



# NOUVEAU VILLAGE

## COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 MAI 2024

### 1. Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

Cette Assemblée Générale Ordinaire 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 Ordinaire s'est tenue le jeudi 16 mai 2024 à 20h00, dans la salle Chipping Sodbury, 9 rue Aimé Césaire, 77240 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.

Le quorum est atteint (1 871 voix), les deux scrutateurs sont Monsieur Jean-Louis Zundel et Monsieur Christian Barennes.

La Présidente, Madame Nathalie Maurer, constatant que le quorum est atteint, déclare la séance ouverte à 20h15, remercie les participants de leur présence, et rappelle l'ordre du jour :

#### 2023

- Quitus au Comité sur la gestion 2023
- Affectation des résultats 2023
- Approbation des rapports moraux

#### 2024

- Approbation du budget 2024
- Fixation du premier acompte 2024
- Prélèvements exceptionnels pour travaux

La Présidente ouvre l'Assemblée avec la présentation de tous les membres du Comité. Un grand merci à eux pour leur aide.

Nous remercions chaleureusement Christel Aubry et Olivier Rochas pour leur investissement en tant que membre du Comité.

Nous commencerons par le rapport moral des différents pôles, puis les questions diverses et nous finirons par un pot de l'amitié.

### ***Approbation des rapports moraux :***

#### **ESPACES VERTS Michelle Mazur, Jean-Claude Thévenin, Christian Barennes, Antoine Rozier.**

L'équipe de 4 bénévoles responsables assure la permanence en alternance auprès d'Arnaud Gager notre jardinier. En juillet, nous avons eu la démission d'Emeline Levistre, notre deuxième jardinier, qui souhaitait prendre une autre orientation professionnelle.

Depuis nous faisons appel à des prestataires extérieurs pour les gros travaux.

Cette année nous avons eu de nombreux élagages et avons fait plusieurs plantations (voir détail dans la convocation).

Lors de l'Assemblée Générale, nous vous avons fait part de la décision du Comité de renouveler l'expertise biomécanique des arbres de la copropriété par une entreprise spécialisée. La précédente intervention remonte à 2012 et il nous est apparu opportun d'effectuer un nouveau bilan des arbres implantés sur le domaine de la copropriété (274 arbres dont 240 anciens et 34 plantés récemment). Leur évolution depuis la création de Nouveau Village peut les avoir rendus fragiles et dangereux en cas de tempête de plus en plus fréquentes. Cette démarche nous sécurise collectivement, le défaut d'entretien pourrait nous être opposé par notre assureur en cas de sinistre.

L'expert passera 9 jours sur le site. Il passera rapidement en revue tous les arbres et vérifiera ceux qu'il jugera dangereux ou autre.

Nous souhaitons profiter de cette démarche pour vous proposer de faire expertiser les arbres qui seraient plantés dans vos jardins privés. Cette intervention se fera dans un second temps et nécessitera une organisation différente que nous étudions avec le prestataire (accès à vos jardins, tarif unique à votre charge, mode de règlement...). Un mail sera envoyé à tous les propriétaires, les personnes intéressées devront se faire connaître auprès du secrétariat. Cela nous aidera à négocier un prix. Cette démarche est de l'intérêt de la copropriété et du votre.

Question : Pourquoi vous ne plantez pas d'arbres fruitiers ?

Réponse : Il y en a au jardin partagé (pommiers et poiriers) et il y a un pommier à l'angle du chemin de la rue de Quiers. Mais on pourra en replanter un autre.

Chenilles processionnaires : Tous nos arbres contaminés sont équipés d'un piège, mais elles arrivent à passer par-dessus ou souvent elles tombent des branches. A ce jour, il n'y a plus de nid, ça ne sert à rien de faire quelque chose. Nous aviserons après l'expertise de nos arbres.

Rénovation des lampadaires : Nous avons fait un appel aux bénévoles, mais seule une personne a répondu favorablement à notre demande. Nous référons un appel aux propriétaires. Le plus long sera de faire le décapage.

Panneaux « Propriété Privée » : 2 panneaux ont été installés rue de Guermantes et rue de Favières.

Elagages/abattages : Toute demande d'élagage ou d'abattage doit nous parvenir par écrit avant le 15 septembre de l'année en cours, car après nous contactons les entreprises pour œuvre.

Plantations : Si vous souhaitez quelque chose dans votre rue, n'hésitez pas à nous remonter l'information.

Tonte : Cette année nous essayons une tonte raisonnée sur les endroits où il n'y a pas de chardons et de mauvaises herbes.

Haies mal entretenues : plusieurs haies privées débordent sur les espaces communs ou atteignent une hauteur non réglementaire. Nous vous rappelons que les haies 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.

Question : J'ai un différend avec les abattages qui ont été faits derrière chez moi. Dans la pratique, n'est-il pas écrit que lorsque l'on abat un arbre un autre est replanté ? Ce qui n'a pas été le cas derrière chez moi malgré ma demande depuis 3 ans.

Réponse : A l'origine les arbres ont été plantés sans règle, alors que maintenant il y a des limites à respecter. Les responsables espaces verts et le jardinier sont allés constater que l'on ne peut pas replanter à cet endroit du fait des nouvelles règles.

M. Cornolo a proposé de planter en décalé et demande que l'on revienne voir sur place. Nous irons constater une dernière fois sur place.

Question : Peut-on tailler la haie vers l'école Jules Ferry ?

Réponse : C'est la partie mairie qui n'est pas taillée, nous allons en faire la demande.

### **STYLE : Martha Bailly, Yannick Le Mentec.**

Notre mission première est de conserver le « style » de Nouveau Village. Nous travaillons ensemble avec les copropriétaires pour trouver la meilleure solution à leur besoin, ce, en accord avec nos Règlement et Statuts.

Depuis l'AG de 2019, l'accent a été mis sur la rénovation des habitations.

La météo 2023 a été plus clémente, seuls 6 propriétaires nous ont sollicités pour leur projet d'installation de Pompe à chaleur-PAC ou d'Isolation thermique par l'extérieur-ITE.

**Nous rappelons que tous les propriétaires doivent faire une demande écrite avant toute modification de l'aspect extérieur de la maison ainsi que toutes installations de type pompe à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ou climatiseurs et obtenir un accord écrit du Comité Syndical avant les travaux.**

### **PISCINE : Yann Ageorges, Paco Maurer, Daniel Sanchez.**

L'équipe est constituée de 3 responsables.

Bilan positif au niveau des jours d'ouverture cette année (95 jours).

Organisation : Comme chaque année, nous aurons une dizaine de pompiers maîtres-nageurs sauveteurs (MNS) cette année, mais nous ne sommes pas à l'abri qu'un MNS soit malade un matin et que nous ne puissions pas le remplacer pour la journée.

Analyse des bassins : rien à signaler pour le grand bassin, mais pour le petit bassin toujours cette difficulté à maintenir le bassin en état de fonctionnement.

Projet à venir :

- Remplacement de l'électrovanne d'injection du chlore
- Réfection des plages : nous allons essayer de repasser une couche de résine avant l'ouverture.

Rappel règlement piscine : il est affiché à la piscine, et nous rappelons :

- Deux invités maximums par famille avec la carte bleue.
- Pas d'invitation possible avec les cartes jaunes.
- **Les enfants de moins de 8 ans doivent être obligatoirement accompagnés d'un adulte.**
- Les mineurs restent sous la responsabilité d'un représentant majeur.

Question : Est-ce qu'il y aura des cours d'aquagym cette année ?

Réponse : On ne sait pas encore, si quelqu'un est volontaire, il est le bienvenu.

Question : Est-ce que la mosaïque du bassin va être réparée aux endroits abîmés ?

Réponse : Une étude a été demandée à un professionnel qui doit venir le 25 mai pour faire un état des lieux. Tant qu'il n'y a pas de fuite, ça ne pose pas de problème. C'est plus pour l'esthétique. Mais pour refaire la mosaïque il faudra que le bassin soit vide. Nous verrons cette opération pour 2025.

Question : Deux invités avec la carte bleue n'est pas suffisant, quand on a des invités c'est souvent un couple avec leurs enfants.

Réponse : Il faut quand même garder ces règles. Dans les faits, s'il n'y a pas trop d'affluence le MNS les laisse rentrer.

Question : L'eau de la douche est toujours froide, un projet avait été soumis au Comité pour installer un système de chauffage de l'eau. Qu'en est-il ?

Réponse : A réfléchir, pourquoi pas, mais pas pour cette année.

Question : Pourrait-on mettre une règle pour les chaussures à l'entrée, car il y a des moments où on ne peut même plus rentrer ?

Réponse : Nous allons faire un rappel de ranger ses chaussures sur le côté ou de les prendre à côté de ses affaires. Nous allons prévoir un meuble à chaussures pour plus de facilité.

### **RAPPORT FINANCIER : Gérard Guérif, Antoine Rozier.**

Le budget se répartit de la façon suivante : 50 % pour les espaces verts, 25 % pour le secrétariat et 15 % pour la piscine.

Nous avons engagé une consultation pour la rénovation de la maison de l'Association (isolation, réfection du toit et le ravalement). Nous ne souhaitons pas faire ces travaux sur un long terme, mais tout faire en une seule fois.

Voici le financement qui vous est proposé : le montant des travaux sera pris dans nos réserves dans un premier temps. Nous ferons un appel de charges exceptionnel auprès des copropriétaires en deux mensualités, juillet 2024 et juillet 2025 à 2,50 euros la voix. Cette résolution est soumise au vote.

### **VIE DE QUARTIER :**

La Dream Team : Nathalie, Tatiana, Audrey, Joachim, Bruno, Margarita, Corinne, Laetitia, Gérard, Christine, Antonia, Martha et Maud que nous remercions pour leur implication.

Ce qui nous anime : le partage, la convivialité, l'entraide, la joie, la bonne humeur, l'envie de rassembler toutes les générations et l'envie de faire vivre la résidence de Nouveau Village.

Budget 2023 prévu 500,00 euros, dépenses effectuées 283,00 euros.

Événements à venir en 2024 :

- Samedi 25 mai 2024, 9h30 nettoyage de la piscine, 12h30 barbecue sur le terrain de volley, on vous attend nombreux.
- Samedi 8 juin 2024, Olympiades à partir de 14h00 (pré-inscription obligatoire). A la fin une tombola sera organisée mais nous avons besoin de lots. N'hésitez pas à les déposer au secrétariat. Nous finirons cette journée par la fête de la musique avec un barbecue convivial.

### **QUESTIONS DIVERSES RECUES :**

Q : Peut-on faire un rappel des horaires du bruit autorisé ?

R : Rappel des horaires autorisés (extrait de l'arrêté municipal n°103/2022 en vigueur à Cesson) :

**Article 1 : Horaires des activités bruyantes effectuées par les particuliers : les activités bruyantes susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, effectuées par les particuliers à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ou habitations, tels que les travaux de bricolage, de rénovation et de**

**jardinage nécessitant l'utilisation d'engins bruyants (bétonnières, perceuses, raboteuses, scies, systèmes d'irrigation, tondeuses à gazon, tronçonneuses, etc...) sont autorisées :**

- **De 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 du lundi au vendredi**
- **De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00 le samedi**
- **De 10h00 à 12h00 les dimanches et jours fériés**

Q : Vitesse excessive rues de Guermantes et de Montigny et non-respect de la priorité :

R : Nous tenons à vous faire part de certaines constatations quant à la vitesse de certains véhicules circulant sur les rues de Guermantes et Montigny. En effet, en roulant trop vite :

- Vous gênez **par le bruit** de votre véhicule les résidents habitant à proximité
- Vous risquez **d'écraser quelqu'un** qui circule soit à vélo, soit à pied (beaucoup d'enfants et d'adultes marchent dans ces rues, déboulent souvent des sentiers piétons ou sortent de chez eux tout simplement).

Pour les résidents de la rue de Guermantes :

- N'oubliez pas que **vous devez laisser la priorité aux véhicules, aux vélos... qui sortent de la rue de Montigny sur votre droite ! Ce que beaucoup oublient d'ailleurs et qui peut causer des accidents !**

Q : Rue de Montdauphin toujours une vitesse excessive.

R : En effet, nous avons écrit à la mairie pour leur signaler que nous n'étions pas satisfaits de ce qui avait été mis en place. Un radar pédagogique va être installé et la police municipale fera davantage de contrôles.

Q : Toujours autant de crottes de chien dans la résidence.

R : Nous remettrons des panneaux.

## **VOTE DES RESOLUTIONS.**

---

### **PREMIERE RESOLUTION : QUITUS DE LA GESTION 2023**

---

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 2023.

VOTE Pour : 1 858 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 1 871

---

### **DEUXIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'imputer la somme de 4 946,04 € (quatre mille neuf cent quarante-six euros et quatre centimes) au compte de réserve. Après affectation, le compte présentera un solde créditeur de 66 991,46 € (soixante-six mille neuf-cent-quatre-vingt-onze euros et quarante-six centimes.)

VOTE Pour : 1 871 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 871

---

### **TROISIEME RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET 2024**

---

Après avoir entendu les projets d'investissements et de dépenses pour 2024, L'Assemblée Générale Ordinaire donne son approbation et décide de fixer le montant d'une voix à 4,22 € pour le troisième et quatrième trimestres 2024.

VOTE Pour : 1 845 Abstentions : 0 Contre : 26 Total : 1 871

---

**QUATRIEME RESOLUTION : FIXATION DES ACOMPTES 2024**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le premier acompte 2024 à 4,22 € par mois et par voix et rappelle que les charges doivent être payées avant le 15 du premier mois de chaque trimestre et de préférence par prélèvement mensuel automatique.

VOTE Pour : 1 832 Abstentions : 13 Contre : 26 Total : 1 871

---

**CINQUIEME RESOLUTION : PRELEVEMENTS EXCEPTIONNELS POUR TRAVAUX DE RENOVATION**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire donne son approbation et valide l'appel de charges exceptionnels en 2 prélèvements de 2,50 euros la voix, les 1<sup>ers</sup> juillet 2024 et 2025.

VOTE Pour : 1 806 Abstentions : 13 Contre : 52 Total : 1 871

---

**SIXIEME RESOLUTION : RENOUELEMENT DES MANDATS**

---

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne les personnes suivantes :

- Madame Nathalie MAURER

VOTE Pour : 1 634 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 1 871

- Madame Martha BAILLY

VOTE Pour : 1 634 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 1 871

- Monsieur Christian BARENNES

VOTE Pour : 1 634 Abstentions : 13 Contre : 0 Total : 1 871

- Monsieur Daniel SANCHEZ

VOTE Pour : 1 634 Abstentions : 0 Contre : 0 Total : 1 871

La Présidente lève la séance à 21h50 et remercie les copropriétaires de leur présence et les convie à un pot amical.

Cesson, le 16 mai 2024

*La Présidente*

Madame Nathalie Maurer

*La Secrétaire*

Madame Michelle Mazur

*Les scrutateurs :*

Monsieur Jean-Louis Zundel

Monsieur Christian Barennes