | 46 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Façade côté rue : | 11 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Porte d'entrée : | 21 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Porte de garage : | 40 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Fenêtres de rue : | 12 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Volets rue : | 40 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Toiture côté rue : | 110 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Façade côté jardin : | 10 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Fenêtres : | 14 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Volets côté jardin : | 33 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Toiture côté jardin : | 96 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Pignons : | 11 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Pignons droit : | 27 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |
| - Cheminée : | 51 sont non-conformes ou en défaut d'entretien |

Maisons exemplaires : 48 soit 20 % de la copropriété.

Notre plan d'action est de :

- Proposer des résolutions.
- Actualiser le fascicule « quelques conseils à l'usage des habitants de Nouveau village ».
- Adresser des courriers pour les entretiens de toitures, cheminées, pignons et façade.
- Adresser des courriers pour la conservation du style pour les portes de garage, les portes d'entrée, les fenêtres, les portes fenêtres et les volets.

Nous vous proposerons des résolutions, vous devrez voter pour ou contre, voire les amender.

Nous remercions Yannick Le Mentec pour tout le travail fournit.

QUESTIONS/RÉPONSES :

Q : Où trouver le fascicule « quelques conseils à l'usage des habitants de Nouveau Village » ?

R : Il est en train d'être refait. Vous avez les Règlement et Statuts qui sont consultables sur le site de Nouveau Village.

Q : J'ai reçu une lettre recommandée m'informant que ma porte de garage n'était pas conforme, je trouve cela violent. Quand j'ai fait installer cette porte, je n'ai pas eu l'impression d'être hors la loi. J'ai respecté la couleur, etc. Monsieur Dutertre l'architecte conseil est venu voir la nouvelle porte installée, et m'a dit que ça ne dérangeait pas, et qu'il y avait pire, des portes comme la mienne il y en a plusieurs ?

R : Il y a des Règlement et Statuts, il faut les respecter. Vous n'avez pas pris contact avec le Comité, comme cela a été rappelé lors de plusieurs Assemblées Générales, une demande de travaux doit être faite auprès du Comité avant toute modification de l'aspect extérieur d'une maison.

Q : Les portes de garage de la maison des jardiniers ne sont pas conformes ?

R : Ces portes ont été installées pour que les jardiniers puissent sortir leurs engins, de plus ce n'est pas une maison d'habitation. Tant que les règles sont comme ça il faut les respecter. La propriétaire du 13 rue de Montdauphin a parfaitement respecté la procédure.

Q : Nous apparaissions 3 fois dans la convocation, nous trouvons cela exagéré, du coup tout le monde est au courant, cela n'a aucun intérêt ?

R : Vous n'étiez pas visé, peut être aurions nous dû mettre juste le numéro du lot, c'est peut-être une maladresse, mais c'est une information et il faut montrer l'exemple.

Q : Lors de l'établissement du constat de l'aspect extérieur de la maison qui est adressé au notaire chargé de la vente, faites vous bien la différence entre l'aspect non-entretien et non respect du style ?

R : Oui tout à fait depuis mai 2018.

VOTE DES RESOLUTIONS.

PREMIERE RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose la modification de :

L'article 6.2.1 : – Implantation : Si la distance qui sépare le pignon d'une maison du jardin qui lui est accolé, est égale ou supérieure à deux mètres cinquante centimètres, le propriétaire peut édifier, dans le cadre de la législation existante, une construction annexe accolée au pignon, sous réserve de l'obtention, par ses soins, des accords tels que ceux prévus au paragraphe "6-1 - PRINCIPES" du présent article.

L'article 6.3.2. La plantation des haies : La ligne, formée par les pieds des plantations constituant la haie, marque la limite de propriété du lot. **En cas de contestation, le cadastre fait foi.**

L'article 6.3.3 Les clôtures : Il **peut** être clos par un portillon **qui répondra aux normes telles** que définies en Annexe.

Le Titre III ANNEXE : Cesson (Seine et Marne – 77240) 12 rue de Montdauphin

VOTE Pour : 1 210 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose la modification de l'article 3.2. Mutation : Demande de mise en conformité; dans ce cas, l'Association Syndicale Libre se doit de fournir au notaire chargé d'enregistrer l'acte constatant la mutation, l'état de ce qui est contraire aux Règlement et Statuts, accompagné d'une estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en conformité. L'acquéreur devra faire effectuer ces travaux dans un délai de trois années à compter de la date de la signature de l'acte authentique de mutation. En cas de non respect de ces engagements par le nouveau propriétaire, l'Association Syndicale se réserve le droit de recourir à tous les moyens juridiques en sa possession pour que le lot, objet de la mutation, soit conforme aux « Règlement et Statuts ».

VOTE **La résolution amendée avant le vote (délai porté à 3 ans) est rejetée, de ce fait Monsieur Michel Loiseau donne sa démission de son poste de Président de Nouveau Village.**

TROISIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter à l'article 6.1 Principes : ...Doivent être obtenus. Le règlement de la facture correspondante émise par l'Architecte conseil doit être effectué dans les soixante jours à compter de la date d'émission de cette facture. Si ce règlement n'est pas fait dans ce délai, l'Association inclura suite à la demande de l'Architecte conseil, ces honoraires dans le montant des charges perçues à chaque trimestre.

VOTE Pour : 509 Abstentions : 250 Contre : 451 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

QUATRIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose la modification de l'article 7.2.3 Les décharges : Les décharges (ordures, déchets et matériaux) sont proscrites sur les lots, voies et parties communes. En cas de l'existence d'une décharge, le comité de l'association peut, suite à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demandant son enlèvement, faire faire le nécessaire pour l'évacuer, les frais en résultant étant facturés au propriétaire du lot.

Réf. : Cour de Cassation civile, chambre civile 3, du 08/03/2018, n°17-10.315 : trouble de voisinage.

VOTE Pour : 1 210 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

CINQUIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose la modification de l'article 7.2.8 L'usage des appareils de reproduction des sons : Dans le cadre des rapports de bon voisinage et afin d'assurer la convivialité entre les habitants, l'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que si ceux-ci ne gênent pas les propriétaires et les locataires voisins. Il en est de même pour toutes espèces de nuisance sonore, manifestation bruyante, circulation trop active et d'une manière plus générale pour toute activité intempestive, notamment entre 22 heures et 7 heures.

VOTE Pour : 1 210 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

SIXIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de modifier l'article 8.2.2 Maison de l'Association Syndical : ... L'entretien des sentiers et espace vert. Pour cela, sa conception architecturale doit être au plus près de celle du lotissement de Nouveau Village tout en pouvant répondre aux impératifs nécessités par sa destination telle que l'utilisation d'engins destinés à l'entretien de l'espace vert.

VOTE Pour : 1 158 Abstentions : 26 Contre : 26 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

L'Assemblée propose de rajouter à l'article 8.2.4 : usage du lot 262 par des locataires : ... Toutefois, est dénommé locataire toute personne signalée par le propriétaire comme titulaire d'un contrat de location en bonne et du forme d'une durée au minimum de six mois et ayant fait élection de domicile à Cesson (77240). Pour une durée de location inférieure, ces personnes seront considérées par l'Association syndicale comme « invitées ».

VOTE Pour : 1 139 Abstentions : 28 Contre : 43 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter à l'article A.3.1 Façades et pignons :

- l'isolation par panneautage pré-laqués ou pré enduite est autorisée- la surface de finition doit avoir l'aspect de l'enduit fin tel que décrit au 1er § (dont coloris RAL 9010)
- les fenêtres et les portes-fenêtres des extensions devront respecter les mêmes proportions que celles de la maison existante (en façades et en pignons). Elles seront équipées de volets persiennés dont l'aspect doit être identique à ceux de la construction existante.

VOTE Pour : 1 210 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

HUITIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter à l'article A3.2.3 Ouvertures :

Châssis de toit : type Velux (modifié par l'AGO du 09/04/2010) page 52/58

Après le premier alinéa – doivent être d'un modèle encastré dans la toiture, ajouter l'alinéa :

- ceux posés de manière traditionnelle avant mars 2019 sont tolérés.
- les volets extérieurs roulants sont autorisés.

Lucarnes (à la capucine) (page 52/58)

Ajouter l'alinéa :

- les coffres de volets roulants extérieurs posés « en saillie » sont autorisés.

VOTE Pour : 1 210 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

NEUVIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter l'article A.3.2.6 Cheminées :

La cheminée située en pignon - mitoyen ou non - fait partie intégrante du style et doit être conservée.

La pose d'un conduit métallique en pignon ou en façade est interdite.

La pose d'une cheminée adossée à un pignon, construite de manière traditionnelle est possible.

La pose d'une cheminée en 2^{ème} moitié haute du versant arrière de la toiture est possible. Ces cheminées doivent être de section carrée ou rectangulaire et leur coloris doit être semblable à celui des cheminées existantes (RAL 9010). Il est nécessaire de respecter le processus afférent à la modification de l'aspect extérieur d'une habitation.

VOTE Pour : 1 181 Abstentions : 14 Contre : 15 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

DIXIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter l'article A.3.2.7 Antenne :

Dans le cadre de l'application du « droit à l'antenne » la pose de l'antenne devra faire l'objet d'une concertation avec le comité pour que cette pose entre dans l'esthétique du style de Nouveau Village. En cas de contestation, l'avis de l'architecte conseil fera autorité.

VOTE Pour : 1 127 Abstentions : 83 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

ONZIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter à l'article A.3.3.2 Caractéristiques (de la porte d'entrée) :

- **a)** les petits bois intégrés type PVC sont tolérés – les petits bois « laiton » sont interdits.
- **b)** est autorisée la pose d'une porte d'une largeur de 90 cm (respectant les mêmes proportions soubassement / vitrage) avec un trumeau fixe ou ouvrant de 30 cm, vitré toute sa hauteur ou respectant la proportion de la porte.

VOTE **(a)** Pour : 1 210 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 210

La résolution (a) est adoptée.

VOTE **(b)** Pour : 123 Abstentions : 172 Contre : 915 Total : 1 210

La résolution (b) est rejetée.

DOUZIEME RESOLUTION : REVISION DU REGLEMENT

L'Assemblée propose de rajouter à l'article A.3.4.1 Volets :

- Couleur : Les couleurs admises sont vert-noir (Type RAL 6005 ou RAL 6009)
- Le volet persienné peut comporter une partie projetable.
- La pose de volets battants solidaires d'un cadre inséré dans le tableau de la fenêtre est tolérée si la peinture du cadre est blanche (RAL 9010).

VOTE Pour : 1 091 Abstentions : 91 Contre : 28 Total : 1 210

La résolution est adoptée.

L'Assemblée propose de rajouter à l'article A.3.5 Fenêtres et portes-fenêtres – après l'article A3.5.5. Création d'ouvertures :

Les petits bois intégrés type PVC sont tolérés – les petits bois « laiton » sont interdits.

La modification des proportions par la création d'une partie fixe et/ou pleine est interdite.

Les grilles de sureté fixes sont tolérées, leur dessin devra être sobre, barreaudage vertical.

La résolution est adoptée.

Les résolutions n°14 et 15 sont annulées.

Cesson le 14 mai 2019

Monsieur Xavier Flandrois

Monsieur Nicolas Cornolo

Madame Valérie Frossard

Madame Sylvie Paraiso