

A. S. L. D. M.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN

33 Rue des Étangs - 95470 SAINT-WITZ - Tél : 01 34 68 45 29

Email : asldm.secretariat@gmail.com

Site Internet : <http://asldm-stwitz.fr>

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 7 FEVRIER 2024

ORDRE DU JOUR :

1. Désignation du Président de séance, de 2 Secrétaires et de 2 scrutateurs de séance - Quorum
2. Examen de la Réalisation 2023 et du Budget Prévisionnel 2024
3. Renouvellement des membres du Bureau de l'ASLDM
4. Présentation des projets divers proposés par les propriétaires du Domaine
5. Questions diverses
6. Réponses aux questions écrites

1 - Désignation du Président, du Secrétaire et des 2 scrutateurs - Quorum

1 ^{er} Vote	Président de séance	Jean-Michel DEBCZAK	POUR à l'unanimité
2 ^{ème} Vote	Secrétaires	Alain ROUSSEAU et Daniel GAMELON	POUR à l'unanimité
3 ^{ème} Vote	Scrutateurs	Rania DARBON et Mourad OULD MOHAND	POUR à l'unanimité

Le quorum (390/4) de 98 est largement atteint avec 217 propriétaires présents ou représentés (107 propriétaires présents et 110 propriétaires représentés). L'Assemblée Générale Ordinaire peut valablement délibérer.

Début de séance à 20H50

2 - Examen de la Réalisation 2023 et du Budget prévisionnel 2024 présentés par Mme Fabienne GRU

2.1 Réalisation 2023, approbation des comptes, quitus au bureau ;

Budget réalisé 153 103€ pour 161 071€ budgété (soit 413€/maison) avec un excédent de 7 968€

- Pas de frais d'avocat ou d'huissier (1 500€ budgété)
- Plus de taxe d'habitation (2 100€ budgété)
- Contrat d'entretien des espaces verts en partie non exécuté, changement de prestataire pour 2024
- Aucune dépense pour le terrain de boules
- Ouverture de la piscine de fin mai à mi-septembre, passage aux 35 heures pour le maître-nageur. Du 28 août au 16 septembre, la piscine a été fermée les lundis : 1 seul maître-nageur (-6 000€)
- Val de Loire Environnement a réalisé pour 34 185€ le court de tennis n° 3 (budgété 35 000€)
- Remplacement de la haie de tuyas côté route pour 9 580€ (budgété 8 000€)
- Achat d'un enregistreur pour les caméras, en remplacement de l'existant hors service (1 645€)
- Remplacement de 4 bancs en bois côté aire de jeux (2 914€)
- Remplacement du système de chloration dans le local technique (4 950€)
- Mise en réserve de 9 750€, soit 25€/maison pour gros travaux

Bilan au 31/12/2023

Un montant de 5 054€ apparaît au bilan correspondant aux charges non payées des propriétaires, somme qui a bien diminuée à ce jour

Les cautions de 13 463€ correspondent pour 4 155€ (cartes d'entrée tennis) et 9 308€ (badges de réservation)

La clôture des comptes 2023 se soldent donc par un excédent de 7 968€

Les réserves au 31/12/2023 s'élèvent à 35 183€

Questions diverses de M. Lanctuit, M. Jean sur la date d'installation des bancs, la hausse des dépenses, le poste «Divers», l'accès aux informations, la tenue d'appels d'offres etc... Le bureau rappelle que les factures, devis et autres informations sur les dépenses peuvent être consultés au secrétariat sur demande préalable, de plus il est répondu à toute question posée par email.

4^{ème} Vote Réalisation budgétaire 2023

Approbation des comptes et quitus au Bureau pour les comptes 2023

POUR : 208 voix quitus est donné à la majorité

ABSENTION : 2 voix

CONTRE : 7 voix (Lanctuit, Becker, Boghossian, Coiffard, Fontan, Nahmany, Quey René)

5^{ème} Vote Affection Résultat 2023 : Excédent de 7 968€

Imputation en totalité au budget 2024 (en réduction du montant des charges de 2024)

Vote à l'unanimité

2.2 Budget prévisionnel 2024 soit 2 hypothèses 1 ou 2

M. DEBCZAK présente un budget avec 2 hypothèses.

Pour les 2 Hypothèses, le budget fonctionnement est identique.

Dans l'hypothèse 1, le budget Investissements (Gros Travaux) inclut l'installation de la borne électrique, non compris dans l'hypothèse 2.

Les investissements sont les suivants :

- Piscine, recherche et réparation des fuites. Rappel 3 à 5m3 d'eau perdus chaque jour d'utilisation vanne ouverte. Fuite localisée sur la canalisation gauche de l'alimentation d'eau du bassin, devis de 15 000€ pour creuser et trouver la position sur la canalisation
 - Réfection de la zone jeux d'enfants (3 600€), avec réparations plutôt que rachat de neuf.
 - Réfection des tennis 1 et 2 (rabotage et peinture) et projet d'aménagement du court n°1 en 2 mini courts.
 - Porte d'entrée du Club House (vitre brisée) mais bien détériorée, présentation du remplacement complet de la porte (5 900€)
 - Création d'un espace détente (2 100€) près de la patageoire et agrandissement côté rue, déplacement haie morte et replantation haie 8 500€
 - Installation d'une borne électrique programmable pour fermer l'accès la nuit au parking devant les tennis et le Club House. Etude, ses avantages pour la tranquillité et la sécurité de l'espace, coût 16 000€
Présenté par M. Youness El Hammouyi (non inclus dans l'hypothèse 2)
- Il est prévu de changer de mode de réservation des courts de tennis. Notre système actuel ne peut plus perdurer (plus de badge). Nous proposons d'attribuer les cautions (difficiles à rendre) 9 308€ viendront en déductions du budget 2024. Les cartes d'entrée sur les courts seront maintenues et les réservations se feront via le site internet de l'ASLDM <http://aslDM-stwitz.fr/>

Hypothèse 1

6^{ème} Vote Approbation du Budget 2024 selon Hypothèse 1
Le total des dépenses de fonctionnement augmente de 10% par rapport à celui réalisé en 2023.
Proposition de 236 650 € avec réaffectation du résultat 2023 pour 7 968€, 10 000€ pris sur les réserves et le transfert des cautions badge tennis 9 308€ (209 374€) soit 537€/an par maison
POUR : 215 voix Résolution adoptée à la majorité
ABSTENTION : 0 voix
CONTRE : 2 voix (David Michel, Prevel Virginie)

Hypothèse 2

En tout point semblable à l'hypothèse 1 sans le changement de la Borne, ni l'électrification
Proposition de 220 650€ avec réaffectation du résultat 2023 pour 7 968€, 10 000€ pris sur les réserves et le transfert des cautions badge tennis 9 308€ (193 374€) soit 496€/an par maison

7^{ème} Vote Approbation budget 2024 selon hypothèse 2 :
Rejeté à la majorité (Pour : 2 voix)

8^{ème} Vote Les charges annuelles pour 2024 sont donc fixées à **537€ par maison** à régler au 30 avril 2024 au plus tard

3 - Renouvellement des membres du Bureau

Après de nombreuses discussions sur les relations et les échanges épistolaires et privés entre des membres du bureau, celui-ci a été reconduit, à savoir :

9^{ème} Vote Mme Fabienne Gru est réélue à la majorité moins 2 abstentions

10^{ème} Vote Mr Jean-Charles Bocquet est réélu à la majorité moins une voix contre Mr Trevennec et une abstention

11^{ème} Vote Mr Luc Castel est réélu à l'unanimité

12^{ème} Vote Mr Hervé Guibert est réélu à la majorité : 60 voix contre (annexe ci-jointe) et 11 abstentions

13^{ème} Vote Mme Lambert est élue à la majorité moins une abstention

14^{ème} Vote Mr Dubreuil est élu l'unanimité

15^{ème} Vote Mr Mourad Ould Mohand est élu à l'unanimité

4 - Présentation des projets divers proposés par les propriétaires du Domaine

Demandes d'installation de panneaux solaires /photovoltaïques par deux propriétaires

L'installation de panneaux sur les toits entraîne un changement d'aspect des maisons du Domaine, ce qui n'est pas autorisé dans le cahier des charges. Il faut donc pour cela l'accord des 2/3 des propriétaires soit 260, il est donc prévu une assemblée générale extraordinaire le 25 avril pour en débattre.

5 - Divers

- Vente de maison du Domaine

Il a été vendu 7 maisons en 2023 contre 15 à 20 les années précédentes.

Pas de vente signalée à ce jour en 2024.

- Point sur le lot 16

Action pour non-respect des normes du Cahier des Charges du Domaine ; la Mairie a mis en demeure le propriétaire concerné de remettre les lieux en conformité aux règles d'urbanisme et ce avant le 4 avril, à défaut il sera lancé une procédure judiciaire.

- Point sur le lot 166

2 courriers de l'ASLDM sont restés sans réponse, chalet construit sans aucune autorisation, la mairie doit se rendre sur place

6 - Réponses aux questions écrites (16 propriétaires)

- Piscine

Discussions sur la réembauche du maître-nageur M. Dominique Bourgeois pour cet été. Il est plébiscité par l'assemblée pour son sérieux et sa maîtrise des lieux.

ETE 2024 : Nettoyage prévu le 4 mai, ouverture le 18 mai, jusqu'au 8 septembre. Ouverture plus tardive en septembre comme en 2023 ne sera pas reconduite devant la très faible fréquentation l'an dernier.

- Réponses données aux questions ayant trait à -la sécurité - l'installation de la borne - la vitesse dans le domaine, droit à l'image, forum sécurité, règles de courtoisie, taille des haies, isolation extérieure, température de l'eau, le rappel du respect du cahier des charges (*interdiction des nuisances sonores après 19h30 en semaine à partir de 12h30 le dimanche*) qui s'applique à tous (*Cahier des Charges révisé en 2006*)

<p style="text-align: center;">HORAIRES APPLICABLES DEPUIS 2009 Nuisances sonores - Arrêté Préfectoral du 28/04/2009 Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h et 14h30 - 19h30 Samedi : 9h - 12h et 15h à 19h Dimanche : 10h à 12h</p>

• Dernière minute

La demande d'installation d'un pylône relais pour la 5G derrière le terrain de football.

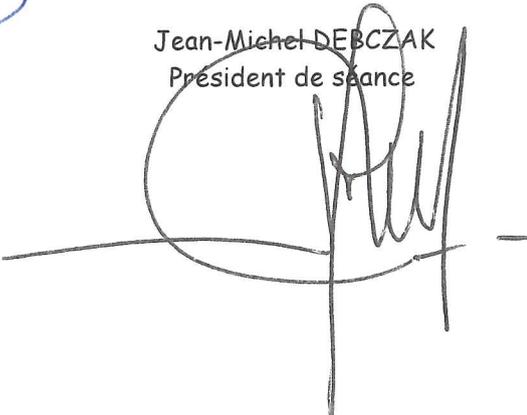
Le bureau informe l'assemblée que SFR/BOUYGUES a déposé en mairie une demande d'implantation d'une antenne relais derrière le terrain de football. Le bureau précise qu'une réunion d'information sera organisée à la Tuilerie par la Mairie le 28 février.

Entre-temps le dossier descriptif et un cahier de remarques/doléances sont disponibles en Mairie. Les propriétaires sont encouragés à le consulter et noter leurs remarques sur le cahier à cet effet ou par mail au Service de l'Urbanisme municipal.

M. Drevelle Maire Adjoint précise qu'à ce jour cette demande du constructeur vient juste d'être déposée en Mairie et donc rien n'a été acté par la Mairie.

La séance est levée à 00h30 avec le traditionnel pot de l'amitié préparé par Béatrice Demolder notre secrétaire.


Alain ROUSSEAU et Daniel GAMELON
Secrétaires de séance


Jean-Michel DEBCZAK
Président de séance

ASLDM	Réalisé	Réalisé	2023		2023	Commentaires	2024	PROJET INVESTISSEMENT	
	2021	2022	Budget	Réalisé	Ecart Extr-B		hypothèse 1	2025	2026
	BUDGET - ADMINISTRATIF								
A - CHARGES SALARIALES									
Secrétariat	19 601	20 221	21 300	21 384	84		22300		
Entretien et nettoyage Club-House	4 006	4 263	4 500	4 583	83		4800		
	23 607	24 484	25 800	25 967	167		27 100		
B - AUTRES CHARGES									
Produits d'entretien et nettoyage	429	830	900	1 032	132		1 100		
Electricité, chauffage du Club-House	3 000	3 000	3 000	3 000	0		3 200		
Assurances	3 541	3 848	4 200	4 124	-76		4 400		
Avocats, frais de justice et d'huissiers	566	369	1 500		-1 500		1 700		
Impôts et taxes	7 757	8 275	8 800	6 645	-2 155	Taxe foncière plus de taxe d'habitation	7 000		
Frais d'animation	173	6 321	4 680	3 341	-1 339		4 680		
Postes, téléphone et Internet	949	884	1 000	599	-401		800		
Fournitures de bureau	474	226	500	491	-9		550		
Equipeement de bureau et photocopieur	2 039	2 232	2 300	2 352	52		2 500		
Contrats de maintenance et Alarme	2 020	2 413	3 500	4 996	1 496		4 000		
Services bancaires	239	238	250	234	-16		250		
Divers	278	432	500	553	53		600		
	21 465	29 068	31 130	27 368	-3 762		30 780		
TOTAL ADMINISTRATIF	45 072	53 552	56 930	53 335	-3 595		57 880		
BUDGET BATIMENTS									
Travaux, entretien, réfections diverses	2 830	3 457	3 600	2 164	-1 436		3 800		
Divers	330	946	1 600	408	-1 192		1 400		
TOTAL BATIMENTS	3 160	4 403	5 200	2 572	-2 628		5 200		
BUDGET ESPACES VERTS									
Entretien : tontes, tailles...	10 182	10 488	14 000	10 855	-3 145		14 000		
Plantations	3 454	1 994	2 000	4 303	2 303		2 000		
TOTAL ESPACES VERTS	13 636	12 482	16 000	15 158	-842		16 000		
BUDGET TENNIS / BOULES									
Entretien, réfections diverses	1 404	1 404	2 000	114	-1 886		2 500		
Divers	28	247	400	2 916	2 516		400		
TOTAL TENNIS / BOULES	1 432	1 651	2 400	3 029	629		2 900		
BUDGET PISCINE									
A - CHARGES SALARIALES									
Maîtres nageurs	24 080	27 728	33 100	24 629	-8 471	1 MNS + 1 surveillant de baignade sur 3,5 mois +5%	31 000		
Contrôle entrées	7 141	7 390	7 700	9 435	1 735	1 vigile	9 800		
	31 221	35 118	40 800	34 064	-6 736		40 800		
B - ENERGIE									
Electricité, gaz	9 331	10 166	11 700	12 600	900		13 000		
Eau	7 270	7 709	8 500	7 908	-592	reprise de provision de 2019 de 7 770	10 000		
	16 601	17 875	20 200	20 508	308		23 000		
C - ENTRETIEN EQUIPEMENT									
Travaux divers	732	2 397	1 500	6 443	4 943		2 000		
Maintenance technique	500	500	500	1 034	534		1 000		
Matériels (robot, bache...)	3 116	2 109	2 500	2 987	487		3 000		
Produits chimiques	3 010	3 092	3 500	3 134	-366		3 500		
	7 358	8 098	8 000	13 598	5 598		9 500		
D - DIVERS PISCINE									
Mobilier piscine	22	93	1 600	191	-1 409		1 600		
Pharmacie, oxygène, analyse de l'eau	1 814	977	1 000	1 380	380		1 000		
Divers	262	246	500	1 097	597	repas ouverture, fermeture	1 500		
TOTAL PISCINE	57 278	62 407	72 100	70 838	-1 262	8%	77 900		
TOTAL DES CHARGES	120 578	134 495	152 630	144 932	-7 698	10%	159 880		
Plus Values Placements(-)	-64	-68	-80	-1 524	-1 444				
Charges(+) et Produits(-) exceptionnels	-1 172	-2 000	-2 000	-1 727	273	Mise à disposition + Dons Club-House			
TOTAL FONCTIONNEMENT	119 342	132 427	150 550	141 681	-8 869		157 800	159 000	159 000
	306 €	340 €	386 €	363 €	- 23 €		405 €	408 €	408 €
GROS ENTRETIEN / GROS TRAVAUX									
Remplacement Informatique Bureau	0	2 394	-136						
Refection du court de tennis N°3	0	2 983	35 000	34 185	-815				
Recherche/Réparation de fuites Piscine	3 000	1 860	0						
Réfection Haie Piscine	0	0	8 000	9 580	1 580				
Remplacement des 3 Bâches Piscine	2 882	0	0						
mise en réserve pour investissement	7 800	7 800	9 750	9 750	0	25€ par Maison	9 750	9 750	9 750
Travaux réparation fuites piscine							15 000		
Replantation haie intérieure petit bain							8 500		
remise à neuf jeux d'enfants							3 600		
rabottage 2 terrains+peinture ou 2 mini terrains							18 000		
Remplacement porte entrée vitre cassée							5 900		
agrandissement espace détente (grillage)							2 100		
Electrification borne							16 000	16 000	
Tables pic nic								4 500	
Grillage 3 terrains de tennis									25 000
Caméras									8 000
haie haute piscine + grillage bord chemin								22 000	
cuisine peintures + réaménagement								5 000	
Remplacement 3 baies vitrées coté piscine								14 000	
Remplacement pompes à chaleur									13 000
Remplacement des bâches piscine									10 000
TOTAL INVESTISSEMENTS	13 682	15 037	52 614	53 515	765		78 850	71 250	65 750
	35 €	39 €	135 €	137 €	2 €		202 €		
TOTAL DEPENSES NETTES	133 024	147 464	203 164	195 196	7 968		236 650		
	341 €	378 €	521 €	501 €	20 €		607 €		
Reprise de Réserves	-20 305	-35 506	-42 093	-42 093		reprise excédent	7 968		
pris sur les réserves							10 000		
ransfert caution badges tennis en réserve							9 308		
TOTAL DEPENSES NETTES	112 719	111 958	161 071	153 103	7 968		209 374		
Appel de Charges par Maison	289 €	287 €	413 €	393 €			537 €		

ANNEXE : RESULTATS DU VOTE N° 12 - Renouveau de Monsieur Hervé GUIBERT

Lot	Propriétaires	Présent/Représenté	VOTE
186	BAPTISTE	REPRESENTE	CONTRE
256	BAUDOUIN	REPRESENTE	CONTRE
376	BAURIN Olivier	REPRESENTE	CONTRE
386	BECKER Francis	REPRESENTE	CONTRE
149	BERTIAUX	REPRESENTE	CONTRE
367	BERTRAND Nicolas	PRESENT	CONTRE
388	BIDARD	PRESENT	CONTRE
298	BILLIA Guillaume	PRESENT	CONTRE
50	BOGGIA-FABRE	PRESENT	CONTRE
190	BOGHOSSIAN	REPRESENTE	CONTRE
170	BOLEA	PRESENT	CONTRE
262	BOUZONNET	PRESENT	CONTRE
253	CARBONNELLE	PRESENT	CONTRE
287	CARRUETTE	REPRESENTE	CONTRE
316	CARVALHO- LAGINHA	PRESENT	CONTRE
196	CATINAUD	PRESENT	CONTRE
384	COIFFARD	REPRESENTE	CONTRE
306	DAUSSE	REPRESENTE	CONTRE
38	DAVID Françoise	PRESENT	CONTRE
377	DEHU	PRESENT	CONTRE
116	DEMAREZ	PRESENT	CONTRE
274	DOMINGUES FERREIRA	PRESENT	CONTRE
150	DUPONT Eric	REPRESENTE	CONTRE
350	DUSSUCHAL Evelyne	PRESENT	CONTRE
171	EL HAMMOUYI	PRESENT	CONTRE
355	FERTE Chantal	REPRESENTE	CONTRE
153	FERTE Thibaut	PRESENT	CONTRE
121	FONTAN	REPRESENTE	CONTRE
263	GARREAU Mei Ling	REPRESENTE	CONTRE
8	GOUTT	PRESENT	CONTRE
283	GREUSILLIER	REPRESENTE	CONTRE
307	GRUOT	REPRESENTE	CONTRE
97	GUILLAUME Pierre Noël	PRESENT	CONTRE
185	HAZAN	REPRESENTE	CONTRE
204	HERRMANN Christine	REPRESENTE	CONTRE
380	IKSIL	REPRESENTE	CONTRE
390	JEAN	PRESENT	CONTRE
304	JOLY Jacqueline	PRESENT	CONTRE
313	JUMENTIER Dominique	REPRESENTE	CONTRE
375	LANCTUIT	PRESENT	CONTRE
305	LAVERNHE Sylvie	REPRESENTE	CONTRE
174	LE SAOUT/MARICOT	REPRESENTE	CONTRE
341	LECLERCQ	PRESENT	CONTRE
373	LENOIR	REPRESENTE	CONTRE
131	LIVRIZZI-ALRIC	PRESENT	CONTRE
372	MICHIELS	REPRESENTE	CONTRE
354	NAHMANY	REPRESENTE	CONTRE
187	NICHANIAN	PRESENT	CONTRE
387	OULD MOHAND	PRESENT	CONTRE
19	PERTUISET	PRESENT	CONTRE
371	PHELIZON Danie	REPRESENTE	CONTRE
358	PINTOUT Mathieu	REPRESENTE	CONTRE
348	PORET	PRESENT	CONTRE
141	QUEY René	REPRESENTE	CONTRE
281	RODRIGUES	PRESENT	CONTRE
275	ROUSSEL	PRESENT	CONTRE
203	SOUALLE	PRESENT	CONTRE
222	TOUPET	PRESENT	CONTRE
353	TREVENNEC	PRESENT	CONTRE
92	ZAGHDOUN	PRESENT	CONTRE

A. S. L. D. M.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN

33 Rue des Etangs - 95470 SAINT-WITZ

Tél. : 01.34.68.45.29

Email : asl原因dm.secretariat@gmail.com - Site Internet : <http://asl原因dm-stwitz.fr>

Composition du Bureau ASLDM au 12 février 2024

PRESIDENT	Jean-Michel DEBCZAK	
VICE-PRESIDENTE	Marie-Hélène DAUPTAIN	
SECRETAIRES	Françoise LAMBERT / Dany ROUSSEAU	
TRESORIERE	Fabienne GRU	
BATIMENT / CHAUFFAGE	Marie-Hélène DAUPTAIN	Responsable Commission
	Jean-Michel DEBCZAK, Patrick DUBREUIL, Fabienne GRU	
ESPACES VERTS / TENNIS	Patrick GUYARD	Responsable Commission
BOULES / PARKING	Jean-Charles BOCQUET, Luc CASTEL, Hervé GUIBERT, Dany ROUSSEAU	
PISCINE / MATERIEL	Geoffroy DARBON	Responsable Commission
LOCAL TECHNIQUE	Jean-Michel DEBCZAK, Françoise LAMBERT, Philippe POIDEVIN, Dany ROUSSEAU	
INFORMATIQUE / VIDEO	Hervé GUIBERT / Françoise LAMBERT	Responsable Commission
CONTROLE EMPREINTES	Youness EL HAMMOUYI, Fabienne GRU, Mourad OULD MOHAND Jonathan RAIMBAULT	
SECURITE	Youness EL HAMMOUYI	Responsable Commission
	Marie-Hélène DAUPTAIN, Hervé GUIBERT, Jonathan RAIMBAULT	
ANIMATIONS	Jean-Charles BOCQUET, Luc CASTEL, Geoffroy DARBON, Youness EL HAMMOUYI, Fabienne GRU, Patrick GUYARD, Mourad OULD MOHAND	