



## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 SEPTEMBRE 2020

[contact@asl-grandvillage.fr](mailto:contact@asl-grandvillage.fr)  
[www.asl-grandvillage.fr](http://www.asl-grandvillage.fr)

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Cette année notre Assemblée Générale ordinaire ne pourra pas se tenir comme d'habitude, elle sera remplacée par un vote par correspondance.

En effet, nous avons retenu la salle Chipping Sodbury pour le 17 septembre prochain mais l'évolution de la pandémie et après avoir recueilli les avis des membres du bureau ainsi que les membres cooptés, il semble plus prudent d'éviter un rassemblement de nombreuses personnes même si nous nous attachions à maintenir les gestes barrière, même si certains d'entre vous ne seraient pas réticents à y participer.

Toutefois la loi nous permet de repousser la tenue de cette Assemblée jusqu'à la fin janvier 2021, mais elle ne pourrait pas être regroupée avec celle de l'année 2021.

Une Assemblée Générale par vidéo conférence n'est pas matériellement envisageable et d'ailleurs ne conviendrait pas à bon d'entre nous.

Enfin certaines décisions pour le bon état de notre copropriété et pour sa gestion ne peuvent être repoussées indéfiniment.

Ce sont pour toutes ces raisons que l'ASGV s'est tournée vers le vote par correspondance.

Il n'y a pas de meilleure solution pour cette année.

Le 8 septembre 2020 l'ensemble des Délégués de Rue, les Membres du Bureau et les Membres Cooptés se réuniront afin de vous apporter tous les renseignements et précisions nécessaires à votre vote. N'hésitez pas à les contacter.

L'ordre du jour sera épuré dans la mesure où ne seront pas abordées les modifications des Statuts envisagés précédemment, faute de débats.

Par contre ils figureront à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de 2021.

Je vous invite à faire bon accueil à cette démarche dont nous espérons tous qu'elle restera exceptionnelle et à exprimer massivement votre vote pour que nous puissions avancer ensemble dans la bonne gestion d'une résidence qui nous est chère.

Vous trouverez donc un formulaire à remplir et à retourner soit à votre Délégué de Rue, soit à déposer au local de l'ASGV ou à transmettre par mail avec accusé de réception si vous optez pour la solution électronique.

**La date limite reste le 19 septembre 2020, minuit.**

Avec mes meilleurs sentiments associatifs.

A.SCHAAFF-LABAYE,  
Présidente de l'ASGV.

Rappel des points à l'ordre du jour et développés sur les pages suivantes

1. Approbation du PV de l'AGO du 02/04/2019
2. Approbation à main levée du PV de l'AGE du 16/09/2019
3. Modifications de l'ordre du jour de mars : abandon des points 5.2 et 5.2.1

4. Rapport moral de la Présidente pour 2019 et 2020.

- 4.1 Le mot de la Présidente
- 4.2 Espaces verts / mobilier urbain / éclairages
- 4.3 Les non-conformités
- 4.4 Les retards de paiements
- 4.5 Les salaires du personnel
- 4.6 Sécurité
- 4.7 TV / Fibre

5. **Rapport financier 2019**

Vote 1<sup>ère</sup> résolution / approbation des comptes et quitus au Comité Syndical

6. **Orientations pour la fin de l'année 2020**

- 6.1 Espaces verts
- 6.2 Cadre de vie / Habitat
- 6.3 La communication
- 6.4 Trésorerie et comptabilité

Vote 2<sup>ème</sup> résolution budget 2020.

Vote 3<sup>ème</sup> résolution budget 2021

- 6.5 La bourse aux talents
- 6.6 Commissions d'étude

7. **Election des membres du bureau**

Vote : 4<sup>ème</sup> résolution

8. **Réponses à quelques questions diverses qui ne pouvaient être développées dans l'ordre du jour.**

Liste des pièces jointes

Pièces comptables

Bulletin de vote

La Présidente de l'ASGV  
Annick SCHAAFF LABAYE



## 1. Approbation du PV de l'AGO du 02/04/2019

Celui-ci vous a été distribué en avril 2019.

Il est consultable sur le site : [www.asl-grandvillage.fr](http://www.asl-grandvillage.fr) et au local de l'ASGV

## 2. Approbation à main levée du PV de l'AGE du 16/09/2020

Celui-ci vous a été distribué en septembre 2019.

Il est consultable sur le site : [www.asl-grandvillage.fr](http://www.asl-grandvillage.fr) et au local de l'ASGV

## 3. Modifications de l'ordre du jour de mars 2020 :

- Points du chapitre 5.1
  - La demande de labellisation du mur qui doit être votée en AGO, donc par l'ensemble des copropriétaires, est obsolète après un an et compte tenu de la mise en demeure de la municipalité de Vert Saint Denis. Cette demande nous aurait peut-être permis d'obtenir une subvention de la part de la Fondation du Patrimoine. Le document Réponse de la Fondation est consultable au local de l'ASGV, sur rendez-vous. *Réponse à Messieurs Sinard et Germain rue d'Avon.*
  - *Le muret est restauré.*
- Point du chapitre 5.2
  - Ajournement de la modification des Statuts en ce qui concerne les climatiseurs et les panneaux solaires.

Nous ne nous attendions pas à de telles modifications. Un imprévu ou un nouveau point important pour le fonctionnement ou pour l'information des copropriétaires de l'ASL peut toujours arriver entre la publication de l'Ordre du jour et le déroulement d'une Assemblée. C'est pourquoi, par prudence il faut toujours laisser la place à la modification éventuelle d'un Ordre du jour avec l'accord de l'assemblée. (*Réponse à Messieurs Sinard et Germain rue d'Avon : Pourquoi faire approuver l'ordre du jour "à mains levées", c'est une nouveauté ? Voulez-vous nous en expliquer la raison ?*)

## Rapport de la Présidente pour 2019 et 2020 :

### 3.1 : Le mot de la Présidente :

Ce rapport moral est une reprise enrichie des GV infos que vous recevez très régulièrement et qui sont consultables en ligne sur le site de notre ASL.

Depuis 18 mois que le nouveau bureau a été constitué, deux événements majeurs et inhabituels se sont produits. Il y a eu tout d'abord la réfection totale du mur de la rue d'Ormesson puis malheureusement cette pandémie qui nous a fait reporter l'AGO 2020 à deux reprises. Aujourd'hui nous optons pour le vote par correspondance.

D'ores et déjà, j'ai organisé une réunion avec l'ensemble des Membres du bureau et des Délégués de rue ou leur représentant le 8 septembre prochain. Ainsi seront-ils à même de répondre à toutes vos questions pour vous permettre de vous exprimer le plus sereinement possible.

Les questions diverses seront en partie traitées dans ce document.

D'autres seront reportées à la prochaine AGO, du fait de la modification de l'ordre du jour.

Il est regrettable que beaucoup trop de questions soient posées dans une optique peu constructive, ce n'est pas dans l'adversité agressive et systématique qu'il sera possible de faire évoluer positivement notre Association. A terme, elles pourraient même décourager toutes les bonnes volontés qui ont en charge la gestion de notre copropriété.

Nous restons à l'écoute des conseils, des remarques, des observations qui nous parviennent et qui nous permettent de faire grandir notre ASL.

Je tiens à vous rappeler que nous sommes tous des bénévoles et que les 2/3 d'entre nous, ont en plus une activité professionnelle. C'est grâce à leur dévouement, à leur implication, que nous avons pu mener au mieux toutes les tâches qui ont incombé à l'ASGV depuis avril 2019, et ce malgré le confinement.

Le confinement :

Pendant deux longs mois, l'ASGV a continué de fonctionner.

Un grand merci à tous ceux qui ont développé les chaînes de solidarité auprès des personnes isolées par des livraisons à domicile, aidés les maraîchers locaux à surmonter une partie de cette crise économique, vidé les poubelles de la copropriété etc. ...

Malheureusement il n'en a pas été de même pour tous les propriétaires de chiens. Se déplacer sur les grandes pelouses relevait parfois de l'exploit.

Une autre remarque, pendant le confinement plusieurs copropriétaires ont confondu la benne à végétaux avec une benne à déchets .....

Les réunions du Comité syndical ont pu se tenir dès le mois de mai, sur la grande pelouse puis chez les membres du bureau.

Encore une fois, un grand merci à tous.

Actuellement aucun cas de COVID 19 n'est à signaler sur Grand Village, continuez à appliquer les consignes sanitaires comme vous l'avez fait lors du confinement. Prenez bien soin de vous !

Je remercie également l'ensemble de l'Equipe, sans laquelle il ne serait pas possible d'assurer la gestion et l'entretien des parties communes de Grand Village. Par Equipe j'entends aussi bien les membres élus que les membres cooptés, qu'André Wojcik notre jardinier, que Sylvie Coupard notre secrétaire.

### **3.2 Espaces verts/ Mobilier urbain/ Eclairage :**

#### a – Tonte, ramassage des feuilles et haies de pignon :

La Société Voisin continue de nous donner satisfaction sur l'ensemble de ses prestations. Après avoir sollicité une autre entreprise, dont le devis, pour les mêmes prestations, était très élevé, le contrat avec la Société Voisin sera renouvelé. La prairie Sud a été fauchée une fois cette année. La Société Voisin a réalisé la taille, de manière satisfaisante et, en un seul passage, de l'ensemble des haies de pignon répertoriées.

#### b- Entretien courant des haies et massifs :

Ces tâches ont été effectuées par notre jardinier, Monsieur Wojcik.

#### c – Elagages et abattages :

Une trentaine de demandes émanant de copropriétaires ont été recensées et prises en compte. Une visite complète des espaces verts de Grand Village a été faite au printemps 2019 par les membres du Bureau responsables des espaces verts accompagnés par Monsieur Lelarge, afin de constater l'éventuel danger de certains arbres. Lors de cette visite, aucune urgence n'a été constatée. Par ailleurs, ils ont commencé le recensement des futurs élagages/abattages. Quelques semaines plus tard, un autre grand tour des espaces verts a été fait avec la société Lelarge.

C'est cette société qui a réalisé les élagages et les abattages en octobre et novembre 2019. Ces travaux sont terminés depuis février 2020. Les saules de la prairie Sud ont pu être élagués cette année, ce qui représentait une partie importante du budget alloué aux espaces verts. Compte- tenu de l'emplacement, de la difficulté d'accès et des mauvaises conditions climatiques, ce travail sur les saules a mobilisé l'entreprise plus longtemps que prévu.

Les copeaux ont été évacués par la société car nous en avons suffisamment.

#### d – Plantations :

Il n'y a pas eu de plantations au cours de l'année 2019 pour des raisons budgétaires. Il conviendra de revoir les possibilités et la pertinence de nouvelles plantations en 2020.

#### e – Arbres parasités :

##### ❖ *Chenilles processionnaires :*

Quelques cocons sont apparus dans les cèdres ; un enlèvement des cocons est envisagé en 2020, individuellement, car les cèdres ne peuvent pas être équipés de pièges.

Tous les pins sont équipés de pièges et cela a permis d'éviter toute contamination.

##### ❖ *Frelons asiatiques :*

Des copropriétaires nous ont alertés sur leur présence, mais aucun nid n'a pu être repéré.

#### f– Haies de jardin :

Des copropriétaires ne se donnent pas la peine de respecter les Statuts de Grand Village (article page 52), en particulier sur la hauteur maximale des haies (1,80 m) et leur épaisseur côté espaces verts, ce qui pose des problèmes aux véhicules d'entretien des espaces verts, tonte et ramassage des feuilles.

Par ailleurs, il est indispensable d'évacuer rapidement les déchets verts qui ne doivent en aucun cas être déposés sur la copropriété. Des membres du Conseil Syndical passent régulièrement et vérifient l'état des haies et les parties communes de la copropriété.

#### g – Chemins roses :

Comme voté lors de l'Assemblée générale de mars 2019, la 2<sup>ème</sup> tranche de réfection des chemins roses a été effectuée par la Société Sobeca (qui avait travaillé pour la 1<sup>re</sup> tranche). Nous sommes satisfaits du travail réalisé avec sérieux et professionnalisme. Cette réfection est située dans la continuité de la 1<sup>re</sup> tranche sur le cheminement principal en direction de la médiathèque.

#### h – Mobilier urbain – Eclairage public :

L'éclairage public de Grand Village est obsolète et l'ASGV a été invitée à participer à une réunion en mairie de Cesson le 7 janvier 2020, à l'initiative de Grand Paris Sud.

Les géomètres de Grand Paris Sud ont terminés leur relevé topographique. À ce jour, aucune réunion n'est encore prévue.

Ces travaux sur l'éclairage public risquent d'engendrer des dégradations sur les chemins roses, notamment pour le passage souterrain de nouvelles gaines ou le remplacement des actuelles datant de la construction de Grand Village. Nous avons donc décidé de suspendre temporairement leur réfection afin d'éviter toute éventuelle dégradation de parties fraîchement refaites. Les sommes récoltées pour la réfection des chemins roses (1€/voix/trimestre) pendant cette suspension sont épargnées et seront utilisées intégralement dès la reprise des réfections, ce qui permettra de remettre en état de plus grandes portions de chemins roses.

Un candélabre, sur les chemins roses, est tombé de vétusté. Il a été recelé. Une ampoule a été changée.

#### i – Mur de la rue d'Ormesson :

Comme voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 septembre 2019, la Société Carpovic a pris en charge la réfection du mur, à partir du mois de septembre 2019. Cette société a donné toute satisfaction et réalisé un excellent travail. Les travaux sont terminés depuis fin janvier 2020.

Une subvention de 5 000 € a été votée lors du Conseil Municipal de Vert St Denis du mois de décembre 2019, ce qui correspond à la moitié de la TVA du montant des travaux.

La somme a été versée sur nos comptes début 2020.

#### J – Muret de la rue d'Ormesson :

Tout comme le mur, il menaçait de s'effondrer, miné par le lierre. Forts de notre malheureuse expérience, nous avons souhaité le consolider avant son effondrement. Coût des travaux entrepris par la société Carpovic dès la fin du confinement : 4 303,56 €.

#### K – Porche rue de Barbizon :

Le porche de la rue de Barbizon, près de la médiathèque, a été fortement endommagé par un camion de chantier sur sa partie supérieure. L'ASGV a adressé un courrier à la Mairie de Cesson afin que l'assurance du chantier prenne en charge sa reconstruction.

Il va être restauré à l'identique à partir du mois de septembre.

### **3.3 Les non-conformités :**

Lors de cession d'un lot, nous demandons aux notaires, photos à l'appui, d'insister auprès des futurs acquéreurs sur la nécessité de lire et d'observer scrupuleusement nos Règlement et Statuts lors de travaux et aménagements extérieurs.

Lors de la réunion des délégués de rue le 13/11/2019, nous avons convenu de les avertir de tout changement de copropriétaires et leur avons fourni un résumé des conformités à respecter s'ils ne voient pas les nouveaux venus et qu'ils n'entament pas des travaux de rénovation extérieure qui modifieraient l'aspect de la copropriété. Malgré leur vigilance il y a encore des dérapages.

Nous vous enjoignons à nous contacter dès la réalisation de devis lorsque vous entreprenez des travaux ou aménagements extérieurs : façade, menuiseries, volets, abri de jardin, etc. Si votre projet ne respectait pas nos Règlement et Statuts, l'annulation du contrat, la remise en l'état antérieur voire un procès (en fonction du moment où nous prenons connaissance du projet) risqueraient de vous engendrer des frais non négligeables. Plus tôt vous nous contactez, plus vous limitez les risques de non-conformités et donc de frais à votre charge.

### **3.4 Les retards de paiements :**

Nous avons rendu visite, en décembre 2019 à 21 copropriétaires afin de régulariser des retards supérieurs à 3 trimestres. Ces démarches ont permis de récupérer près de 10 000 € d'arriérés. Nous avons remis un dossier à un huissier de justice et procédé à 4 mises en place de paiements échelonnés.

Les retards de paiements gênent notre trésorerie et les relances alourdissent inutilement la tâche administrative de l'ASGV, sans parler du coût engendré par les envois de courriers en recommandés.

Pour rappel, une majoration de 10% peut être appliquée aux sommes dues et les frais de procédure (notamment huissier et recommandés) seront portés au compte du copropriétaire débiteur.

Nous avons moins de retards de paiement mais encore quelques récalcitrants sans motif valable. Nous vous rappelons que nous sommes toujours disposés à recevoir quiconque lorsqu'il se trouve dans une situation financière difficile et passagère afin de trouver une solution à son problème. Là encore, plus tôt vous nous informez de la situation, plus vite elle est gérée et moins les éventuels frais sont importants.

Le contrat établi entre le copropriétaire et la Direction de l'ASGV est soumis à la plus stricte confidentialité.

### **3.5 Salaires du personnel :**

Une augmentation pour le jardinier André Wojcik de 3% et pour la secrétaire, Sylvie Coupard 1.5% a été décidée, en fonction du coût de la vie (indice INSEE) et du retard pris dans les augmentations passées. Nous les remercions bien sincèrement pour leurs qualités professionnelles et leur dévouement.

Pendant tout le confinement Sylvie Coupard a exercé son activité en télétravail. André Wojcik a été placé en chômage partiel puis a repris son service après la mise en place d'un PCA (Plan de Continuation d'Activité), à sa demande. Il ne souhaitait pas prendre trop de retard dans l'entretien des espaces verts, à une période où la nature reprend ses droits.

### **3.6 Sécurité :**

Pendant toute la période d'été 2019, des rondes de surveillance de nuit ont été effectuées par la société PROTEC qui nous a donné satisfaction.

Cette année, en 2020, nous avons repris cette formule à laquelle nous avons ajouté des rondes motorisées dans les rues de Grand Village. La société Protec n'étant plus joignable, nous avons pris un contrat avec la société Sénart Protection qui elle aussi effectue un travail d'excellente qualité.

### **3.7 TV / Fibre**

Comme les années précédentes, il y a eu très peu de problèmes techniques en 2019 avec une seule intervention suite à la dégradation d'une borne par un véhicule. Pour rappel, notre contrat d'entretien ne couvre que les parties communes et non l'intérieur de nos habitations ; vérifiez bien que le problème ne vient pas de chez vous avant de demander une intervention qui vous sera facturée si le problème ne vient pas de notre réseau.

Toujours aussi stable, notre réseau TV donne pleinement satisfaction pour la diffusion des chaînes de la TNT. Afin d'être à jour et ainsi accéder à de nouveaux programmes, il est recommandé d'effectuer de temps en temps une recherche automatique des chaînes, aussi bien pour la TV via le réseau de Grand Village que via la fibre Optique.

En ce qui concerne CANAL+, sa diffusion n'est plus couverte par notre contrat d'entretien mais conformément à nos engagements, nous continuons son accès via notre réseau. En cas de panne, nous ne procéderons pas aux réparations et nous inviterons les abonnés de CANAL à se diriger vers un abonnement via la fibre optique.

## **5 Rapport financier 2019 du Trésorier :**

Malgré les dépenses importantes liées aux travaux de réfection du mur de la rue d'Ormesson, notre trésorerie reste saine, notamment grâce au respect par la plupart des copropriétaires de l'appel de charges exceptionnel. Notre réserve de sécurité reste ainsi conforme aux besoins présentés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Nous vous rappelons qu'il reste encore un nombre trop important de paiements tardifs, ce qui nous oblige à envoyer régulièrement des relances et pèse anormalement sur les autres tâches administratives ainsi que sur les frais associés.

L'année 2019 a aussi vu une nette augmentation des non-paiements des appels de charges ordinaires. Les copropriétaires les plus en retard ont été contactés par le Comité Syndical pour trouver ensemble une solution. La majorité des cas s'est réglée à l'amiable. Quelques cas non résolus seront traités par mise en demeure puis huissier de justice si nécessaire. Le cas échéant, les frais de recouvrement de la dette seront répercutés en totalité sur les charges du copropriétaire concerné.

Le règlement des appels de charges sera suivi de près en 2020. En cas de difficultés financières vous empêchant d'honorer vos appels de charges, veuillez nous contacter dans les plus brefs délais  
Si vous avez des commentaires à ajouter ou des questions à poser, il convient de nous en faire part préalablement, par écrit, sur l'annexe 1. Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions nécessaires.  
Vous trouverez en annexe 5, l'attestation du Cabinet DBF constatant la validation de nos comptes annuels pour l'exercice 2019.

Tous les comptes sont validés par notre expert-comptable et nous sommes affiliés à l'ANCC (Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires) depuis de nombreuses années, il s'agit d'une reconduction tacite. En 2019, nous avons versé la somme de 669,32 €. La garantie en responsabilité civile est bien sûr étendue aux actes de gestion - document consultable au local sur demande et rendez-vous.

*(Réponse à la demande de Monsieur Thomas rue de Tournan)*

### **Protection des membres du conseil syndical**

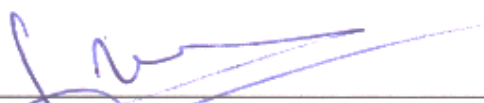
Le bilan financier 2019, ne fait apparaitre aucun frais d'adhésion de l'ASGV à l'ANCC ([Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires](#)), justifiant une protection civile indispensable pour les membres du conseil syndical.

### **Obligation d'assurance de responsabilité civile**

L'article 25 a (de la loi du 10 juillet 1965), oblige le conseil syndical qui souhaite **cogérer** à disposer d'une assurance de responsabilité civile. Il faudra être vigilant, car même si les assurances multirisques souscrites pour la copropriété intègrent une couverture de responsabilité civile pour le conseil syndical, cette dernière ne garantit pas pour autant les actes de gestion. En effet, elle ne couvre que les fonctions prévues à la date de la souscription du contrat, c'est-à-dire les missions de contrôle et d'assistance prévues dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Pour éviter toute ambiguïté, il faudra donc prévoir que la garantie en responsabilité civile du conseil syndical, incluse dans le contrat multirisque, soit désormais étendue aux actes de gestion. À défaut, la souscription d'un nouveau contrat d'assurance en responsabilité civile couvrant les actes de gestion du conseil syndical sera indispensable.

**Pouvez-vous nous confirmer que cette couverture existe, qu'elle est reconduite automatiquement tous les ans et quel est son coût ?**

Date et signature 12/03/2020



**Vote : 1<sup>ère</sup> résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2019 et quitus au Comité Syndical**

## **6 Orientations pour la fin de l'année 2020 :**

### **6.1 Espaces verts :**

La saison des abattages et élagages va reprendre vers la fin septembre, en fonction de la météorologie. Les demandes justifiées seront réalisées en fonction de la ligne budgétaire allouée.

Le groupe des espaces verts est composé de Mesdames Garriga, Labaune, Bouillot et Messieurs Labaye, Robert auxquelles s'associeront, je n'en doute pas, d'autres membres élus. En effet, Mesdames Garriga et Labaune se retirent du Bureau en ayant assuré leur mandat bien au-delà de ce qu'il était prévu puisque nous avons reporté l'AGO.

Beaucoup de copropriétaires demandent des élagages ou abattages pour des raisons peu justifiées. Nous connaissons des périodes de fortes chaleurs depuis quelques années. La préservation de la végétation nous apporte de la fraîcheur, nous devons en être bien conscients. Actuellement, les villes cherchent à se « végétaliser » et donc à diminuer l'impact du béton. C'est un équilibre fragile de Grand Village que nous devons tous préserver. Attention aussi à conserver et entretenir au maximum vos haies.

## 6.2 Cadre de vie – Habitat :

- Les non-conformités :

Afin de chercher à diminuer les coûts des rénovations extérieures, il paraît judicieux de proposer des campagnes ou des achats groupés et ainsi de faire diminuer les prix des prestations.

Nous escomptons nous associer avec Nouveau Village pour lequel le cahier des charges est le même en ce qui concerne les portes, volets, ... etc

Cela pourrait aussi éliminer les erreurs dans les choix de certains copropriétaires, forts nombreux au demeurant.

*(Réponse à la demande de Madame Le Hervé rue d'Ozoir La Ferrière).*

Elargir la réflexion et modification des statuts  
sur les Fenêtres - Portes - Isolation extérieure

L'aspect de Grand Village est de plus en plus dégradé par l'aspect visuel des toitures. Certaines sont couvertes de mousse et d'autres blanchies par des nettoyages à l'eau de javel...

Je propose ~~de~~ mise en place de contrats cadres pour les postes Toitures - Revêtements - Portes et Fenêtres qui permettraient l'entretien des résidences à prix fixes.

Date et signature : 13 Mars 2020

- Le tri des déchets :

Suite à l'abondance des déchets de tout genre pendant le confinement, nous allons progressivement mettre en place des poubelles jaunes dans notre parc en commençant par le centre commercial.

## 6.3 La Communication :

- Messieurs Labaye et Lejeune ont mis en place un nouveau site Internet.

Sur ce site régulièrement mis à jour, vous trouverez à la fois tous les documents et informations administratives nécessaires et à la fois des "Flash-Infos" concernant la vie de Grand Village.

- Nous avons eu au cours de l'année deux réunions avec les délégués de rue, l'une concernant l'accueil des nouveaux venus au point de vue règlementaire, l'autre pour prévoir l'organisation de l'AGO par correspondance.

- Les horaires d'ouverture du local ainsi que les numéros de téléphone demeurent inchangés.



- Nous souhaitons mettre en place des échanges informels avec Nouveau Village. Nous avons rencontré à ce titre le Président, Monsieur Flandrois.

#### 6.4 Trésorerie et comptabilité :

**Rappel** : les charges trimestrielles sont exigibles à **terme à échoir**, donc **au début de chaque trimestre**, merci d'en tenir compte. Elles contribuent au bon fonctionnement et à la réalisation des projets de notre association.

- Pour le règlement des charges par **virement** (114 sur les 370 soit 31% au 4ème trimestre 2019, contre 94 soit 25% en 2018) :
  - N'oubliez pas d'inscrire votre numéro de lot (qui figure dans l'appel de charges)
  - Notez votre nom de famille ainsi que la référence du trimestre que vous réglez (ex : 4T 2020 pour le 4ème trimestre 2020)
  - Merci de **ne pas** faire de virements instantanés, la réception de ceux-ci nous étant facturée par le Crédit Mutuel
- Pour le règlement par **chèque** il est **impératif** d'indiquer au verso de ce dernier le **numéro de lot** auquel il se rapporte sans joindre ni agraffer de document.
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 21 copropriétaires ont opté pour le prélèvement automatique des charges le 15 du premier mois de chaque trimestre.  
Pour rappel, il faut nous faire parvenir l'ordre de prélèvement et le RIB au moins un mois avant la date de premier prélèvement souhaité.

#### Point sur les copropriétaires débiteurs :

- Au 31 décembre 2019, 40 copropriétaires sont en retard de paiement pour une somme de 12 218,10 €, contre 15 copropriétaires pour 7 536 € en 2018, et 7 copropriétaires ont payé d'avance pour une somme de 687,95 €.  
**Soit un bilan final débiteur 11 530,15 € contre 7 111 € en 2018.**
- Au 31 janvier 2020, soit **15 jours après l'échéance** de la cotisation du premier trimestre 2020, **178** copropriétaires (48%) sont en retard de paiement pour une somme de **29 959,68 €**. Cette situation est inacceptable. Nous vous conseillons de mettre en place des virements automatiques afin d'éviter les « oublis » récurrents.
- Nous vous rappelons que nos Règlement et Statuts prévoient des majorations et des recouvrements par voie de justice dont les frais seront à la charge du copropriétaire débiteur. Nous n'hésiterons pas à faire appliquer ces procédures pour tout retard de paiement non justifié. Pensez à vous rapprocher des membres du Conseil Syndical si vous avez des difficultés dans le paiement de vos charges. Une solution peut toujours être trouvée.

#### Bilan :

- L'année 2019 se termine avec un résultat de -45 310,48 € pour une prévision budgétaire votée de -55 392,00 €.
- Société Générale : le compte courant a été fermé définitivement en octobre 2019.
- Crédit Mutuel au 31 décembre 2019 :
  - Compte courant : les sommes déposées sont de 45 481,04 €.
  - Compte titres : 50 000 € ont été déposés sur un compte titres (50 000 parts B du Crédit Mutuel de Vert-Saint-Denis à 1 € l'unité) au titre de garantie pour l'obtention du prêt pour la réfection du mur de la rue d'Ormesson ; le capital est garanti et la rémunération attendue est de 1% net (supérieur au Livret A).
  - Livret A : les sommes déposées sont de 0 € suite au paiement du mur de la rue d'Ormesson et au dépôt du crédit restant sur le compte titres.
- **Vote : 2<sup>ème</sup> résolution : Approbation du budget 2020**
- **Vote : 3<sup>ème</sup> résolution : Approbation du budget 2021**

#### 6.5 La bourse aux talents :

Pour nous aider dans nos tâches pour lesquelles parfois nous ne sommes pas spécialisés, nous recherchons parmi vous :

Un(e) conseiller(e) en droit, un(e) paysagiste ou botaniste, un(e) employé(e) du BTP

## 6.6 Commissions d'étude :

Après plus d'une année de fonctionnement, nous nous sommes aperçus que les membres du Bureau et les membres cooptés ne suffisaient pas à remplir toutes les missions concernant le fonctionnement de Grand Village.

C'est pour cela que nous vous proposons la création de commissions participatives afin de mieux gérer certains points importants.

- Commission pour revisiter certains points de nos Règlement et Statuts (ex largeur des haies, quand imputer 10% pour retard d'impayés, que faire quand un copropriétaire ne peut pas entretenir ses haies, ...) et prendre en compte l'évolution des nouvelles technologies, des changements climatiques et environnementaux afin de rendre nos maisons moins énergivores tout en respectant le cadre si précieux de Grand Village. Ce dernier point est très important pour préserver la valeur de nos maisons.

- Commission pour veiller à conserver la largeur des coulées vertes donc voir les copropriétaires qui ne peuvent plus ou ne veulent pas entretenir leurs haies, avec probablement un rapprochement avec la commission qui travaille sur les Statuts.

- Commission pour Informer tous les copropriétaires des non conformités propres à leur maison. Trop de copropriétaires ne lisent pas les Statuts ou ne les respectent pas. *Pour rappel, de la même façon, les locataires sont astreints au respect des mêmes règles.*

Il s'agira de groupes de 6 à 8 personnes fonctionnant de façon autonome, sous le pilotage d'un(e) élu(e) du Bureau. Le rapporteur et l'élu(e) viendront régulièrement au Comité Syndical présenter les travaux des avancées ou des difficultés rencontrées.

**Pour ce point, les volontaires devront se faire connaître auprès de Sylvie Coupard notre secrétaire dès le 17 septembre 2020** afin de pouvoir agir sans tarder.

## 7 Election des membres du Comité Syndical

Deux membres cette année terminent leur mandat qui a été prolongé de six mois du fait de la pandémie. Il s'agit de Mesdames Labaune et Garriga. Elles ont assuré sans relâche leurs missions et nous ne pouvons que les en remercier. Des copropriétaires se sont portés volontaires pour intégrer à leur tour le Comité Syndical.

Il s'agit de

- Madame Lemaire, membre coopté depuis l'an passé
- Monsieur Martinez Lionel, membre coopté depuis l'an passé
- Monsieur Salvi Olivier

## Vote : 4<sup>ème</sup> résolution : Elections des nouveaux membres du Conseil Syndical

### 8 Réponses à quelques questions diverses ou remarques :

- Remarque 1, Monsieur Thomas rue de Tournan

Il serait judicieux de rappeler sur le document d'appel à candidature :

- 1) Que seuls les propriétaires de lots peuvent être élus au conseil syndical.
- 2) Que si un couple ne possède qu'un seul lot, seul un des conjoints peut être candidat et être élu au conseil syndical.

Le 04 décembre 2004

Le ministre de la justice, à la suite d'une demande d'un parlementaire, lui-même saisi par plusieurs associations de défense, apporte les précisions suivantes: 1. L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne permet de désigner au conseil syndical que des copropriétaires. Si chaque conjoint est copropriétaire, ils peuvent présenter leur candidature individuelle au conseil syndical. Si le couple ne possède qu'un seul lot, seul un des conjoints peut être candidat et être élu au conseil syndical. Référence: [- Réponse ministérielle, Q. 34796 ; J.O.A.N., 9 novembre 2004 (source : **FAQ de l'Office notarial de Baillargues**)

**De façon à ne pas décourager les bonnes volontés, il serait avisé de demander à l'ANCC, si dans ce cas le conjoint peut être membre coopté pour une mission bien déterminée.**

Réponse : Après consultation de notre service juridique,

- Un couple peut faire partie du bureau.
- Si l'un des deux n'est pas propriétaire du lot, il ne pourra pas être président.

Ce document est consultable au local de l'ASGV sur demande et sur rendez-vous.

- Question 2, Monsieur Claverie rue d'Ury

Objet = débris sur la voirie et les espaces verts aux alentours du Centre Commercial Grand Village.

Habitant à proximité du centre commercial Grand Village, j'observe chaque jour de très nombreuses débris jonchant le sol, de plus en plus.

Leurs-ci proviennent :  
- des personnes qui les jettent par terre  
- des poubelles des commerçants, souvent trop pleines ou ouvertes, et ou des déchets parisiens même le sol, qui s'envolent au premier coup de vent.

Je passe mon temps à ramasser des débris, des poubelles tombées, etc.

=> serait-il possible :

- d'étudier un moyen de faire nettoyer/ramasser les débris fréquemment
- de sensibiliser la copropriété du centre commercial G-V

Date et signature :

- à la nécessité d'une gestion adaptée de leurs poubelles et déchets (poubelles sans couvercles, cartons pleins à même le sol)
- d'entrer en contact avec la mairie afin de les sensibiliser à ce problème ?

A retourner le plus rapidement possible au siège de l'Association, et avant le 20 mars 2020

Réponse : Monsieur Brochain, Président du syndic des commerçants de GV, étudie actuellement, conjointement avec la municipalité de Vert Saint Denis et GPS (Grand Paris Sud), la possibilité de création d'un local-poubelle plus spacieux afin de mettre un terme au problème d'insalubrité occasionné par les déchets des commerçants. Une autre possibilité est à l'étude : un ramassage plus fréquent.

L'ASGV s'est doté de son propre container où sont collectés les déchets de la copropriété afin de se désengager vis-à-vis des commerçants Il est stocké dans un endroit clos, près du local.

- Question 3, Monsieur Germain, rue d'Avon

En ce qui concerne les "Questions diverses", il est indiqué dans votre convocation : " /Si elles ne peuvent être abordées lors de l'AGO, les réponses seront fournies sur le GV info et sur le site internet/". Il appartient au Conseil syndical, me semble-t-il, de réserver du temps pour que ces questions soient posées dans leurs intégralités devant l'Assemblée et fassent l'objet d'un débat Conseil syndical/Assemblée de l'AGO si nécessaire. Ce débat institué est *\*indispensable\** puisqu'il concerne le bon fonctionnement du Conseil Syndical\*. S'il est abandonné quel sens à vouloir conserver une rubrique "Questions diverses" dans le cadre de l'AGO?

Réponse : Lors d'une assemblée plénière, il peut arriver que le temps nous soit compté comme lors de l'AGE qui ne développait qu'un seul point. L'alarme de la salle Chipping Sodbury se réenclenche automatiquement dès minuit cela sans compter le délai nécessaire à la remise en état de la salle.

C'est pour cette raison que nous avons envisagé un moyen pour répondre, par l'intermédiaire du GV info que tout le monde reçoit et lit. Ce ne sera pas le cas pour cette AGO. (Réponse à Monsieur Germain- rue d'Avon)

Peut-être pouvons-nous envisager que des questions diverses, des remarques constructives, des conseils puissent nous parvenir tout au long de l'année ? Elles seraient abordées lors des réunions du Comité Syndical si besoin et feraient l'objet d'une réponse soit dans le GV info, soit à l'intéressé(e).