

**COMPT E - R E N D U**

Registre des Délibérations  
Association Syndicale des Propriétaires  
du LYS-CHANTILLY

**Réunion du Conseil Syndical****Séance du samedi 9 janvier 2016 à 10H00**

Nombre de membres		
Titulaires	Présents	Représentés
12	6	10

L'an 2016, le 9 janvier à 10H00, Le Conseil Syndical de l'ASLC dûment convoqué le 5 janvier 2016 s'est réuni au siège de l'ASLC sous la présidence de M. MOULA, Président de l'ASLC.

Publiée le : 22/01/2016

**Présents** : Mme CLAUTOUR - Mme De DAUW - M. JACOB - M. MOULA - Mme PALANIAYE - M. NADIM

Acte rendu exécutoire de plein droit conformément aux dispositions du décret 2006-504 le : 22/01/2016

**Excusés** : M. FRANTZ pouvoir à Mme CLAUTOUR - Mme MAGENDIE pouvoir à M. NADIM - M. PHILIPPE pouvoir à Mme PALANIAYE - M. RIBET pouvoir à M. MOULA

le Tribunal Administratif d'Amiens peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication.

**Absents** : Mme ALBARET - M. MICHEL

**Secrétaire de séance** : Mme CLAUTOUR

**Liste des délibérations**

- 2016-001) Affectation anticipée du résultat de fonctionnement 2015
- 2016-002) Vote du budget primitif 2016
- 2016-003) Répartition de la redevance annuelle
- 2016-004) Répartition des diverses redevances ASLC
- 2016-005) Constitution d'une provision pour charges exceptionnelles
- 2016-006) Avenant au contrat Maileva
- 2016-007) Programme d'abattage des arbres du patrimoine de l'ASLC pour 2016

## Décisions

---

Aucun acte de décision n'a été pris depuis la dernière réunion du Conseil Syndical.

## Approbation du compte-rendu du conseil précédent

---

Le compte-rendu du Conseil Syndical du 5 décembre 2015 est approuvé.

Le compte-rendu du Conseil Syndical du 19 décembre 2015 est approuvé sous réserve de modifications.

## Délibérations

---

### Finances

#### 2016-001) Affectation anticipée du résultat de fonctionnement 2015

Rapporteur : M. Moula

Afin d'assurer la continuité des exercices budgétaires, l'instruction budgétaire et comptable M14 a mis en place un mécanisme d'affectation des résultats au budget de l'année suivante. La détermination du résultat s'effectue à la clôture de l'exercice, au vu du compte administratif. Le résultat net de clôture désigne le résultat brut de clôture (agrégation du résultat des deux sections de l'exercice N et N-1) auquel il convient d'ajouter le solde des restes à réaliser.

En l'absence de vote du compte administratif, cette procédure peut intervenir sous la forme d'une reprise de résultat anticipée par décision de l'assemblée délibérante, au titre de l'exercice clos.

Elle doit être justifiée par une fiche de calcul du résultat prévisionnel établie par l'ordonnateur et attestée par le comptable, accompagnée soit du compte de gestion s'il a pu être établi, soit d'une balance et d'un tableau des résultats de l'exécution du budget visé par le comptable indiquant les RAR au 31 décembre.

Qu'il y ait affectation d'un excédent ou reprise d'un déficit de fonctionnement, les RAR font également l'objet d'une reprise anticipée.

		Dépenses	Recettes	Solde
<i>Section de Fonctionnement</i>	Résultats propres à l'exercice 2015	380 491,70	488 290,88	+ 107 799,18
	Résultats antérieurs reportés (ligne 002 du BS 2015)		50 000	
	Résultat à affecter			+ 157 799,18
<i>Section d'investissement</i>	Résultats propres à l'exercice 2015	17 401,05	284 618,29	+267 217,24
	Résultats antérieurs reportés (ligne 001 du BS 2015)		169 686,50	
	Solde global d'exécution			+436 903,74

<i>Restes à réaliser au 31 décembre 2015</i>	Fonctionnement	-	-	-
	Investissement	25 231,97	-	- 25 231,97
<i>Résultats cumulés 2015 (y compris RAR en Fx et Inv)</i>		423 124,72	908 161,59	+349 784,45
<i>Reprise anticipée 2015</i>	Prévision d'affectation en réserve (compte 1068)	0	110 000	
	Report en fonctionnement en recettes		145 000	

Si le compte administratif fait apparaître une différence avec les montants reportés par anticipation, le Conseil Syndical devra procéder à leur régularisation et à la reprise du résultat dans la plus proche décision budgétaire suivant le vote du compte administratif et, en tout état de cause, avant la fin de l'exercice 2016.

Résultat global de la section de fonctionnement 2015	157 799,18
Solde d'exécution de la section d'investissement 2015	377 056,74
Solde des restes à réaliser en section d'investissement 2015	- 25 231,97
Besoin de financement de la section d'investissement	0
Couverture du besoin de financement 2015 (compte 1068)	110 000
Résultat de fonctionnement à affecter (002)	145 000

L'ensemble de ces montants sera inscrit dans le budget primitif, ainsi que le détail des restes à réaliser. La délibération d'affectation définitive du résultat devra intervenir après le vote du compte administratif.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité:**

CONSTATE et APPROUVE les résultats de l'exercice 2015.

**2016-002) Vote du budget primitif 2016**

Rapporteur : M. Moula

L'article 59 du décret n°2006-504 dispose qu'avant le 31 décembre N-1, le projet de budget établi par le président de l'association syndicale autorisée est déposé au siège de l'association pendant quinze jours. À l'issue, le budget primitif accompagné d'un rapport explicatif du président ou des observations des membres est voté par le syndicat avant le 31 janvier de l'année N et doit être transmis avant le 15 février de l'année N au préfet.

M. le Président présente au Conseil Syndical son budget primitif pour l'année 2016.

Il est précisé que le budget primitif 2016 est proposé avec reprise des résultats de l'année 2015.

Les modalités de vote sont au chapitre, avec une présentation par nature, conformément à l'instruction M14 à laquelle est soumise l'ASLC.

Afin de conserver un contrôle de gestion sur les dépenses de fonctionnement de l'ASLC, M. le président propose la procédure suivante :

- M. JACOB, trésorier et responsable de la commission finances de l'ASLC, devra demander la transmission mensuelle d'une balance des comptes de l'ASLC de la part du Comptable Public.
- M. JACOB, trésorier et responsable de la commission finances de l'ASLC, devra faire un point trimestriel aux membres du Conseil Syndical durant sa réunion pour les tenir informer de l'évolution des dépenses de fonctionnement et d'investissement.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité:**

ADOPTE le budget primitif 2016 dans son ensemble.

### **2016-003) Répartition de la redevance annuelle**

Rapporteur : M. MOULA

Conformément à l'article 31 II de l'Ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, les redevances syndicales sont établies annuellement et réparties entre les membres en fonction des bases de répartition des dépenses déterminées par le Conseil Syndical. Ces bases tiennent compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association.

Des redevances syndicales spéciales sont établies pour toutes les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions. Le Conseil Syndical délibère notamment sur les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association prévues au II de l'article 31 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Les statuts de l'ASLC indiquent que l'ASLC pourvoit à la dépense notamment par la redevance annuelle, à la charge des associés, répartie au prorata de la surface des terrains. Le mode de calcul de la redevance défini ci-dessus tient compte de la mise en valeur indirecte des propriétés des associés par la gestion du patrimoine de l'ASLC, et que son montant est arrêté chaque année par le Conseil Syndical de l'ASLC.

Après analyse du Budget Primitif 2016, Monsieur le Président propose aux membres du Conseil de :

- Revaloriser la redevance syndicale annuelle pour l'année 2016 à 0.0533€ le m<sup>2</sup>

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité :**

APPROUVE la valorisation de la redevance syndicale pour l'année 2016 à 0,0533 € le m<sup>2</sup>.

### **2016-004) Répartition des redevances spéciales ASLC**

Rapporteur : M. Moula

Conformément à l'article 31 II de l'Ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004, les redevances syndicales sont établies annuellement et réparties entre les membres en fonction des bases de répartition des dépenses déterminées par le syndicat. Ces bases tiennent compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association.

Des redevances syndicales spéciales sont établies pour toutes les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions. Le Conseil Syndical délibère notamment sur les bases de répartition des dépenses entre les membres de l'association prévues au II de l'article 31 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

L'article 30 de ses statuts indique que l'ASLC pourvoit à ses dépenses notamment par la perception des ressources suivantes :

- Par la redevance annuelle, à la charge des associés, répartie au prorata de la surface des terrains depuis 1947, date de la création de l'Association Syndicale Autorisée.
- Par la redevance forfaitaire pour chaque lot, due par tout nouvel acquéreur ;
- par une redevance biannuelle sur accotement non entretenu (tontes non effectuées) par les propriétaires directement concernés, due au prorata de la surface, après intervention des services de l'ASLC.

Après analyse du Budget Primitif 2016, Monsieur le Président propose aux membres du Conseil de :

- Supprimer la taxe sur la taille des haies,
- Augmenter la redevance Entretien des accotements de 1€ à 2 € le m<sup>2</sup> ;
- Augmenter la redevance forfaitaire de 2 000€ à 2 500€ par lot.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité:**

APPROUVE les montants des redevances pour l'année 2016 tels que :

Redevance Entretien des accotements	2 € le m <sup>2</sup>
Redevance forfaitaire	2 500 € par lot

**2016-005) Constitution d'une provision pour charges exceptionnelles**

**Rapporteur :** M. Moula

L'atelier des gardes a été diagnostiqué dangereux. Sa mise en conformité nécessitera de nombreux travaux, pouvant aller jusqu'à la démolition du bâtiment.

Les charges engagées pour les travaux de démolition de ce bâtiment sont particulièrement élevées, étant donné que la toiture est composée d'amiante, et compte tenu de l'obligation de respecter la réglementation en vigueur.

Afin de pourvoir au paiement de ces charges exceptionnelles, il est proposé au Conseil Syndical de constituer une provision pour charges exceptionnelles à hauteur de 225 000€. Cette somme sera constituée sur 3 ans selon les conditions suivantes :

Année	2016	2017	2018
<b>Mouvement</b>	75 000	75 000	75 000
<b>Solde</b>	75 000	150 000	225 000

Cette provision sera ajustée chaque année par délibération suivant l'évolution constatée du risque.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité:**

CONSTITUE une provision initiale pour charges exceptionnelle d'un montant de 75 000€ au compte 1582 du budget principal de l'ASLC.

ADAPTERA, annuellement, le montant de cette provision à hauteur du risque financier qui sera engendré par les travaux de mise en conformité.

## Informatique & Communication

### **2016-006) Avenant au contrat Maileva**

**Rapporteur :** M. Moula

Conformément à l'article 25 des statuts de l'ASLC qui stipule que le Conseil Syndical règle par ses délibérations les affaires de l'Association et est chargé notamment de délibérer sur les projets de travaux et leur exécution, il est proposé de conclure deux avenants avec le prestataire Maileva afin de répondre aux besoins de l'ASLC concernant :

- L'externalisation des documents multi-support, via un avenant d'un montant de 600€ HT par an, impliquant la réduction des coûts d'impression,
- L'envoi en masse et la gestion des plis recommandés avec accusé de réception par les services du Groupe La Poste, via un avenant d'un montant de 190€ HT par an,

Ces dispositions sont nécessaires pour procéder aux envois en recommandé des nouveaux statuts aux 1 507 membres de l'assemblée des propriétaires de l'ASLC, ainsi que, ultérieurement, l'envoi en recommandé du cahier des charges, suite aux modifications qui sont programmées en 2016.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité:**

AUTORISE M. Moula, Président de l'ASLC, à signer les avenants nécessaires aux prestations de l'entreprise Maileva permettant de diffuser en masse, et en recommandé, des documents reliés.

DIT qu'il sera pourvu au paiement desdits avenant sur le compte 611 « Contrats et Prestation de Services » du budget principal de l'ASLC.

## Travaux

### **2016-007) Programme d'abattage des arbres du patrimoine de l'ASLC pour 2016**

**Rapporteur :** M. Moula

Cinquante arbres du domaine sont malades, et représentent un danger pour les riverains. Afin d'assurer la sécurité des membres de l'Assemblée des Propriétaires, M. le Président présente une demande de travaux aux membres du Conseil Syndical.

Conformément à l'article 25 des statuts de l'ASLC qui stipule que le Conseil Syndical règle par ses délibérations les affaires de l'Association et est chargé notamment de délibérer sur les projets de travaux et leur exécution.

M. Nadim, Responsable de la commission Travaux, signale que le bois débité sera récupéré par le prestataire sans contrepartie.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Syndical, à l'unanimité:**

RETIENT le devis n°4791 de l'entreprise Aquapaysage pour un montant de 15 756€ TTC pour l'abattage de 50 arbres dangereux situés sur le domaine du Lys-Chantilly.

ENGAGE la somme nécessaire sur le compte 61524 du budget principal 2016 de l'ASLC.

# Consultations

---

## 2016-001) Point d'information sur les modifications du cahier des charges

Rapporteur : M. Moula

Pour l'article 1 du cahier des charges, M. Moula propose :

- La rectification suivante :  
« Les constructions principales pourront être :
  - De plein pied avec vide sanitaire ;
  - A rez-de-chaussée surélevé sur un sous-sol ;
  - A un étage sur rez-de-chaussée non surélevé.
  - A un étage ou combles aménagés, sur rez-de-chaussée (surélevé ou non) et avec ou sans sous-sol. »
- L'addition suivante :
  - Les constructions doivent être de type pavillonnaire
  - la création de bâtiments d'habitation collective dans le Lys-Chantilly est interdite. Une habitation collective est définie comme étant tous bâtiments dans lesquels sont superposés, ou juxtaposés, même partiellement, plus de deux logements distincts, desservis ou non par des parties communes.
  - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, et 5,5 mètres à l'égout du toit.

Le Conseil Syndical propose la rédaction suivante :

--- la création de bâtiments d'habitation collective dans le Lys-Chantilly est interdite. Une habitation collective est définie comme étant tous bâtiments dans lesquels sont superposés, ou juxtaposés, même partiellement, deux ou plus de deux logements distincts, desservis ou non par des parties communes.

M. JACOB recommande de prendre l'avis d'un architecte pour contrôler que les prescriptions envisagées soient cohérentes avec le résultat attendu par le Conseil Syndical.

Pour l'article 5 du cahier des charges, M. Moula propose :

- La modification de ces dispositions peut se faire par deux moyens :
  - Abroger l'arrêté du 20 mai 1958 et la délibération de l'ASLC du 5 mai 1957 :  
Cette procédure permettrait d'annuler l'arrêté venant modifier l'article 5 du cahier des charges. La conséquence serait l'interdiction de toute division sur le domaine.
  - Proposer une nouvelle rédaction de l'article n°5 du cahier des charges  
Cette procédure permettrait de limiter les divisions, sans toutefois permettre de les interdire.

### Arrêté du 20 mai 1958 :

*« Sauf décision ou autorisation contraire de la Société venderesse, il est interdit aux acquéreurs ou à leurs ayants droits sous peine de tous dépens et dommages intérêts et de résolution des ventes, faites aux contrevenants, si bon semble à la Société venderesse, de créer ou laisser créer, sur tout ou partie des lots vendus, des passages, impasses, rues ou voies quelconques, servitudes ou charges, permettant soit l'accès à un lot par un autre lot, soit la division d'un lot entre plusieurs propriétaires. »*

*Cette division reste possible, mais à condition, que chaque parcelle ait accès direct sur les vois créées par la Société, sans création de voies nouvelles ; que ce lot soit rectangulaire et qu'après avoir été divisée, chaque parcelle conserve en façade au moins 27 à 30 mètres et en profondeur 75 à 80 mètres ; que le déboisement auquel il aurait pu être procédé antérieurement ne fasse pas obstacle à l'absorption des eaux usées et ne nuise pas à l'esthétique du lotissement ainsi qu'il est spécifié à l'article 9e. Toute division restera subordonnée à l'autorisation préalable qui pourra être accordée ou refusée par M. le Préfet sur la demande de l'intéressé et après avis du Syndicat. La subdivision d'autres lots pourra être également envisagée dans le cas des particuliers, à la condition expresse que chaque lot nouveau conserve une superficie d'au moins 2000 m<sup>2</sup> avec 27 à 30 mètres de façade et remplisse les conditions exigées ci-dessus concernant le déboisement et l'esthétique du lotissement. »*

- Rédaction proposée – modification du 2ème alinéa et des suivants :

« Sauf décision ou autorisation contraire de la Société venderesse, il est interdit aux acquéreurs ou à leurs ayants droits sous peine de tous dépens et dommages intérêts et de résolution des ventes, faites aux contrevenants, si bon semble à la Société venderesse, de créer ou laisser créer, sur tout ou partie des lots vendus, des passages, impasses, rues ou voies quelconques, servitudes ou charges, permettant soit l'accès à un lot par un autre lot, soit la division d'un lot entre plusieurs propriétaires.

Cette division reste possible, mais à condition que :

- chaque lot ait un accès direct sur les voies créées par la société immobilière du Lys-Chantilly, sans création de voies nouvelles,
- les lots issus de la division aient une forme rectangulaire,
- après division chaque lot issu de la division, conserve en façade au moins 30 mètres et en profondeur 80 mètres,
- après division chaque lot conserve une superficie de 4.000 m<sup>2</sup> non compris la surface d'accotement,
- le déboisement auquel il aurait pu être procédé antérieurement ne fasse pas obstacle à l'absorption des eaux usées et ne nuise pas à l'esthétique du lotissement ainsi qu'il est spécifié à l'article 9 du cahier des charges du Lys-Chantilly. »

M. le Président souhaite que soit mise en place la procédure suivante :

- les services administratifs devront se rapprocher de la sous-préfecture afin d'obtenir un duplicata de l'arrêté du 20 mai 1958 et la délibération de l'ASLC du 5 mai 1957, et demander la procédure à mettre en place pour abroger ceux-ci
- les services administratifs de l'ASLC devront se rapprocher du cabinet UGGC & Associés afin d'obtenir un devis pour une étude concernant :
  - la modification de l'article 1
  - l'abrogation de la modification de l'article 5
  - la modification de l'article 5

## **2016-002) Gratification du Personnel de l'ASLC**

**Rapporteur :** M. Moula

Les conditions de rémunération du personnel sont du ressort de la compétence du Président de l'ASLC. Conformément au décret n°2006-504 :

**Sous-section 3 : Le président et le vice-président.**

### **Article 28**

Outre les compétences qu'il tient de l'article 23 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, le président prend tous actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le syndicat dans les conditions prévues à l'article 26 du présent décret. Il est la personne responsable des marchés.

(...)

A l'exception du comptable dont les modalités de nomination sont prévues à l'article 65, il recrute, gère et affecte le personnel. Il fixe les conditions de sa rémunération.

## **2016-003) Permanence de l'accueil durant l'Assemblée des Propriétaires**

**Rapporteur :** Mme Cloutour

Mme Cloutour invite les membres du Conseil Syndical à venir aider lors de l'organisation de l'Assemblée des Propriétaires le samedi 16 janvier 2015. Elle indique notamment les besoins suivants :

- 2 secrétaires de séance
- 5 à 7 scrutateurs
- 8 personnes aux tables d'enregistrement

M. Moula rappelle également que l'ouverture des pouvoirs se déroulera le lundi 11 janvier à 18h.

## 2016-004) Planning des prochaines réunions

### Conseil Syndicaux :

samedi 6 février 2016 à 10h

samedi 5 mars 2016 à 10h

samedi 2 avril 2016 à 10h

### Commissions :

#### Commission Juridique :

*Cahier des Charges :*

samedi 13 février 2016 à 10h

samedi 27 février 2016 à 10h

#### Commission Gestion Documentaire :

mardi 29 décembre 2015 à 9h

### Assemblée des Propriétaires

*Extraordinaire :*

samedi 16 janvier 2016 à 14h

*Ordinaire :*

samedi 23 avril 2016 à 14h

### Autres Réunions :

#### Ouverture des pouvoirs :

lundi 11 janvier 2016 à 18h

#### La 'Galette des Rois' :

dimanche 24 janvier 2016 à 15h

#### 'Garden Party' du Lys-Chantilly

samedi 28 mai 2016

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13H00.

A Lamorlaye, le 9 janvier 2016, sauf erreur ou omission.