ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « SUNSET VALLEY »
95130 Le Plessis-Bouchard

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2023

Le 30 mai 2023 à 20 heures 30, en salle Jules Verne de l'Espace Roger Maillard, au Plessis-Bouchard, Mesdames et Messieurs les propriétaires, membres de l'Association Syndicale Libre « Sunset Valley » se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation qui leur a été faite conformément à la loi. Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par chacun des membres de l'Association en entrant en séance, tant en leur nom propre que comme mandataire.

L'assemblée est présidée par Monsieur Jean-Christophe CLAUSSE.
Madame Fanny LISZKA assure la fonction de vice-présidente.
Monsieur Olivier VEST assure la fonction de secrétaire.
Madame Colette GUIBERT-CANONNE assure la fonction de trésorière.
Monsieur Gaëtan LEROND assure la fonction de trésorier adjoint.
Monsieur Georges MAGDELAINE, membre titulaire.
Monsieur Fabrice DIDIER, membre titulaire.
Madame Caroline GAURIAT, membre suppléante.
Monsieur Pascal LAKAS, membre suppléant (absent excusé).

1/ Quitus pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence certifiée par les membres du bureau, que les propriétaires présents ou représentés sont au nombre de 51 sur 74 soit 68,92%.
Le détail est fourni en Annexe 1.
Le quorum de 50 % nécessaire est donc atteint et la séance est ouverte à 20 heures 50.

2/ Etat des propriétaires (Mutations)

Sur l'année 2022, il n'y a eu aucun départ et arrivée de propriétaire.

Le Secrétaire précise qu'il reste 24 propriétaires sur les 74 ayant emménagé à la création de la résidence entre 1987 et 1989.

3/ Rapport moral du Président

Le Président remercie l'ensemble du bureau pour son implication notamment pour les nouveaux membres du bureau.
Ce sont des sollicitations récurrentes, bénévoles et peu visibles par les propriétaires de la résidence.

Convivialité : Le pot de septembre va être remis en place cette année, pas de date d'arrêtée mais probablement entre mi-septembre et mi-octobre, toujours dans l'espace vert proche du local EDF.

Incivilités : Quelques vols et dégradation de véhicules en nette baissent cette année.
Le stationnement pose toujours problème à certains d'entre nous.
La vitesse sur le village n'est pas toujours respectée.
A plusieurs endroits des poubelles sont laissées en bord de rue pendant plusieurs jours.

Pour finir, si vous avez des questions et des sujets à aborder avec le bureau privilégiez le contact humain ou la messagerie.

Rappel ci-dessous du site internet et du mail :

Site Internet : www.asl-sunsetvalley.fr
Mail : bureau@asl-sunsetvalley.fr

Nous vous encourageons à déposer vos idées / questions par mail.

Malheureusement nos réponses ou communications peuvent aboutir dans vos spams qu'il faut contrôler régulièrement.

Sinon, sur le site internet de l'ASL vous pouvez retrouver certains documents (statuts et cahier des charges) et des notes d'information.

4/ Résultat Financier de l'exercice 2022 et quitus

Le Président passe la parole à la trésorière qui présente le bilan de l'exercice 2022.

Au 31/12/2022 le solde du compte courant était de 5131.93 €, le solde du livret A était de 1375.43 € avec les intérêts de 18.90€.
Pour l'année 2022 l'ensemble des copropriétaires se sont acquittés de leur cotisations pour la somme de 4440€.
Le bilan financier 2022 avec un crédit de 4440 € est le suivant :

- Mission et réception : 176.65€ avec une provision de 100 €.
- Espaces verts et entretien : 4304.40€ pour 10 interventions d'une moyenne de 430.44€ avec un prévisionnel de 3100€.
- Espaces verts et création & rénovation : 0€ avec un prévisionnel de 300€.
- EDF : 334.85€ léger dépassement du prévisionnel suite à l'augmentation tarifaire de 24.85€.
- Veolia Eau : 0€
- Assurance : 256.58€ augmentation de 6.58€ par rapport au prévisionnel 250 €.
- Location salle A.G. : 128€ quasi identique avec 2€ de moins que le prévisionnel de 130€.
- Frais de gestion (bancaire + site internet) : 127.84€ sur un prévisionnel de 150€.

- Aménagements – Travaux : 1935.80€.
    - Changement du transformateur TV (955.90€)
    - Réfection de l'antenne TV (691.90€)
    - Destruction d'un nid de frelon asiatique (288€)

Soit un dépassement de 1835.80€ sur le prévisionnel de 100€.

Le bilan financier arrêté au 31/12/2022 est donc en dépenses de 7264.12€ pour un budget prévisionnel de 4440€ soit un résultat négatif de 2824.12€ pour cette année de 2022.
Il y a sur le compte courant et le livret A l'équivalent d'une année complète de budget pour permettre de gérer des dépenses exceptionnelles.

Il est demandé si le bureau pouvait ajouter sur le bilan financier :
- Les cotisations au 31/12 sans celles qui n'ont pas été réglées à cette échéance
- Le solde du compte-courant à la date de l'AG (ou mois précédent).

Les comptes sont approuvés à l'unanimité, l'assemblée générale donne donc quitus au conseil syndical.

5/ Présentation et vote du budget prévisionnel 2023

La trésorière présente le budget prévisionnel 2023.

Au vu des résultats de l'année en cours, le bureau de l'ASL propose pour l'année 2023 une cotisation annuelle de 90€.
Le budget prévisionnel 2023 a donc été établi avec un crédit de 6660€ (soit 74x90 €)

Les sommes prévisionnelles sont en augmentation particulièrement pour les dépenses :
- Espaces verts – entretien 700€
- Espaces verts et création & rénovation 1800€ (élagage, remplacement arbustes)
- EDF : 10€
- Assurance : 20€

Les frais de gestion diminuent de 20€.

Le budget prévisionnel étant approuvé à l'unanimité, l'assemblée générale donne quitus au conseil syndical.

6/ Renouvellement du bureau

Le bureau est au complet : 7 titulaires et 2 suppléants.
Le Président ne note aucune démission au sein de l'équipe.

7/ Accord préalable pour convocation et compte rendu des assemblées générales par voie électronique.

Accord préalable approuvé à l'unanimité des présents, le détail des votes individuels est fourni en Annexe 2.
Le résultat est le suivant : Pour ***49*** Contre ***2*** Absents ***23***, ces derniers pourront faire connaître leur choix lors de la distribution de ce procès verbal.

8/ Questions et points divers

Plusieurs questions sont arrivées sur le site de l'ASL :

8.1 : *Pourriez -vous nous donner une copie des devis reçus lors de l'appel d'offre pour l'entretien des espaces verts ?*
Les devis et contrats ont été présentés et discutés en séance.

8.2 : *Comment avez-vous choisi la société actuelle ?*
L'ancien jardinier a rompu le contrat donc nous avons mandaté un jardinier en urgence.

8.3 : *Les prestations de cette société ne sont pas à la hauteur de mes attentes, herbes non tondue, buissons non taillées, arbres élagués d'une façon amateur.*
Nous avons fait au plus vite, effectivement les prestations ne sont pas parfaites. Le contrat qui a été établi peut-être rompu et nous sommes en train d'étudier d'autres devis.

8.4 : *Qui contrôle le travail exécuté ?*
Le bureau contrôle le travail et les copropriétaires peuvent nous remonter les problèmes éventuels sans intervenir directement auprès des prestataires.
Le plan des espaces verts à la charge de l'ASL va être mis en ligne sur le site internet.

8.5 : *Est-ce que les règles de la copropriété sont suivies ?*
Oui, les règles sont suivies.

8.6 : *Avons-nous des sanctions en cas de non-respect ?*
Il peut y avoir des sanctions. L'ASL doit engager un avocat ce qui va augmenter de façon significative le montant des cotisations.

8.7 : *Est-ce que les places de parking devant les maisons (sur la voirie) sont privées, ou pouvons-nous tous en profiter ?*
Elles appartiennent à la voirie et sont disponibles pour tout le monde.

8.8 : *Cette année, nos charges ont beaucoup augmenté, pouvez-vous s'il vous plait me dire à quoi correspondent les 1935.80€ dans la rubrique Aménagement/Travaux ?*
Expliqué au §4 : **Résultat Financier de l'exercice 2022 et quitus**

8.9 : *Pourquoi la facture des espaces verts a-t-elle autant augmenté ?*
Il n'y a pas d'augmentation significative de cette prestation en 2022. Par contre sur 2023, une prestation d'élagage viendra en complément de l'entretien habituel qui lui, reste identique.

8.10 : *Peut-on supprimer une haie mitoyenne dans son jardin entre deux lots ?*
Oui, les haies mitoyennes sont considérées comme des clôtures partagées entre deux propriétés voisines. Par conséquent, la suppression ou la modification de cette haie pourrait nécessiter un consentement mutuel des deux parties concernées. Il est recommandé de communiquer avec votre voisin et de discuter de vos intentions.

8.11 : *Dans ce cas, qui prend à sa charge la remise en place de la séparation visuelle et sous quelle forme ?*
Les deux propriétaires peuvent convenir des arrangements pour rétablir une séparation visuelle adéquate entre leurs lots. Cela peut se faire de différentes manières, telles que la construction d'une nouvelle clôture, la plantation de nouvelles haies ou l'installation d'autres éléments de séparation appropriés.
Les coûts et les responsabilités associés à ces mesures peuvent être répartis ou non entre les propriétaires.
Il est fortement recommandé de communiquer ouvertement avec votre voisin et de discuter des arrangements pour la remise en place de la séparation visuelle afin d'éviter tout malentendu ou conflit potentiel.

8.12 : *Est-il possible de se grouper pour obtenir des tarifs intéressants (portes, fenêtres, sous toi, volets,) ?*
Oui c'est possible. Nous allons étudier une façon simple de mettre des personnes partageant un intérêt commun pour un produit ou un service spécifique.

8.13 : *Est-il envisagé de fermer la résidence pour limiter les vols (voitures, cambriolages…) ?*
Ce n'est pas possible de fermer les deux accès car il faudrait racheter à la ville la voirie pour privatiser la résidence. Cela entrainerait la prise en charge par l'ASL de l'entretien des rues, des canalisations, de l'éclairage et de tous les coûts afférants d'une part ainsi que la gestion, l'entretien et la maintenance des éléments de structure.

8.14 : *Est-il possible de payer la cotisation par virement ?*
Oui, nous allons communiquer sur ce sujet.

Tous les documents présentés en séance seront communiqués par courriel.
Le bureau va étudier la refonte de certains articles du cahier des charges pour qu'il soit plus adapté aux conditions de vie actuelles.

Aucun autre point n'étant prévu à l'ordre du jour, la séance est levée à 22h30.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « SUNSET VALLEY »
95130 Le Plessis-Bouchard

APPEL DE FONDS -
ANNEE 2023

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 30 mai 2023, la quote-part de charges pour cet exercice s'élève à :

90,00 Euros (Quatre-vingt dix Euros)

Pour ceux qui ne l'auraient pas encore fait, nous vous remercions de bien vouloir régulariser la situation en adressant votre règlement à l'ordre de :

ASL Sunset-Valley

Et l'adresser au :

15 avenue de l'Europe
95130 Le Plessis-Bouchard
Où
18 avenue Robert Schuman
95130 Le Plessis-Bouchard