



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU PARC DE LA MADELEINE 1

Patrick DIAMANT
5 allée Carpeaux
77500 CHELLES

COMPTE RENDU ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 06 JUIN 2025

26 Propriétaires sont présents et 12 ont donné leur pouvoir sur les 56 lots.

Cette assemblée peut donc valablement délibérée sur les points portés à l'ordre du jour, ou légalement ajoutés.

1) RAPPORT DE GESTION

Sur le dernier exercice aucun nouveau propriétaire. Une grande stabilité ! qui ne vas pas durer puisqu'un dossier de cession vient de nous parvenir.

Depuis notre dernière assemblée du 14 juin 2024 que s'est-il passé ?

Rien que des actions habituelles : les interventions auprès des services municipaux et des élus, qui, comme nous le verrons, ne donnent pas toujours satisfaction malheureusement.

Aucune demande particulière sur des ajouts ou modification des constructions existantes.

Nous tenons à rappeler, comme chaque année, que pour tout type d'ajout, outre notre accord, il est nécessaire de faire les démarches à la Mairie en vue d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux selon l'importance des modifications demandées.

Attention toutefois, nous avons un cahier des charges à respecter et il existe également un plan d'urbanisme en Mairie édictant des règles en vigueur.

La principale démarche incontournable pour les petits ajouts (abri bois, jardinier, terrasse, entourage de propriété) comme pour les grands (véranda, piscine, agrandissement, rehaussement, garage) c'est que le projet se réalise en commun accord avec le voisinage et dans le respect du bon vivre ensemble.

Nous y veillons !

1.1 RÉTROCESSION DES ALLÉES ROUTIÈRES

Rien de nouveau pour la rétrocession dans le domaine communal de nos 5 allées routières.

Les dernières relances n'ont pas données de meilleurs résultats, mais nous ne lâchons pas le morceau !

En attendant, il nous appartient donc de poursuivre l'entretien du revêtement de ces allées pour faire suite aux deux premières interventions.

J'ai fait le tour avec Stéphane et Grégory, et nous n'avons pas constaté d'urgence en la matière.

Nous vous proposons d'attendre la prochaine AG pour décider d'éventuelles autres interventions de rénovation.

1.2 QUALITÉ DE VIE DU QUARTIER DU MONT CHALATS

Cette année à vue peu d'avancé sur nos demandes d'entretiens et d'embellissement de notre quartier.

La réfection des allées piétonnes du mail central dont la dégradation est parfois avancée, tout comme les travaux d'entretien d'espace vert, semblent se trouver face à un manque de budget. La rénovation de notre centre commercial, de son environnement et de la maison pour tous se trouve en attente de la construction de l'Intermarché.

Ce projet, toujours d'actualité, continue gentiment sa route.

Après une réunion d'avancement en début d'année, nous venons post réunion d'avoir un nouveau point d'avancement le 16 juin 2025 en présence de Monsieur le Maire et les responsables des Mousquetaires d'Intermarché.

Il en ressort la finalisation de phases importantes : passage en conseil municipal, financement trouvé, accord d'Intermarché donné.

Ci-dessous les grandes phases restantes pour lesquelles une estimation de calendrier est donné.

- ⇒ Juillet 2025 : promesse de vente des divers terrains à acquérir pour la construction
- ⇒ Novembre 2025 : dépôts du permis de construire et du dossier à la CDAC (commission départementale d'aménagement commerciale)
- ⇒ Juin à novembre 2026 : décision de la CNAC (commission nationale d'aménagement commerciale) à la suite des recours effectués par d'autres enseignes. Finalisation juridique des acquisitions de terrains et du permis de construire.
- ⇒ Janvier 2027 : début des travaux
- ⇒ Janvier 2028 : ouverture de notre magasin...soit 7 ans d'attente !

Ne perdons pas espoir !

Nous restons en contact permanent avec la Mairie via le collectif des associations de résident et nous vous tiendrons au courant des évolutions sur notre site internet.

Prochain point : fin novembre 2025

1.3 RUE DE BRUXELLES

Loin d'être prioritaire en regard au niveau de dégradation de certaines rues de notre ville, on peut constater néanmoins un manque d'entretien de la rue de Bruxelles.

- ⇒ Mousse sur plusieurs parcelles de trottoirs
- ⇒ Végétations dans les caniveaux
- ⇒ Début de quelques nids de poules (devant le 3 Bruxelles)
- ⇒ Un enfoncement du bitume face au 24 Bruxelles créant une pataugeoire permanente en cas d'intempérie
- ⇒ Une bouche d'égout enfoncée laissant passer difficilement le flot d'eau pluviale (face au 22 Bruxelles)
- ⇒ Un trottoir cassé autour d'une bouche d'arrivée d'eau (angle Bruxelles/Carpeaux)

De nouvelles interventions sur ces différents points sont prévues auprès des services concernés de la Mairie.

Attention cependant, pour que nos demandes aient une chance d'aboutir, il faut que de notre côté, les résidents entretiennent et enlèvent la végétation le long de leur limite de propriété.

A ce titre, les principaux propriétaires concernés par cette absence d'entretien sont les pavillons des 11 et 14 rue de Bruxelles.

1.4 ESPACES VERTS

Bien que L'ensemble des allées piétonnes ont été reprises par la Mairie, il est important de rappeler que l'entretien des haies externes en limites de parcelles donnant sur ces allées est à la charge des propriétaires des parcelles concernées.

Nous remercions les personnes concernées de bien vouloir faire le nécessaire pour entretenir les haies de côté ou de bout de parcelles donnant sur ces chemins et en particulier sur l'allée piétonne derrière le 11 Bruxelles dont l'accès devient problématique.

Pour rappel, les haies situées en séparation ou en fond de propriété doivent être entretenues en respectant une hauteur limite maximum de 2m.

Du mieux dans la tonte des pelouses sur l'ensemble de nos espaces verts qui ont été intégré dans le domaine communal. Le travail du nouveau sous-traitant n'appelle pas de commentaire sauf peut-être le fait que plusieurs branches arrachées çà et là ne sont pas retirées.

Sur ce dernier point une demande spécifique vient d'être faites auprès du responsable des espaces verts.

L'arbre du centre de notre espace vert au milieu de la rue de Bruxelles qui, présentant des signes de dépérissement et des branches cassées, a été retiré par les services municipaux.

Le saule pleureur situé sur la sente des hautes rues neuves (cheminement allant du lycée au mail central) demande un entretien d'urgence. (De grandes branches mortes risque de tomber). Nous venons d'en avertir le service des espaces verts.

Des pièges à chenilles processionnaires ont été installés sur les trois sapins le long de l'avenue de l'Europe.

Une nouvelle demande de taille drastique des bambous situé sur la place (anciennement fontaine) derrière l'école, ainsi que pour les arbres entourant les poteaux à haute tension vient d'être faite afin d'éviter les regroupements de personnes potentiellement nuisibles au centre.

1.5 PETIT TOUR DU PARC DE LA MADELEINE 1

La promenade dans notre îlot reste agréable ce qui est très important à la fois pour le bien-être et la quiétude de chacun d'entre nous, mais aussi pour la valeur de notre patrimoine.

L'entretien du bâti, le visuel de nos clôtures, est un atout essentiel du bien vivre ensemble.

Pour les clôtures, faites attention à ce que vos brises vues soient correctement attachés et ne laissent pas de prise au vent ce qui peut nuire à l'esthétique de notre village.

Nous vous remercions tous d'y apporter une attention particulière lors de vos travaux d'entretiens.

Il est également nécessaire de rappeler que les boîtes à lettres doivent être accessibles, ce qui n'est pas toujours le cas (il en reste encore quelques-unes trop cachées dans les haies)

Attention pour sortir de notre îlot avec votre véhicule, nous vous conseillons de bien marquer l'arrêt car malgré la mise en place d'un panneau de priorité, beaucoup de véhicules remontant l'avenue de l'Europe ne le respectent pas !

1.6 SITE INTERNET

Nous vous rappelons l'existence de notre site internet : <http://www.mcmadeleine.com>

Sur le site internet vous trouverez notamment :

- Les Comptes-rendus des AG.
- Les budgets prévisionnels et réalisés
- Des informations utiles comme le cadastre, statut de la copropriété.
- ...

Vous avez donc la possibilité de nous contacter par mail via le site.

Le site est mis à jour régulièrement pour vous faire part d'informations que nous aurions à vous transmettre.

1.7 Fête des voisins

Le 07 septembre 2024 la fête des voisins de notre îlot a rassemblé 17 pavillons, au regard de la réussite de cette manifestation, celle-ci sera renouvelée le 20 septembre 2025.

Les personnes qui souhaiteraient participer sont priées de se rapprocher auprès du secrétaire Gregory ou d'envoyer un message sur notre site.

⇒ **Ce rapport est adopté à l'unanimité**

2) RAPPORT FINANCIER 2024

L'année 2024, débute avec un avoir global en caisse, y compris livret A et compte courant Banque Postale de **48 242,82 €**.

Le montant de nos dépenses est de 1 498,39 € et se compose des charges courantes habituelles (assurance, entretien du réseau câblé de T.V, etc.) cette année nous n'avons pas eu d'entretien d'allées routières.

Le montant des recettes encaissées s'élève à 6 323,09 €. Elles sont principalement composées des cotisations 2023 et 2024 et des intérêts générés par le livret A. Pour l'année 2023, le livret A a rapporté 1 423,09 €.

L'arrêté des comptes, au 31/12/2024, clôture l'année avec un avoir global en portefeuille de 53 067,52 €.

Il est rappelé que l'association constitue une provision chaque année d'environ 4 000€ pour majoritairement prendre en charge les réfections futures de tout ou partie des allées routières, tant qu'il n'y a pas de reprise prévue dans le domaine communal.

⇒ **Ce rapport est adopté à l'unanimité**

3) BUDGET 2025 / APPEL DE FONDS

Le montant du budget prévisionnel 2025 est de **5 300 €**. Inchangé.

Pour une meilleure compréhension vous trouverez en annexe les répartitions des charges récurrentes pour l'année 2025 avec comme chaque année la provision associée principalement à la réfection future des allées routières.

Eu égard des budgets présentés par le trésorier, nous vous proposons de renouveler à 100 euros par an le montant de la cotisation, pour l'année 2025.

Nous tenons à rappeler que les propriétaires doivent honorer leur charge dans le délai indiqué dans l'appel à cotisation, soit avant le **31 octobre 2025**.

Par avance, merci de respecter cette date pour simplifier la comptabilité et traiter en conséquence l'ensemble des recettes versées l'année concernée.

Pour ceux qui ne l'ont pas encore fait, **n'hésitez pas à nous demander notre RIB** via notre site internet ou directement auprès du trésorier pour honorer les charges par virement.

Suite à une question sur le souhait de voir réduire le montant de la cotisation, il est rappelé que le coût de réfection des allées routières est important, et qu'il est préférable d'avoir des provisions pour y faire face.

⇒ **Ce rapport est adopté à l'unanimité**

4) DEMANDE DU 15 RUE DE BRUXELLES

Nous avons reçu il y a peu une demande de Mme LAMIRAL souhaite mettre le point suivant à l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Ses enfants, potentiels acheteurs, présents dans la salle afin de répondre à vos éventuelles questions, souhaitent utiliser le garage du pavillon situé 15 rue de Bruxelles pour assurer sous statut de micro-entreprise des cours d'activités physiques adaptées.

Avant de vous passer la parole pour lancer le débat, puis passer au vote sur une autorisation ou non pour cette activité commerciale au sein de notre îlot, je souhaite vous informer des éléments existants dans notre cahier des charges impacté par cette demande.

Article neuvième : DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir des pavillons à usage de résidence principal ou secondaire.

Sont en conséquence interdites, sauf la dérogation expresse ci-après :

- toutes activités commerciales ou artisanales, qu'il s'agisse de fabrication ou de vente.
- et toutes activités professionnelles.

Toutefois l'exercice de professions libérales est autorisé ain que l'exercice de certaines professions artisanales qui pourraient être autorisé par l'ASSOCIATION SYNDICALE du Groupe d'Habitation, sous réserve que le pétitionnaire fasse la preuve que ladite activité n'apportera aucune nuisance (bruit, odeurs, circulation ...), mais en tout état de cause, les locaux destinés à ces activités ne devront pas couvrir plus de la moitié de la surface habitable des pavillons individuels utilisés à cet effet.

Cette activité n'apportant aucune nuisance sonore, pourrait rentrer dans ce cadre, mais subsiste néanmoins la problématique d'une augmentation de « circulation » dans notre quartier

Article trente et unième : VOIE DE CIRCULATION

Les voies de dessertes intérieures ne peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules.

Il est absolument interdit de les encombrer, même temporairement

Il est interdit aux résidents d'utiliser les parkings réservés aux visiteurs.

Le respect de cet article va poser un problème en matière de stationnement sauf à trouver des solutions palliatives.

Pour conclure avant d'ouvrir les débats, nous tenons à rappeler que depuis l'origine de notre îlot aucune activité commerciale, sauf le siège social d'une petite structure de location de véhicule léger utilitaire, n'a vu le jour.

Un long débat s'est engagé autour des principaux thèmes suivants :

- ⇒ Les plages horaires, le nombre de personne en simultanée,
 - ⇒ Le stationnement des véhicules au regard du profil de la clientèle concernée (ambulance, taxi, etc.),
 - ⇒ Le flux de passage dans la rue de Bruxelles potentiellement accidentogène et en double sens
 - ⇒ La transformation future du Garage du pavillon,
 - ⇒ La nécessité de conserver caractère résidentiel de notre quartier,
 - ⇒ Ne pas accepter de dérogation commerciale, même de « bonne facture » pour s'affranchir de toutes autres velléités.
- ⇒ **Cette demande est rejetée par 1 voix POUR, 13 voix CONTRE et 12 ABSTENTIONS**

5) DÉPENSE MAXIMUM

Nous vous proposons de conserver pour les dépenses imprévisibles et exceptionnelles un montant maximum de 3000 euros (hors assemblée).

Cette possibilité de sécurité n'a pour l'instant jamais été utilisée depuis la création de l'ASL.

⇒ **Cette résolution est adoptée à l'unanimité**

6) RENOUELEMENT DU BUREAU

Conformément à l'article 20 de notre statut, nous devons renouveler les membres du bureau.

Le trio actuellement en place, Messieurs DIAMANT, VIGNE et BEAL se proposent de renouveler leur mandat.

⇒ **Cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

7) QUESTIONS DIVERSES

Un propriétaire informe l'assemblée de problèmes récurrents d'écoulement d'égout d'eaux usées. Il semblerait qu'il n'y ait pas d'actions préventives des services concernés qui interviennent uniquement de manière curative sur demande d'intervention.

Le bureau va récupérer les coordonnées téléphoniques afin de se renseigner sur les procédures en vigueur.

Nous tenons également à vous informer de la fin prochaine du réseau « Numericable ».

En effet, SFR Opérateurs, son propriétaire depuis 2014, a annoncé qu'il mettra un terme à l'exploitation de son système de connexion à Internet qui repose sur un réseau câblé à terminaison coaxiale d'ici à la fin 2025. Ce réseau sera entièrement remplacé par de la fibre optique jusqu'au domicile, comme celui utilisé par les autres opérateurs. Les abonnés actuels du réseau câblé devront migrer vers une offre de fibre.

De fait ceux ou celles qui n'ont pas de forfait chez un opérateur risque de se retrouver dépourvu de connexion pour la fin de l'année.

Plus aucune question : l'assemblée générale se termine à 22h 30

Il est rappelé l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi n° 65557 du 10/07/1965 modifiée par ordonnance 2000-916-2000-09-19 article 3 parue au journal officiel du 22/09/2000 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale »

En conséquence, nous vous informons que faute de contestation dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent procès-verbal par une assignation devant le Tribunal de grande Instance du ressort de la résidence, les décisions de l'assemblée ne peuvent plus être contestées ultérieurement

Ont signé le présent procès-verbal :

Le Président



le Trésorier



Le Secrétaire

