



NOUVEAU VILLAGE

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Du jeudi 7 juillet 2022

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 jeudi 7 juillet 2022 à 20h00, dans la salle Chipping Sodbury, 9 rue Aimé Césaire 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 15 juin 2022 qui n'a pu se tenir faute de quorum. Cette 2^{ème} 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 1866 voix ce qui représente 53,78 % des voix.

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

La présidente nous rappelle que cette Assemblée Générale Extraordinaire se tient pour faire évoluer nos Règlement et Statuts afin que ceux-ci correspondent davantage aux besoins et attentes des copropriétaires. Nous avons sollicité les copropriétaires pour faire des propositions de modifications, et nous les remercions d'avoir pris le temps de le faire.

Nous avons synthétisé les propositions reçues et sommes arrivés à 25 résolutions, ce qui explique notre décision de ne pas toutes les voter en présentiel. La majeure partie des propositions de résolution ont été votées par correspondance. Nous en avons gardé 4, qui selon nous doivent être étudiées avant d'être votées.

Le résultat des votes par correspondance est de 1965 voix ce qui représente 56,63 % des voix.

Pas de quorum ce soir, les résolutions ont été adoptées à la majorité.

RÉSULTATS DES VOTES PAR CORRESPONDANCE DES RÉOLUTIONS N°6 À 22 ET N° 27 À 31.

SIXIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre I – article 6.1 PRINCIPES :

L'Association syndicale est responsable de la préservation de la conception architecturale et paysagère du Groupe d'Habitation et d'en faire assurer le respect. A cette fin, elle **peut** se faire assister d'un architecte. En conséquence, pour toute déclaration de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'habitation ou toute demande de permis de construire, **le propriétaire peut demander un avis consultatif d'un architecte auquel il aura été fourni l'ensemble des Règlements et Statuts de Nouveau Village. Dans tous les cas, le propriétaire devra également obtenir un accord écrit du Président de l'Association Syndicale.**

L'accord préalable de l'Association syndicale concerne le respect de la conception d'ensemble, l'implantation, le style des façades et tout ce qui touche à l'aspect extérieur de l'habitation et de l'ensemble du lot, notamment : toiture, cheminée, façades, huisseries, couleurs, constructions annexes.

Toute demande d'autorisation de travaux touchant à l'aspect extérieur des habitations doit être transmise au secrétariat de l'Association. Cette demande sera ensuite transmise à l'ensemble du Comité, qui devra rendre un avis dans un délai d'un mois suivant la demande.

VOTE	Pour : 1 837	Abstentions : 30	Contre : 98	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

SEPTIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre I – article 6-2-2 :

B) Rénovation ou remplacement :

La rénovation des façades et des toitures doit être effectuée régulièrement. L'aspect des zones impactées en résultant doit être celui qui existait à l'origine au moment de la transmission de propriété par le promoteur, **sauf accord donné par le Comité syndical.**

VOTE	Pour : 1 803	Abstentions : 37	Contre : 125	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	---------------------	----------------------

HUITIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre I – article 6-3-1 Chaque lot individuel comporte un jardin privatif divisé en deux parties :

A) L'une donnant sur la rue devant la maison et réservée à usage d'agrément. Elle ne peut être close que par des haies n'excédant pas cinquante centimètres de hauteur sauf accord écrit du Président de l'Association Syndicale après approbation du Comité Syndical. Ces haies peuvent être d'essences différentes mais toujours à feuillage persistant. Elles doivent être implantées à un mètre dix centimètres du bord de la chaussée et ne pas déborder sur celle-ci, conformément à l'article 5-1 du présent document.

L'artificialisation de ce jardin pour accès voiture, piéton, ou tout autre motif ne peut excéder 50% de sa surface. Par ailleurs, cette artificialisation ou aménagement se confondant avec la pelouse doit prendre en compte les servitudes décrites à l'Article 5 du présent document.

VOTE	Pour : 1 771	Abstentions : 73	Contre : 121	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	---------------------	----------------------

NEUVIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre I – article 7 Utilisation et Entretien des parties divisées :

7.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

7-2-8 – 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 (télévision, radio, instruments de musique, etc...) n'est admis que si ceux-ci ne gênent pas les propriétaires 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.

Il revient aux copropriétaires de respecter la réglementation concernant le bruit et les nuisances sonores en vigueur sur la commune de Cesson.

VOTE	Pour : 1 911	Abstentions : 0	Contre : 54	Total : 1 965
-------------	---------------------	------------------------	--------------------	----------------------

DIXIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre I – article 8-2-1 Espaces verts et sentiers :

Il est interdit de cueillir des fleurs, de couper les arbres ou leurs branches, de graver des inscriptions dans leurs écorces et de planter, sauf accord écrit du Président et après avis du Comité de l'Association Syndicale, dans les espaces verts communs.

Les propriétaires de chiens doivent prendre les dispositions pour ramasser les déjections de leurs animaux. **De plus, les chiens doivent être tenus en laisse.**

VOTE	Pour : 1 855	Abstentions : 75	Contre : 35	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

ONZIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 15 STRUCTURE :

L'Association syndicale comprend les organes suivants : un Comité, un bureau, une Assemblée Générale. Ses règles d'organisation et de fonctionnement (Titre II Statuts du présent document) sont fixées par **l'Assemblée Générale extraordinaire** à la majorité simple.

VOTE	Pour : 1 853	Abstentions : 43	Contre : 69	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

DOUZIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 16-1 LES MEMBRES ÉLUS :

Il comporte, au minimum, cinq personnes et, au maximum, **seize personnes** ayant voix délibérative, élues parmi ses membres par l'Assemblée Générale. Toutefois, en cas de carence de candidature, l'Assemblée Générale peut nommer une personne en dehors de ses membres.

Les membres du Comité sont élus pour trois ans et rééligibles sans limitation du nombre de mandats.

VOTE	Pour : 1 857	Abstentions : 43	Contre : 65	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

TREIZIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 17-1 CONVOCATIONS :

Le Comité syndical est convoqué par son Président sans condition de délais ni de forme. Le Président est tenu de procéder à cette convocation, s'il en est requis par écrit par au moins deux personnes dudit Comité. Cette requête devra figurer au registre des comptes rendus du Comité syndical.

La réunion a lieu dans l'endroit désigné par le Président.

VOTE	Pour : 1 838	Abstentions : 101	Contre : 26	Total : 1 965
-------------	---------------------	--------------------------	--------------------	----------------------

QUATORZIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – GESTION :

Ajouter l'article 18-4-18 – constituer des pôles d'activités composés des membres du Comité pour la mise en œuvre de ses missions.

VOTE	Pour : 1 909	Abstentions : 30	Contre : 26	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

VINGTIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 31 POUVOIR DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale de l'Association syndicale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 27 et 29 du présent document, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association syndicale. Elle détermine, sur propositions du Président, les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les présents Statuts et le Règlement du Groupe d'Habitations dont elle a pour objet d'assurer l'exécution.

VOTE	Pour : 1 881	Abstentions : 30	Contre : 54	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

VINGTIEME ET UNIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 32 DÉLIBÉRATIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Ajouter : Tout membre de l'association, en règle de ses charges, peut voter en présentiel, par procuration, ou par correspondance jusqu'au jour de l'AG. Ce vote par correspondance peut être réalisé par courrier, par mail ou par le biais de formulaires électroniques à remplir. La clôture des votes par correspondance a lieu quand débute l'AG. Le dépouillement de ces votes est effectué en séance par deux membres désignés par le comité ainsi que le ou la secrétaire salarié(e) de l'association.

Pour les votes en présentiel, les votes sont effectués à main levée, sauf demande expresse de l'Assemblée générale acceptée à la majorité simple des membres présents ou représentés. Le décompte des voix "pour", "contre", "abstention" est fait par les scrutateurs du Bureau de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale délibère notamment :

32-1 - Uniquement en Assemblée Générale Extraordinaire: sur les propositions de dissolution de l'Association syndicale ou de modification à apporter au règlement et aux statuts du Groupe d'Habitations, toutefois la dissolution de l'Association syndicale après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de la dite Assemblée, convoquée à cet effet au plus tôt deux mois après la première délibération statuant à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés, et après accomplissement par tous les intéressés, des obligations prises en charge ;

32-6 - Uniquement en Assemblée Générale Extraordinaire: sur les modifications apportées à l'Annexe stipulée en l'article 35 du présent document. Elle en vote son application à la majorité simple des voix, sauf en ce qui concerne les modifications qui toucheraient aux stipulations définies par "l'article 6 – "RESPECT DE LA CONCEPTION DU TYPE D'HABITATIONS" du présent document. Si celles-ci nécessitent une Assemblée Générale Extraordinaire devant se prononcer à la majorité des trois quart des voix, l'ensemble de la nouvelle Annexe serait proposée à la dite Assemblée.

VOTE	Pour : 1 835	Abstentions : 45	Contre : 85	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

VINGT DEUXIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre II – article 35 L'ANNEXE

Le Président en propose, s'il y a lieu, les modifications, ajouts ou retracts, à **l'Assemblée Générale Extraordinaire** qui se prononce à la majorité simple.

VOTE	Pour : 1 853	Abstentions : 58	Contre : 54	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

VINGT SEPTIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article A-4-4 – Installations diverses :

Les installations fixes (**non amovibles**) ou permanentes ne sont pas autorisées (**barbecues extérieurs maçonnés, étendoirs à linge fixes, etc.**)

Les installations de type pompe à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ou climatiseurs, doivent faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical.

VOTE	Pour : 1 811	Abstentions : 73	Contre : 81	Total : 1 965
-------------	---------------------	-------------------------	--------------------	----------------------

VINGT HUITIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article A-4-5 Auvent :

Un auvent de protection, d'après le projet initial, peut-être construit pour les maisons à deux étages sur la façade rue au-dessus de la porte d'entrée (soumis à demande d'autorisation de travaux avec croquis cotés.)

Il doit respecter les prescriptions suivantes :

- **Charpente en bois ou en aluminium, peinte en blanc (6 à 12 cm)**
- **Couverture en ardoise naturelle, ou couverture opaque.**
- Deux types de toiture possible :
 - o Pans droits : L 300 cm, 1 80 à 90 cm, pente 40°, hauteur à la base du toit 235 à 245.
 - o Pans coupés : L 300 cm, 1 80 à 90 cm, pente 45°, hauteur à la base du toit 235 à 245.

VOTE **Pour : 1 781** **Abstentions : 99** **Contre : 85** **Total : 1 965**

VINGT NEUVIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article A-4-6 – Installations de chaudières :

Les nouvelles installations permettant l'évacuation des vapeurs engendrées par une chaudière doivent faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical, et répondre aux exigences suivantes :

...
L'installation de systèmes de production de chaleur et d'énergie autres (pompes à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie...) doit également faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical.

VOTE **Pour : 1 856** **Abstentions : 59** **Contre : 50** **Total : 1 965**

TRENTIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article 5 CLÔTURES.

A-5-1 – Haies du jardin privatif.

Elles ne doivent pas excéder 1,90 m en hauteur ou 2,10 m quand celles-ci sont en limite de rue ou d'espaces communs.

Elles ne doivent pas dépasser de plus de 40 cm sur les espaces communs à compter de la limite de propriété.

A-5-2 – Grillage

- Il est implanté sur le lot privatif.
- **Sa hauteur est au maximum de 1,90 m ou 2,10 m quand celui-ci est en limite de rue ou d'espaces communs.**
- Il doit être de couleur verte se confondant avec la végétation,
- Il doit être tendu par des piquets rigides de même couleur,
- La haie extérieure doit le masquer sur toute sa hauteur.

A-5-3 – Portillon

- Il est constitué d'un seul battant,
- **La hauteur de l'encadrement est au maximum de 1,90 m, ou 2,10 m quand celui-ci est en limite de rue ou d'espaces communs.**
- Sa largeur est au maximum de 1,20 m,
- L'ensemble (portillon et encadrement) peut-être de couleur blanche ou d'un vert se confondant avec la végétation. Si le matériau choisi est le bois, il peut-être de couleur naturelle.

VOTE **Pour : 1 851** **Abstentions : 73** **Contre : 41** **Total : 1 965**

TRENTE ET UNIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – Ajouter l'article 7 – APPENDICES.

- Livret de bienvenue et des bonnes pratiques - juin 2020
 - o A l'usage des habitants de Nouveau Village
 - o Edition : juin 2020
 - o Disponible en version numérique sur le site internet de Nouveau Village et en version papier au secrétariat
 - o Objet de ce livret :
 - Présenter les grandes lignes de nos Règlement et Statuts
 - Vous permettre de mieux les comprendre afin de vous en faciliter l'explication.
- Caractéristiques techniques
 - o Portant sur les éléments extérieurs de nos habitations
 - o Edition : novembre 2020
 - o Objet de ce livret ouvrants – volets :
 - Constitution

▪ Eléments fondamentaux

- Document Isolation thermique par l'extérieur – ITE

VOTE **Pour : 1 853** **Abstentions : 73** **Contre : 39** **Total : 1 965**

VOTE DES RÉSOLUTIONS N°22 À 26

VINGT TROISIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article A-3-3 – PORTE D'ENTRÉE

A-3-3-1 – Ouverture

Dimension maçonnerie (tableaux) : largeur 1,21 m, hauteur 2,30 m. Aucun élargissement d'ouverture n'est autorisé.

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 respectant la proportion de la porte.

VOTE **Pour : 1 585** **Abstentions : 100** **Contre : 181** **Total : 1 866**

VINGT QUATRIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III - article A-3-6 – PORTE DE GARAGE

A-3-6-2 - Matériau :

- Semblable aux volets persiennés soit : bois / alu laqué / matériau respectant l'aspect "à l'identique"
- Sont acceptées (avec demande d'autorisation de travaux **auprès du Comité**) :
- Les portes basculantes, sous condition qu'elles respectent strictement l'aspect de la porte initiale, (lattes verticales / ferrures décoratives de même couleur/ bandeau central plein. souhaitable) et posées au nu du mur extérieur.
- On peut laisser les gonds initiaux en place.
- **Les portes de garage sectionnelles si elles sont installées dans le cadre d'une motorisation de celles-ci, posées au nu du mur extérieur. Si possible, celles-ci devront respecter l'aspect de la porte initiale (lattes verticales souhaitables, couleur).**
- **Portes de garage sectionnelles ou à battants à la couleur de la porte actuelle.**

Le texte n'est pas adapté, il faut revoir l'esthétique, l'isolation et les diverses solutions techniques.

La résolution est ajournée. Un groupe de travail sera mis en place afin d'approfondir la réflexion et formuler des propositions plus abouties.

VINGT CINQUIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article A-4-1 - ABRI DE JARDIN.

Un abri de jardin par habitation est toléré.

- Son implantation doit respecter les règles de bon voisinage en cas de mitoyenneté des jardins.
- La construction doit être de type démontable.
- Le matériau utilisé : **bois, matière végétale, bois composite ou résine.**
- Couleur : Lazure ton naturel foncé, Lazure verte foncée ou blanche, peinture vert foncé type RAL 6005/6009 **ou peinture grise d'une teinte identique à celle des volets.**
- Toiture de même matériau ou tuiles en aggloméré ou revêtement (peinture) dans une tonalité se confondant au mieux avec l'environnement de l'implantation.
- Dimensions : les dimensions maximums à ne pas dépasser : surface au sol **5 m²**, hauteur du faite 2,2 m, porte simple **ou à double vantaux.**

VOTE **Pour : 1 853** **Abstentions : 0** **Contre : 13** **Total : 1 866**

VINGT SIXIEME RESOLUTION : REVISION DES REGLEMENT ET STATUTS

Modifier le Titre III – article A-4-2 – Extension :

Les extensions en façade rue sont interdites, mais les extensions en façade jardin (verrières, vérandas, pergolas, etc.) peuvent faire l'objet d'une étude et être éventuellement autorisées après accord écrit du Comité syndicale.

C'est une importante modification, cela changerait l'aspect des maisons.

Des modèles sont à définir pour encadrer ce type de construction.

Il faut définir un texte pour chaque modèle : véranda, pergola et verrière.

Un groupe de travail sera mis en place afin d'approfondir la réflexion et formuler des propositions plus abouties (dimensions, modèles, couleurs, matériaux, etc).

La majorité des copropriétaires présents sont contre les vérandas et verrières.

Pour les pergolas la majorité est pour, seules 21 voix sont contre et 26 voix s'abstiennent.

La résolution est ajournée.

La séance est levée à 22h30.

Cesson le 7 juillet 2022

La Président

Madame Nathalie MAURER

La Secrétaire

Madame Christel OPPON

Les scrutateurs :

Madame Valérie TOSONI

Monsieur Stéphane BAUDRIER