



ASSOCIATION SYNDICALE DU LYS-CHANTILLY

(Association Syndicale Autorisée)

Etablissement Public depuis le 17 avril 1947

Square d'Aumale - 60260 LAMORLAYE - Tél. 03 44 21 92 48 - Fax. 03 44 21 85 93

E-mail : aslcdomainedulys@orange.fr – Site Internet : www.lys-chantilly.com

ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES SESSION ORDINAIRE

du Samedi 21 Juin 2014

COMPTE RENDU

ORDRE DU JOUR

- 1°/ Désignation des secrétaires de séance et des scrutateurs
- 2°/ Scrutin concernant le vote à bulletin secret
- 3°/ Rapport Moral de l'Exercice 2013, et, approbation
- 4°/ Rapport Financier de l'Exercice 2013, et quitus
- 5°/ Questions & réponses
- 6°/ Présentation des candidats inscrits avant le vendredi 30 mai 2014 et premier tour de scrutin pour l'élection des Syndics
- 7°/ Orientations générales 2014/2015
- 8°/ Deuxième tour de scrutin des Syndics et Motions
- 9°/ Réponses aux questions des propriétaires posées par écrit avant le vendredi 30 mai 2014 et questions diverses.

PREAMBULE : INTERVENTION DES MAIRES DE LAMORLAYE ET GOUVIEUX

Madame LADURELLE, Maire de Lamorlaye, et Monsieur MARCHAND, Maire de Gouvieux se présentent devant les propriétaires avant l'ouverture de l'assemblée générale.

Ils abordent des discussions sur le dossier de l'Assainissement en présentant les choix possibles entre collectif, autonome ou mixte. Ces choix devront se faire en tenant compte des critères écologiques, paysagers, financiers et administratifs en s'appuyant sur l'aide de l'Agence de l'eau.

Madame LADURELLE propose d'effectuer une étude financière à la parcelle. Ainsi chaque propriétaire connaîtra le coût exact de son branchement au réseau collectif.

Les maires, d'un commun accord, souhaitent avoir un seul interlocuteur pour représenter le Domaine du Lys, en particulier lors des rencontres avec les mairies.

OUVERTURE DE SEANCE

Monsieur Jean-Yves PHILIPPE prend la parole. Il explique aux propriétaires la raison de sa présence exceptionnelle en exposant que suite aux 2 démissions consécutives de M. Jacques-Henri DANIEL de la Présidence d'abord et de Mme Renée ALLIER de la Suppléance récemment, il a accepté d'assurer la suppléance de la présidence jusqu'à l'élection du nouveau bureau le dimanche 22 juin.

Il remercie les maires, Madame LADURELLE et Monsieur MARCHAND pour leur allocution.

Il remercie les Syndics et les propriétaires bénévoles qui ont aidé à préparer cette réunion.

A 15h20, Monsieur PHILIPPE déclare l'ouverture de la séance ordinaire de l'assemblée générale des propriétaires. Il présente le déroulement de la réunion.

Il passera ensuite la parole à Mme CLAUTOUR pour la présentation du rapport moral et à M. JACOB pour la présentation du rapport financier.

L'Assemblée de ce samedi 21 juin 2014 a répondu à une seconde convocation. Cette Assemblée peut délibérer valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. En effet, la première convocation à notre assemblée générale du 05 juin 2014, avait réuni 19 propriétaires, chacun ne pouvant recevoir plus de 20 pouvoirs, le quorum légal n'avait donc pu être atteint.

1° Désignation des secrétaires de séance et des scrutateurs

Deux propriétaires acceptent les missions de secrétaires de séance :

- Monsieur Pierre VOGEL et Madame Aline YEREMIAN

La nomination de 7 scrutateurs est prévue par les statuts. 6 propriétaires se proposent et sont nommés :

- Madame Varvara LEFEBVRE
- Monsieur Marc LEBRETON
- Monsieur Sébastien GOZIAS
- Monsieur Gilles ANGLEROT
- Monsieur Bernard GIROGUY
- Monsieur Jean-Marc FACQ

Madame Varvara LEFEBVRE se propose pour la fonction de Présidente du bureau de vote, elle récupèrera les urnes, veillera à la signature des procès-verbaux et centralisera les résultats.

Plusieurs syndics proposeront d'assister au dépouillement des bulletins destinés à l'élection des candidats :

- Mmes CLAUTOUR, DE DAUW
- Mrs MOULA, NADIM

2°/ Scrutin concernant le vote à bulletin secret pour le rapport moral et le rapport financier

158 propriétaires sont présents représentant 506 voix. Si un tiers des présents le demande, les votes ont lieu à bulletin secret.

Monsieur Jean-Yves PHILIPPE propose à l'assemblée que le vote des rapports moral et financier puisse se faire à main levée.

Dix propriétaires votent « contre » le vote à main levée sur les 158 présents.

M. PHILIPPE annonce que le vote s'effectuera à main levée.

3°/ Rapport Moral de l'Exercice 2013, et approbation

Chaque propriétaire est destinataire d'un exemplaire du rapport moral et du rapport financier. Ces documents ont été joints à la convocation de la 1ère session de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014.

Madame Anne CLAUTOUR, secrétaire générale, présente un résumé du rapport moral et répond aux questions de la salle.

Une annulation d'un pouvoir est demandée à Mme KLOECKNER, car la personne lui ayant donné pouvoir s'est finalement enregistrée pour prendre part aux votes de l'Assemblée des Propriétaires.

EN MEMOIRE...

Monsieur Jean-Yves PHILIPPE, propose une minute de silence en mémoire de Monsieur Daniel MECENATE ancien syndic et président du club de Tennis du Lys-Chantilly et de Monsieur Samuel BORENSZTEJN également ancien syndic qui, durant de nombreuses années, a mené de multiples actions contre les nuisances sonores aériennes sur le domaine.

4°/ Rapport financier de l'Exercice 2013, et quitus

Le rapport financier est présenté par Michel JACOB, trésorier.

La présentation du rapport est documentée par la projection de diapositives. Des exemplaires d'un document détaillé comprenant les diagrammes présentés ont été distribués aux propriétaires présents dans la salle.

Rapport Moral 2013

REDEVANCES

Détermination de l'Indice

En janvier 2013, concomitamment à l'approbation du Budget Primitif 2013, le Conseil Syndical a retenu, à l'unanimité, conformément à l'Article 30 des statuts qui stipule « *La redevance annuelle fait l'objet d'une indexation automatique tenant compte de l'inflation* », comme indice d'actualisation pour l'Année 2013, l'Indice T.P. 01 « Index Général Tous Travaux » des Bâtiment et Travaux Publics. Le taux de la redevance syndicale 2013 a été calculé sur la base des indices de référence de Janvier 2011 et Janvier 2012, soit **3,85 %** d'augmentation par rapport à l'indice de l'année 2012.

Montant des Redevances 2013

Le Conseil Syndical a retenu, à l'unanimité, le montant des redevances pour l'Année 2013 :

Redevance Syndicale annuelle (revalorisation de 3,85 % selon l'indice de référence retenu soit l'Indice T.P. 01 Index Général Tous Travaux)	0.0529 € le m²
Redevance Entretien des Accotements	1 € le m²
Redevance Forfaitaire sur les lots (Art. 30. d).....	2.000 € par lot
Redevance pour Taille de haies débordantes calculée sur les bases suivantes :	
• Travaux de taille / Taux horaire par personne.....	45,00 €
• . Location de nacelle.....	300,00 €
• . Enlèvement des déchets verts / La tonne	100,00 €

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

Conformément aux termes de la loi SRU, en mars 2013, l'ASLC a été consultée par la Mairie de Lamorlaye sur le projet de PLU et une réunion d'information a été organisée à l'attention du Conseil Syndical en mai 2013 pour consulter les maires des 2 communes. Suite à ces avis, l'ASLC a choisi de ne pas répondre au projet présenté.

Un bulletin spécial PLU vous a été adressé en janvier 2014.

TRAVAUX

Réfection et renforcement de l'éclairage public

Les travaux relatifs à la réfection et au renforcement de l'éclairage public réalisés durant l'année 2013 s'inscrivent dans le cadre du programme voté par les propriétaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 février 2005 et engageant l'ASLC sur une période de 10 ans.

Ce programme comprenait la réfection et le renforcement de l'éclairage sur une partie des voies et des ronds-points et un *relamping* des candélabres sur d'autres parties du Domaine. Une partie importante des règlements de factures des travaux d'éclairage public lancés en 2012 a été reportée sur l'année suivante, impactant de fait largement les finances de l'année 2013.

Travaux supplémentaires et dépannages

La maintenance et l'amélioration de l'éclairage public requièrent un travail de suivi régulier de la part des Syndics, du secrétariat et des gardes de l'ASLC :

- Travaux supplémentaires et dépannages effectués sur les installations par l'entreprise ELALE dans le cadre du marché relatif aux travaux de réfection et de renforcement de l'Eclairage Public
- Travaux faisant suite à des accidents survenus dans le Lys, ajout d'un mât.
- Remplacement progressif des armoires de commande d'éclairage actuellement basées sur des capteurs de luminosité par des horloges astronomiques fiables est effectué progressivement et devrait permettre d'éviter les extinctions de portions de rue durant la nuit - hors événements climatiques

Travaux d'abattage et d'élagage

La Commission d'Appel d'Offres s'est réunie le 4 janvier 2013 retenant l'entreprise la mieux-disant CATELOT pour effectuer les travaux d'abattage et d'élagage, décision confirmée par le Conseil Syndical pour une Tranche Ferme et 2 Tranches Conditionnelles, travaux réalisés au printemps et à l'automne 2013.

Dans le contexte d'une année 2013 relativement favorable sur le plan des événements climatiques, l'ASLC a continué pourtant à mettre en garde les propriétaires contre les incidents provoqués par des branches tombant des arbres situés à l'intérieur des propriétés. Ces branches surplombent les réseaux électriques et sont susceptibles d'engendrer des coupures d'électricité sur l'ensemble du voisinage. Le réseau téléphonique est également concerné par cette recommandation.

Plantation d'arbres, d'arbustes et de fleurs

Comme chaque année, de nouveaux arbres et arbustes, sélectionnés en 2013 ont été plantés sur une partie des accotements et des ronds-points du Domaine. Les fleurs ont à nouveau garni les ronds-points du Domaine et ce, sans augmentation de budget par rapport à l'an dernier.

Plaques de rues et peinture routière

Plusieurs plaques de rues ont dû être remplacées. Au printemps, le Conseil Syndical a procédé comme chaque année à la peinture de la signalisation au sol, défraîchie ou effacée.

Remplacement des branchements en plomb

La Lyonnaise des Eaux a poursuivi sa campagne de changement des canalisations en plomb.

Bâtiments techniques ASLC – travaux de mise en conformité et réflexion sur un projet de réfection

Le bureau Veritas a réalisé un diagnostic technique et électrique du bâtiment "atelier technique" ainsi que le diagnostic de l'installation électrique générale. Les travaux sur les installations électriques ont été décidés en fin 2013 suivis rapidement par l'établissement de devis.

L'état de la toiture et de la structure du bâtiment atelier et la nécessité d'améliorer la zone d'archives devenue trop petite ont été l'objet de réflexions en fin d'année 2013 de la part des membres du Conseil Syndical, soucieux à la fois de trouver la solution la plus économique et à la fois suffisamment pérenne, et dans le respect des dispositions du cahier des charges du Domaine.

SERVICES ASSURES PAR LES GARDES

Les deux gardes de l'ASLC ont largement contribué à l'entretien du Domaine. Ils opèrent indifféremment sur toutes les voies du Domaine y compris les voies communales ou départementales et les ronds-points.

Chaque lundi est consacré au contrôle de l'état des installations communes, des ronds-points et voies de circulation et souvent à effacer les tags du week-end ou assurer la propreté des abribus et ronds-points.

Les Gardes ont aussi réalisé un grand nombre de tâches d'entretien et d'embellissement des voies du Domaine : ils ont cette année encore assuré les plantations des arbres sur les accotements, coupé une grande partie des rejets, planté des arbustes sur les ronds-points, et organisé le fleurissement au printemps 2013.

Une grande opération de nettoyage des voies a été réalisée avant l'été et une grande partie de leur effort a pu être consacré aux voies qui subissent le plus de trafic routier.

Il était important que les Gardes soient identifiables par les résidents du Domaine du Lys. Il a été décidé en début d'année 2013 de compléter le marquage des vêtements de travail par des écussons « Le Lys-Chantilly – Gardes Assermentés ». Ils ont reçu des vêtements et des protections requises pour le démoussage.

L'utilisation de produits phytosanitaires a été interdite et affichée dans les locaux de l'ASLC, à l'exception des traitements anti-mousses sélectionnés. Le règlement intérieur a été mis à jour pour s'assurer qu'ils soient informés de l'obligation qu'ils ont de se protéger pour procéder au démoussage.

INFORMATIQUE ET TELECOMMUNICATIONS

Le besoin de communiquer par la voie d'internet des informations essentielles aux propriétaires, de les mettre à jour régulièrement et de faire la promotion du Domaine a donné l'opportunité au Conseil Syndical de confier à la Commission Communication et Internet la rédaction d'un projet de cahier des charges de site internet.

La reconstruction du site internet était justifiée d'une part par une nécessité technique. D'autre part, le site actuel n'étant plus maintenu par son éditeur et le portage sur la nouvelle plateforme s'avérant aussi laborieux qu'un redéveloppement, la solution qui consistait à profiter des nouvelles possibilités et rubriques a été naturellement préférée.

Le Site futur devrait reprendre les rubriques déjà existantes sur le site actuel :

- présentation du Domaine, son présent, son passé
- la présentation de l'ASLC (structure, mode de fonctionnement et présentation des services)

Les nouvelles rubriques :

- suivi des travaux d'intérêt général
- actualités et événements
- vidéo du site

Les informations pratiques devraient être élaborées (plan d'accès, règlementations, informations touristiques) .

Une rubrique Environnement est prévue pour présenter le cadre de vie - faune et flore - et les informations pratiques tel que le ramassage des ordures ménagères, déchets verts et encombrants

Une partie sécurisée serait accessible uniquement aux propriétaires qui pourraient accéder aux documents qui les concernent.

Bureautique

La secrétaire de l'ASLC a tenu la permanence du Bureau aux jours et heures ouvrables. Elle est aussi la principale utilisatrice des moyens bureautiques qui sont particulièrement sollicités chaque jour. L'évolution du parc au fil des évolutions de plateforme informatique est le gage d'une fiabilité d'une autonomie et d'une productivité accrue pour l'ASLC. Le remplacement du photocopieur en opération depuis environ une dizaine d'années par un modèle possédant une technologie nettement plus avancée a été retenue pour assurer une gestion de la production des courriers plus fluide.

Les contrats de maintenance logiciels conclus avec les éditeurs pour la gestion et la comptabilité de l'ASLC ont été prorogés.

TENNIS

Les Courts de Tennis situés square d'Aumale sont la propriété de l'ASLC. La gestion du Club, des adhésions, des accès aux courts et entretiens étaient autrefois assurés par les dirigeants bénévoles du Club de tennis. La baisse du nombre d'adhérents et des finances du Club a progressivement conduit l'ASLC à prendre à sa charge les coûts d'entretien des courts autrefois assurés par le Club.

Suite à la démission du trésorier et au décès du Président du Club de tennis, et en l'absence de gestionnaire de ce Club, l'accès aux courts a été condamné en novembre 2013 pour des raisons de sécurité jusqu'à ce que des repreneurs se fassent connaître auprès de l'ASLC.

JURIDIQUE

Le montant des honoraires payés dans le cadre des actions en justice intentées par des propriétaires à l'encontre de l'ASLC s'élève à plus de 17 090 € (TTC) pour l'exercice 2013. Ce montant vient en dégrèvement du budget que l'ASLC peut allouer à la défense et à la valorisation du Domaine.

Quelques actions intentées par les propriétaires contre l'ASLC durant cette année au tribunal administratif concernent les redevances. Une des actions intentées par les propriétaires contre l'ASLC est motivée par une demande de distraction de leurs propriétés hors du périmètre du Domaine du Lys.

Le 12 janvier 2013 l'Assemblée des propriétaires a été réunie en session Extraordinaire et a approuvé le retrait de la résolution n°1 qui avait été adoptée lors de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2012, conformément à la demande de la Préfecture de l'Oise, autorité de tutelle de l'ASLC. Lors de cette session Extraordinaire, 3 demandes de distractions de propriété hors du périmètre syndical émanant de 3 propriétaires avaient été soumises au vote de l'Assemblée, à titre indicatif, puisque cela ne constituait pas une obligation légale ou statutaire. Ces 3 demandes de distraction avaient été rejetées par 263 et 264 voix CONTRE, respectivement, et 3 abstentions, sur un total de 298 voix représentées.

L'ASLC a alloué un montant de 10 092 € pour demander la démolition d'un hangar construit par un propriétaire en vue du commerce d'automobiles en application du cahier des charges et du PLU de la commune de Lamorlaye.

L'ASLC a également consacré plus de 5 897 € pour valider la pertinence et l'impact de la modification du cahier des charges du Lys dans l'affaire qui condamne un propriétaire pour avoir construit une maison individuelle avec sous-sol, rez-de-chaussée surélevé et pour étudier la mise en conformité du cahier des charges avec le PLU de la Commune de Lamorlaye.

Divisions

Dans chaque bulletin, depuis plusieurs années, l'Association Syndicale du Lys-Chantilly a informé les propriétaires de notre Domaine des règles en vigueur en matière de divisions.

Le texte réglementant les divisions est l'article 5 en page 28 de notre cahier des charges.

Le cahier des charges du Lys a bien fait l'objet d'une publication au Bureau des Hypothèques de Senlis et de fait, les notaires en charge des ventes ne peuvent arguer en ignorer l'existence. Cette disposition protège les acquéreurs si le cahier des charges n'a pas été porté à leur connaissance lors de la transaction.

Les notaires Isariens en connaissent d'ailleurs parfaitement l'existence et informent clairement les acquéreurs.

Lorsque l'ASLC est sollicitée par un notaire dans le cadre d'une promesse de vente, le secrétariat de l'ASLC lui adresse les informations suivantes :

- Toutes les règles contractuelles du cahier des charges du Domaine du Lys-Chantilly sont maintenues ;

La loi 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment, ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges de notre lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (Code de l'Urbanisme article L 315-2-1) ;

- La jurisprudence de la Cour de Cassation est constante, tout co-loti est en droit d'exiger le respect des règles contractuelles du cahier des charges ;

Le jugement du Tribunal de Grande Instance de Senlis du 2 septembre 2008, annulant la vente d'une propriété divisée irrégulièrement, avait été confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel d'Amiens du 25 février 2010 condamnant le notaire.

Sièges sociaux

Les sièges sociaux d'entreprises qui s'installent dans le Domaine, sont légalement et uniquement tolérés pour une durée de 5 ans. L'ASLC leur signale qu'elles ne peuvent exercer **aucune activité dans notre Domaine sous peine de poursuites pénales** au titre de l'application du règlement de la zone UL du PLU de Lamorlaye et au civil au titre de l'application du cahier des charges du Domaine du Lys-Chantilly.

Respect des règles de bon voisinage :

Les règles de civilité entre voisins dans le respect de notre cahier des charges et des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Lamorlaye et de Gouvieux doivent être appliquées par tous.

Malheureusement, quelques propriétaires nous font part des nuisances qu'ils estiment subir : nuisances sonores (abolements, non-respect des horaires d'utilisation d'engins thermiques, nuisances dues aux vols d'avions de tourisme, ou des motocyclettes en échappement libres, véhicules bruyants), tailles de haies en limite de propriété non effectuées, installation interdite de bâches ou canisses comme clôtures, etc...

Il est rappelé aux résidents du Domaine du Lys que les panneaux publicitaires, les dépôts permanents d'engins de travaux, véhicules en réparation et tout autre sont interdits par notre cahier des charges et par le PLU de la commune de Lamorlaye.

Le stationnement permanent sur les accotements est également interdit.

Sécurité des Personnes et des Biens:

Nous savons que l'Eclairage Public –controversé quant à son impact sur la vitesse routière - est un facteur incontestable d'amélioration de la sécurité des personnes et des biens. L'ASLC a achevé comme prévu sur 2013 la rénovation et la réfection de l'éclairage sur la majeure partie du Domaine.

L'ASLC n'a de cesse de rappeler aux propriétaires d'être vigilants du fait de la présence de faux démarcheurs qui sévissent dans notre Domaine. Ils prétendent être mandatés par divers établissements publics et collectivités – par exemple:

- Par le Conseil Général de l'Oise pour remplacer les téléalarmes chez les personnes âgées ;
- Par les Municipalités pour éradiquer les capricornes dans les charpentes ou planchers ;
- Par divers établissements (EDF, GDF, France-Telecom, etc...)

Ils peuvent parfois avoir des faux marquages de véhicules et présenter de faux badges

Si vous êtes démarchés par ces individus, n'ouvrez pas et signalez le à :

- La Police Municipale au **03.44.65.60.35** ou sinon le **06.08.23.24.17**.
- La Gendarmerie Nationale au **17**

La Gendarmerie et la Police Municipale (pour la Commune de Lamorlaye) effectuent régulièrement des rondes dans notre Domaine. Il a été demandé de leur signaler tout véhicule en stationnement anormal.

Par ailleurs, en janvier 2013, les Services de Collecte des Encombrants de la Communauté de Commune de l'Aire Cantilienne ont mis en place un enlèvement sur prise de rendez-vous (numéro vert **0 800 001 098**) permettant de limiter le temps de dépôt sur les accotements.

ENVIRONNEMENT

Replantations après autorisations d'abattage d'arbres

Tout abattage (jusqu'à 3 arbres) nécessite une autorisation préalable de l'ASLC.

La fragilisation et la dégénérescence de notre forêt rend indispensable le remplacement de tout arbre abattu : à cet effet, une liste diversifiée des essences appropriées à notre environnement, proposée par le P.N.R., est à votre disposition à l'ASLC.

Lors de l'autorisation d'abattage les propriétaires sont informés de la nécessité d'avoir à replanter un ou des nouveaux sujets.

Dans toute la mesure du possible, tout au long de l'année, l'ASLC observe la santé de nos arbres et indique aux personnes concernées tout danger potentiel ou risque d'élagage mutilant. Les gardes peuvent faire interrompre un abattage non autorisé ou élagage mutilant dont ils sont témoins en coordination avec les Services des Mairies.

Gestion des eaux de ruissellement

Les pluies importantes du second semestre 2013 ont permis d'identifier plusieurs zones de stagnation importante des eaux de ruissellement et de créer des puisards sur les 3^{ème} avenue, 7^{ème} avenue. Ces travaux ont été exécutés au début de l'année 2014 afin de réguler les évacuations des eaux de pluie sur les accotements.

Rapport Financier 2013

Les recettes 2013 s'élèvent à 470.052 € en recul de 3,2% par rapport à 2012 et de 7,9% par rapport à 2011 qui constituait un record.

Si la taxe syndicale a progressé modérément au cours de ces deux années ainsi que les subventions reçues des communes, c'est le très fort recul des autres produits (soit pour l'essentiel de la redevance forfaitaire sur les transactions) qui s'élèvent à 82.248 €, en recul de 30% par rapport à 2012 et de 50% par rapport à 2011.

Ce recul traduit une très forte diminution des ventes de lots (41) dans notre domaine, qui s'est avéré encore plus significatif que celui que votre conseil syndical avait anticipé lors de la préparation du budget 2013. Ce chiffre, qui est le plus bas enregistré depuis l'an 2000, traduit l'atonie générale des transactions immobilières en France depuis fin 2012.

Le total des dépenses de fonctionnement et d'investissement a atteint 559.824 €.

Les dépenses de fonctionnement se sont élevées à 305.936 €, en progression de 12,4% par rapport à 2012, mais revenant aux niveaux constatés en 2011 et 2010.

Les dépenses de personnel ont reculé de 14% par rapport à celles de l'exercice 2012, qui avait supporté le paiement d'une indemnité de préavis au garde-ouvrier dont le poste a été supprimé.

On constate, à l'inverse, une augmentation significative des travaux et services extérieurs (de 100.446 € à 129.728 €, soit +29,2%), qui s'explique entièrement par la progression des postes élagages (de 16.935 € à 36.764 €) et énergie électricité (de 47.190 € à 57.709 €).

Le reste de l'augmentation des dépenses de fonctionnement est lié à la croissance importante des honoraires qui se sont élevés à 33.941 €, à comparer aux 4.459 € payés en 2012, 14.828 € en 2011 et 24.267 € en 2010. Les honoraires devraient revenir à un niveau plus faible en 2014.

Les dépenses d'investissement constatées en 2013 se sont élevées à 253.888 €. La comparaison par rapport à 2012 (120.368 €) s'avère peu significative dans la mesure où la dernière tranche de l'éclairage public, réalisée en 2012, n'a été réceptionnée et payée que début 2013 pour 145.237 €.

Si l'on reclasse ce montant, les dépenses d'investissement des dernières années s'élèvent à :

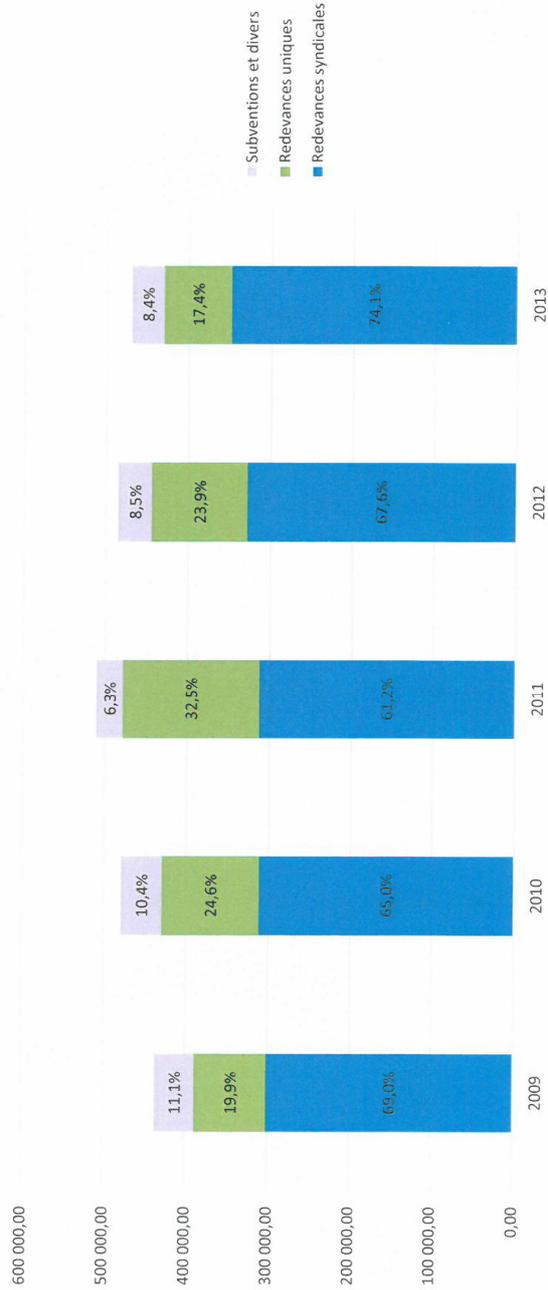
- En 2009 : 164.065 €
- En 2010 : 156.628 €
- En 2011 : 199.406 €
- En 2012 : 265.605 €
- En 2013 : 108.651 €

En 2013, seules ont été réalisés des remises à niveau de l'éclairage, la réalisation de puisards, des études pour la rénovation de l'atelier, et des travaux de mise aux normes électriques.

ASLC - Assemblée Générale du 21/06/2014

Recettes	2009	2010	2011	2012	2013
Redevances syndicales	301 422,00	311 256,00	312 244,00	328 413,00	348 419,25
Redevances uniques	87 144,00	118 050,00	166 050,00	116 010,00	82 000,00
Subventions et divers	48 454,48	49 648,29	32 098,55	41 048,84	39 632,31
Total	437 020,48	478 954,29	510 392,55	485 471,84	470 051,56

Evolution Recettes



Rapport financier 2013

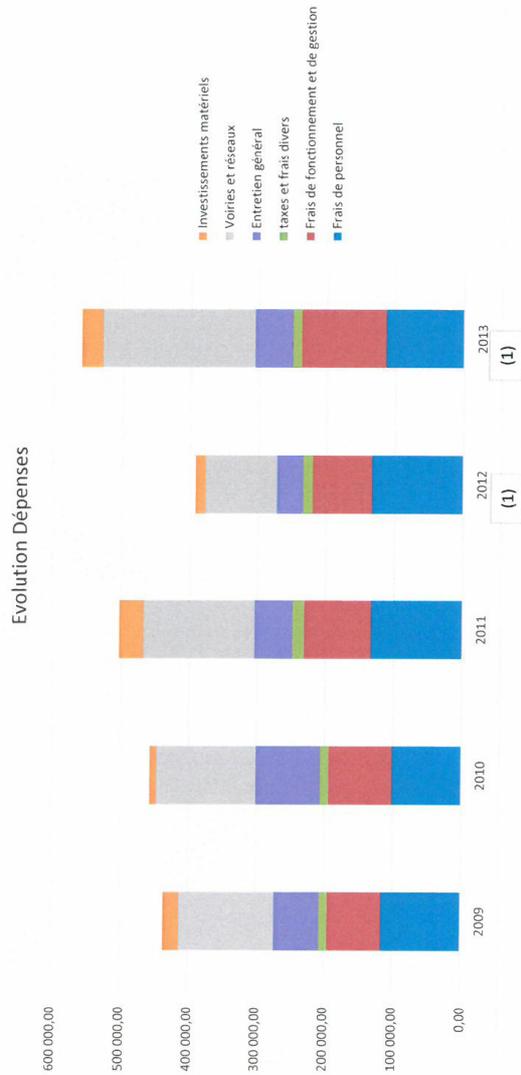
	2009	2010	2011	2012	2013	BP 2014
Produits de l'exploitation (1)	301 422,00	311 256,00	312 244,00	328 413,00	348 419,25	340 000,00
7067 Taxes syndicales	301 422,00	311 256,00	312 244,00	328 413,00	348 419,25	
Taxes accotements	0,00	0,00				
Produits domaniaux	1 964,00	2 002,00				
Location club sportif	1 964,00	2 002,00	0,00	0,00	0,00	
Recouvrements et subventions	119 781,23	152 888,31	191 353,98	154 288,64	121 350,31	91 400,00
7588 Remboursements divers (3)	764,16	845,90	635,40	818,10	248,00	
758 Redevances uniques	87 144,00	118 050,00	166 050,00	116 010,00	82 000,00	60 000,00
7474 Subventions communes	22 611,54	21 279,93	20 563,78	33 158,54	34 640,31	27 000,00
<i>dont Participation Gouvieux (Eclair, Public) (3)</i>	1 267,81	1 073,44	982,48			
<i>dont Participation Lamarlaye (Eclair, Public) (3)</i>	14 576,43	12 341,79	11 295,93			
<i>dont Convention Gouvieux (3)</i>	6 767,30	7 864,70	8 285,38			
7478 Convention ACLC (3)	3 888,00	3 964,00	4 091,00	4 302,00	4 462,00	4 400,00
Remboursements USS CPAM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7911 Remboursements indemnités de sinistres	3 568,71	8 748,48	0,00	0,00	0,00	
6419 Remboursements sur rémunération personnel	1 804,82	0,00	13,80	0,00	0,00	
778;771 Produits exceptionnels	12 091,58	12 807,98	6 794,57	150,20	2,00	280,00
767 Produits financiers	1 761,67	0,00	0,00	2 620,00	280,00	
RECETTES	437 020,48	478 954,29	510 392,55	485 471,84	470 051,56	431 680,00
Reprise de la dotation aux amortissements et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RECETTES D'INVESTISSEMENT (b)	0	0	0,00	356 035,40	280 000,00	0,00
TOTAL DES RECETTES	437 020,48	478 954,29	510 392,55	841 507,24	750 051,56	
RESULTAT ANNUEL NEGATIF						
TOTAL	437 020,48	478 954,29	510 392,55	841 507,24	750 051,56	

Rapport financier 2013

	2009	2010	2011	2012	2013	BP 2014
Dépenses et fournitures (2)	3 741,46	4 482,59	5 645,82	6 236,83	4 671,63	5 400,00
60623 Alimentation	25,87	0,00	0,00	0,00	0,00	
60636 Habillement	324,19	588,71	263,93	1 256,52	580,62	
60622 Carburant	2 237,18	2 650,20	4 040,09	3 006,43	2 352,09	
6064 Fournitures de bureau	1 154,22	1 243,68	1 341,80	1 973,88	1 738,92	
Frais de personnel (1)	116 805,05	101 624,00	133 519,01	133 328,06	113 803,85	121 100,00
64131 Personnel permanent (salaires nets)	60 402,47	51 902,27	71 158,73	61 011,08	58 261,60	
6225 Rémunérations diverses	951,74	962,13	988,06	934,00	0,00	
6184; 6451; 6453; 6454; 6475 Charges sociales (sur salaires bruts)	55 450,84	48 759,60	61 372,22	58 732,98	55 542,25	
64136 Indemnités de préavis	0,00	0,00	0,00	12 650,00	0,00	
Impôts et taxes (3)	11 471,00	10 433,00	13 323,00	13 314,00	12 701,00	13 750,00
63512 Taxes foncières	4 001,00	4 068,00	4 169,00	4 242,00	4 318,00	
6353 Taxe syndicale	813,00	829,00	853,00	899,00	933,00	
6311 Taxe sur salaires	6 657,00	5 536,00	8 299,00	8 173,00	7 450,00	
Travaux et services extérieurs (4)	104 485,38	132 584,90	118 653,10	97 667,33	126 283,75	140 100,00
61521 Entretien de terrains	849,90	2 225,62	1 976,36	2 904,47	965,49	
61524 Entretien bois et forêts	2 888,63	39 438,10	20 317,75	16 935,36	36 764,44	
61522 Entretien bâtiments	38 120,06	21 286,32	14 129,32	4 221,50	3 322,71	
61523 Entretien voiries et réseaux	23 951,67	31 596,15	19 071,17	14 325,94	14 544,48	
615;61558 Entretien du matériel	1 309,46	1 210,07	2 378,06	1 873,52	780,11	
61551 Entretien matériel de transport	855,00	2 106,95	1 310,17	2 842,40	3 360,40	
60632 Fournitures de petits équipements	1 042,51	383,91	391,65	273,52	0,00	
60611;60612 Electricité Gaz Eau	27 063,20	26 045,69	52 420,64	47 663,33	57 682,51	
616 Assurances et maintenance	4 478,00	5 116,00	5 405,00	5 699,00	5 998,00	
611 Prestation de services	2 622,78	3 176,09	1 252,98	928,29	935,74	
6122 Crédit bail mobilier	1 304,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
6135 Location mobilière	0,00	0,00	0,00	0,00	916,46	
autres dépenses obligatoires	0,00	0,00	0,00	0,00	1 013,41	
Participations et contingents	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations à charges communales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6574 Subventions	0,00	0,00	0,00	2 000,00	0,00	2 000,00
Frais de gestion générale (2)	35 872,98	49 825,59	29 241,11	19 550,31	48 408,06	38 700,00
6232 Fêtes et cérémonies	3 930,78	1 730,24	2 314,01	1 471,34	651,41	
Impression Informatique	5 206,78	9 921,00	4 022,25	4 687,21	5 215,76	
Frais postaux et téléphone	3 441,78	3 825,27	3 757,94	3 721,86	3 897,85	
Honoraires et frais d'actes	19 524,76	30 770,55	14 828,12	4 691,74	34 029,47	24 800,00
6182 Documentation générale	908,93	927,36	971,09	1 091,62	1 128,24	
6156 Maintenance	2 744,17	2 585,39	3 226,92	3 052,25	3 377,16	
6251 Frais de déplacements exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6281 Cotisations et autres charges financières	115,78	65,78	120,78	108,17	108,17	
654 Perte sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00	726,12	0,00	
673 Titres annulés (2)	0,00	1 574,00	3 359,00	0,00	68,00	
Charges exceptionnelles	0,00	86,95	0,00	0,00	0,00	1 000,00
DEPENSES de FONCTIONNEMENT	272 375,87	300 611,03	303 741,04	272 096,53	305 936,29	322 050,00
Dépenses d'investissement	164 065,48	156 628,71	199 406,69	120 368,18	253 887,56	109 630,00
2315 Réseaux divers (5)	140 782,40	146 611,85	163 706,64	105 713,16	223 282,56	
2138 Autres constructions	0,00	0,00	19 867,00	0,00	15 181,60	
2158 Autres matériels et outillage (6)	5 842,70	2 804,95	0,00	154,00	1 035,97	
2188 Autres Immo corporelles	0,00	0,00	0,00	113,62	125,58	
2121 Plantation d'arbres	0,00	0,00	0,00	0,00	2 407,00	
2031 Frais d'études divers (5)	17 440,38	1 346,73	15 833,05	6 925,08	11 078,31	
2033 Frais d'insertion (appels d'offre)	0,00	0,00	0,00	862,32	101,66	
2182 Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	6 600,00	0,00	
2183 Matériel bureau informatique	0,00	5 865,18	0,00	0,00	674,88	
DEPENSES D'INVESTISSEMENT	164 065,48	156 628,71	199 406,69	120 368,18	253 887,56	109 630,00
TOTAL DES DEPENSES	436 441,35	457 239,74	503 147,73	392 464,71	559 823,85	431 680,00
RECETTES - DEPENSES (a)	579,13	21 714,55	7 244,82	449 042,53	190 227,71	
TOTAL	437 020,48	478 954,29	510 392,55	841 507,24	750 051,56	
RESULTAT ANNUEL NET (a) - (b)	579,13	21 714,55	7 244,82	93 007,13	-89 772,29	
RESULTAT GLOBAL DE CLOTURE	463 359	485 074	492 319	585 326	495 554	

ASLC - Assemblée Générale du 21/06/2014

Dépenses	2009	2010	2011	2012	2013
Frais de personnel	116 805,05	101 624,00	133 519,01	133 328,06	113 803,85
Frais de fonctionnement et de gestion	78 289,56	92 346,89	98 045,43	87 067,20	123 766,32
taxes et frais divers	11 471,00	12 093,95	16 682,00	13 314,00	12 769,00
Entretien général	65 810,26	94 546,19	55 494,60	38 387,27	55 597,12
Voiries et réseaux	140 782,40	146 611,85	163 706,64	105 713,16	223 282,56
Investissements matériels	23 283,08	10 016,86	35 700,05	14 655,02	30 605,00
Total	436 441,35	457 239,74	503 147,73	392 464,71	559 823,85



(1) : Un montant de 145 237 € d'éclairage public prévu en 2012 a été réceptionné et payé début 2013

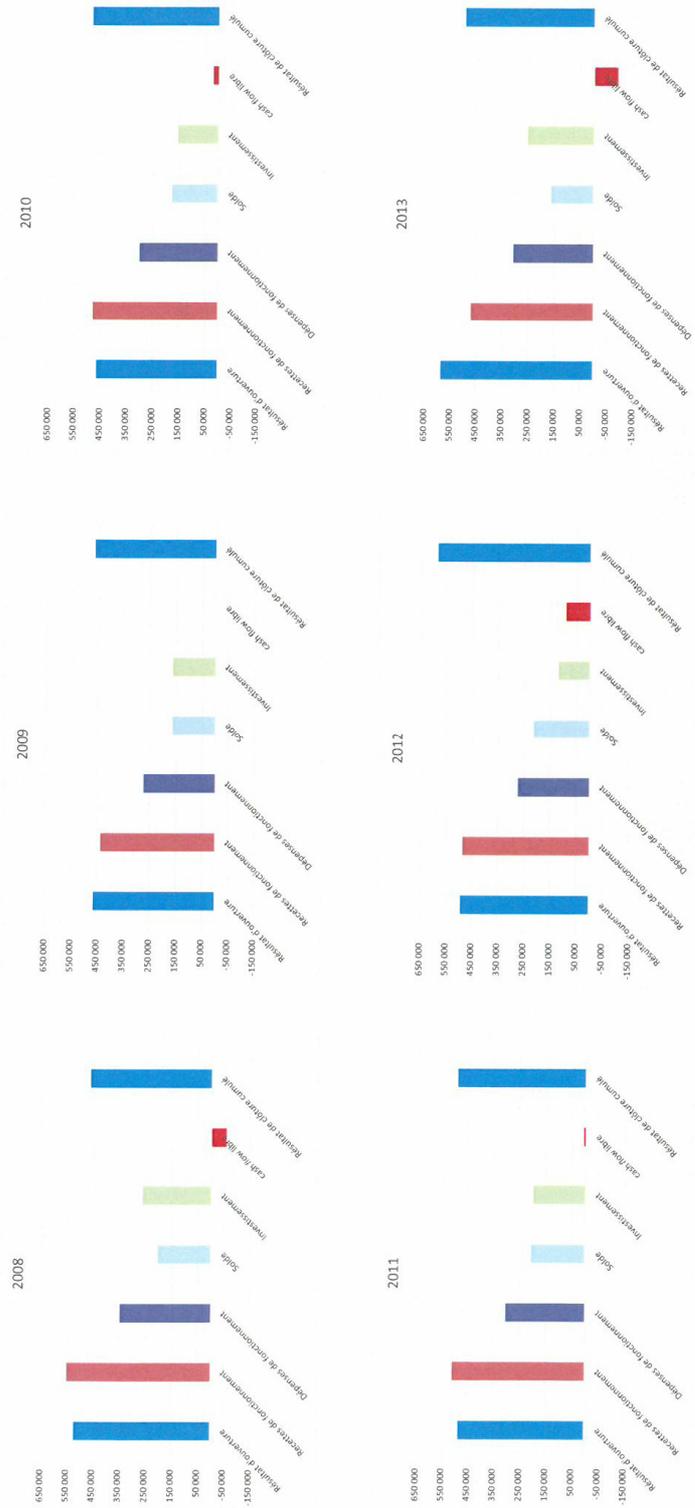
Evolution des dépenses



(1) - Un montant de 145 237 € d'éclairage public prévu en 2012, a été réceptionné et payé début 2013

ASLC - Assemblée Générale du 21/06/2014

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Résultat d'ouverture	520 503	462 780	463 360	485 074	492 319	583 327
Recettes de fonctionnement	549 010	437 020	478 954	510 393	485 472	470 052
Dépenses de fonctionnement	345 194	272 375	300 611	303 741	272 096	305 936
Solde	203 816	164 645	178 343	206 652	213 376	164 116
Investissement	261 539	164 065	156 629	199 407	120 368	253 888
cash flow libre	-57 723	580	21 714	7 245	93 008	-89 772
Résultat de clôture cumulé cash au 31 décembre	462 780	463 360	485 074	492 319	585 327	454 952

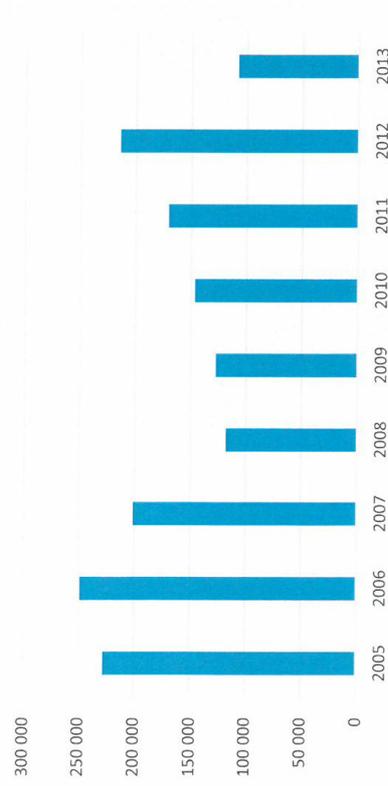


ASLC - Assemblée Générale du 21/06/2014

Dépenses d'éclairage ASLC

Etudes	Travaux											Total
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013			
2009-2012	34 931	227 798	248 911	201 354	117 718	127 186	146 612	170 500	214 127	108 076		
												1 597 213

Travaux pour l'éclairage



PRESENTATION DES CANDIDATS

Présentation des candidats inscrits avant le vendredi 30 mai 2014 et 1^{er} tour de scrutin pour l'élection des syndics

Tous les candidats ayant obtenu la majorité absolue seront élus dès le premier tour. Au deuxième tour, les candidats seront élus quel que soit le nombre de voix obtenues.

Chaque candidat est invité à se présenter brièvement aux propriétaires présents :

Les 11 candidats en lice pour les 4 mandats de Syndic titulaires sont, dans l'ordre de réception des candidatures :

- 01 MME CLETY Michèle
- 02 M. FRANTZ Stéphane
- 03 M. JACOB Michel
- 04 M. MOREL Jacques
- 05 MME KLOECKNER Bruno
- 06 MME MAGENDIE Delphine
- 07 M. VOGEL Pierre
- 08 M. MARCOVICH Philippe
- 09 MME DUMIN VERNROY Halina
- 10 M. RIBET Olivier
- 11 M. MERLIN Daniel

Au mandat de Syndic suppléant, une seule candidate:

- Mme Christine KLOECKNER

Un propriétaire intervient pour demander aux candidats de préciser s'ils sont ou non à jour du paiement de la redevance syndicale et forfaitaire. Les candidats répondent tous à la demande.

ORIENTATIONS GENERALES 2013 / 2014

Les orientations générales pour l'Année 2014/2015 seront proposées aux membres du Conseil Syndical élu et communiquées aux propriétaires en septembre 2014.

QUESTIONS DES PROPRIETAIRES ET REQUETES DIVERSES

Monsieur JACOB, Trésorier, et Madame CLAUTOUR, Secrétaire Générale, proposent de répondre aux questions posées par les propriétaires présents :

Question : Nous recevons trop de papiers dans nos boîtes aux lettres. Pourrions-nous remplacer ces papiers par des envois électroniques ?

Réponse : Outre la lettre de convocation à l'AGO, l'ASLC a envoyé un seul bulletin par an en 2013 et en 2014. Par ailleurs, tous les propriétaires n'ont pas d'accès internet. Le futur site Internet permettra la diffusion d'informations complémentaires et fréquentes.

Question : Pourrions-nous mettre en place un système de vote par Internet ?

Réponse : La loi qui régit les Associations Syndicales de Propriétaires le permet. La décision pourrait être soumise à l'Assemblée des propriétaires en session extraordinaire pour modifier les statuts de manière à autoriser le Conseil Syndical à organiser un vote électronique. La sécurisation des votes électroniques est complexe et nous devons évaluer son coût.

Question: A quoi correspond le projet internet de 20.000 € ? Je suis d'accord pour le faire gratuitement. Et l'achat des 3 ordinateurs portables ?

Réponse : Nous allons refondre complètement le site Internet car il est utile et nécessaire. Le budget de 20.000 € n'est plus d'actualité et aucune dépense n'a d'ailleurs été engagée à ce jour. Le bénévolat pour la construction du site est également bienvenu, s'il est professionnel.

De même, l'achat des 3 ordinateurs portables n'a pas été effectué.

Question : Pouvez-vous expliquer la délibération sur l'embauche d'un régisseur le 18 mai 2013 ? Je demande d'annuler cette délibération.

Réponse : Il s'agissait d'une proposition, de Jacques-Henri DANIEL sous sa Présidence, qui a été votée par le Conseil Syndical. Ce même Conseil Syndical a ultérieurement décidé de ne pas procéder à cette embauche, compte tenu notamment de la baisse des recettes. L'ASLC a également supprimé le poste d'1/2 garde qui devra probablement être réintégré dans le temps.

Question: 4 propriétaires devaient assister à l'ouverture des enveloppes de pouvoirs le 16 juin et vous nous avez refusé l'accès à la salle. Pourquoi ?

Réponse: Les statuts ne prévoient pas la présence des propriétaires aux réunions du Conseil Syndical. Le Conseil Syndical n'a pas vu comment déroger à cette règle qui s'est donc appliquée au Conseil Syndical du 16 juin au cours duquel a eu lieu le dépouillement des pouvoirs. L'opération a été menée en présence d'un huissier. Le PV détaillé est d'ailleurs affiché dans la salle de l'Assemblée Générale.

Question : Ne devrait-on pas annuler les pouvoirs laissés en blanc ?

Réponse: Les pouvoirs laissés en blanc sont différents des votes blancs. Des pouvoirs sont envoyés en blanc à l'ASLC par des propriétaires qui font confiance au Conseil Syndical de l'ASLC. Cette année, sur plusieurs centaines de votants, 48 provenaient de pouvoirs en blanc représentant 59 voix. Ils ont été répartis de manière égale entre l'ensemble des membres du Conseil Syndical en présence d'un huissier.

Question: Vous vous réunissez à huis clos. Cela fait plusieurs fois que nous faisons la demande d'assister aux réunions du Conseil Syndical.

Réponse: Les statuts et la Loi ne le prévoient pas. Il n'est pas forcément souhaitable que le Conseil Syndical statue sous l'influence de propriétaires présents. L'ASLC a fonctionné longtemps en communiquant peu. Elle a vocation et intérêt à s'ouvrir.

Question : Puisque nous ne pouvons pas assister aux réunions du Conseil Syndical, comment pouvons-nous avoir accès aux décisions du Conseil Syndical ?

Réponse: Les délibérations sont affichées sur le tableau à l'extérieur des bureaux de l'ASLC.

Question : Et une publication sur le site Internet ?

Réponse : L'affichage des délibérations y est prévu dans un espace sécurisé réservé aux propriétaires.

Question: Avez-vous engagé des procédures dans les cas d'abattages d'arbres abusifs ?

Réponse: Il existe une taxe pour les cas de déboisement abusif. Nous suivons les demandes d'abattage et signalons les abattages abusifs.

Question: Peut-on modifier les statuts ? Est-ce normal que l'on attribue 20 pouvoirs à une personne ?

Réponse: A ce jour, les statuts prévoient cette possibilité qui est en conformité avec la Loi.

Question : Pourquoi ne place-t-on pas les réserves de l'ASLC ?

Réponse: Nous avons interrogé la Trésorière Principale de Chantilly : l'ASLC dans l'état actuel de ses réserves ne peut souscrire aux bons du TRESOR. Les placements financiers correspondant aux comptes à terme (C.A.T. effectués dans les exercices précédents) rapportent aujourd'hui moins d'1 %, et ne sont d'ailleurs, quasiment plus proposés aux collectivités locales. La question du placement des réserves pourra être réexaminée périodiquement.

Question: Pourquoi n'avons-nous pas de comptabilité d'engagement ? Avons-nous une programmation pluri annuelle de nos dépenses ?

Réponse: A ce jour, nous n'avons aucun programme pluri annuel. Afin de mettre en place une programmation pluri annuelle des travaux, nous devons avoir connaissance de notre patrimoine. Nous avons commencé en 2013 un travail de recensement du patrimoine de l'ASLC (dénombrement des ronds-points, puisards, transformateurs, etc.). Un travail de programmation devra alors être engagé. La comptabilité publique est une comptabilité d'encaissements/décaissements.

Question : Pourquoi une augmentation énorme des frais juridiques ?

Réponse : Nous avons 2 types de frais juridiques, des frais résultant des actions engagées au Tribunal Administratif par des propriétaires à l'encontre de l'ASLC et des frais engagés par l'ASLC résultant d'une décision d'agir pour la défense du cahier des charges, tel l'exemple affiché au fond de la salle de l'Assemblée Générale.

Question : Pourquoi ne voit on apparaître nulle part dans le rapport financier les terrains de l'ASLC ?

Réponse: L'ASLC est propriétaire de 3 terrains où se situent les 3 maisons des gardes. Cela s'intègre dans le programme de recensement que l'ASLC a décidé d'engager en Juin 2014. Chaque propriété devra être recensée avec sa valeur historique.

RESULTAT DES ELECTIONS

L'assemblée Générale ordinaire a réuni 158 propriétaires représentant 506 voix.

RAPPORTS MORAL ET FINANCIER

En réponse à la proposition du Président de voter le rapport moral et financier à main levée : dix propriétaires votent « contre » le vote à main levée sur les 158 présents.

Le vote à main levée est accepté

Rapport moral de l'exercice 2013	OUI	NON	Abstentions
Nombres de voix	427	73	6

Rapport Financier de l'exercice 2013	OUI	NON	Abstentions
Nombres de voix	403	97	6

Les rapports moral et financier de l'exercice 2013 sont approuvés.

ELECTION DES SYNDICS

Les 4 mandats de Syndics Titulaires et le mandat de Syndic Suppléant ont été pourvus au 1^{er} tour de scrutin.

Syndics titulaires	Syndic suppléant
M. Michel JACOB 314 voix élu	Mme Christine KLOECKNER 344 voix élue
M Stéphane FRANTZ 292 voix élu	
Mme Delphine MAGENDIE 237 voix élue	
M. Olivier RIBET 197 voix élu	
M. Daniel MERLIN 138 voix	
M. Jacques MOREL 129 voix	
M. Pierre VOGEL 127 voix	
Mme Michèle CLETY 124 voix	
M. Philippe MARCOVICH 109 voix	
Mme Halina VERNOY 107 voix	

ELECTION DU BUREAU

Suite à la réunion du Conseil Syndical du 22 juin à 10H00 le nouveau Bureau élu se compose de :

Président Directeur : Nicolas MOULA
Vice Présidente : Anne CLAUTOUR
Secrétaire Général : François NADIM
Trésorier : Michel JACOB