



ASPGHR La Chapelle-Pavillons

Association Syndicale des Propriétaires du Groupement d'Habitations de la Résidence la Chapelle

Pavillons **COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30.01.2026**

60 propriétaires sont présents et 18 représentés, sur 111 propriétaires, soit 70.27% (soit 70.51% des tantièmes). Le quorum est atteint.

Relevé des échanges de l'Assemblée Générale Ordinaire, convoquée au Gymnase Chastagnier à Elancourt.

1. Reddition des comptes 2025, actions conduites en 2025 par le Conseil de Gérance et quitus, [vote 1]
2. Renouvellement de l'autorisation de dépense pour travaux conservatoires, urgents ou exceptionnels d'un montant de 5 000 € (Conformément à l'article 15 des statuts) [vote 2]
3. Présentation du budget 2026 et vote de ce budget [vote 3]
4. Renouvellement de 6 postes au Conseil de Gérance [vote 4]
5. Points travaux voirie
6. Questions diverses

La Présidente, Sophie BRINSTER, ouvre la séance en souhaitant la bienvenue à tous.

1.1 REDDITION DES COMPTES 2025 : Présentation de M. BOUCHER

- Les charges de télévision : Suivant un sondage, il y a à minima 14% des copropriétaires qui utilisent encore le contrat SFR. Suivant la loi, nous devons conserver ce contrat pour le droit à l'antenne.
- Les impayés : Lorsque tous les appels de charge voirie seront terminés, le conseil de gérance fera appel à un commissaire de justice pour intervenir auprès du lot qui ne paie pas ses charges et ce depuis 2022.
- **Vote 1** : approbation à l'unanimité des présents et représentés Reddition des comptes 2025. Vote contre : 0 ; abstention : 0

1.2 ACTIONS CONDUITES EN 2025 PAR LE CONSEIL DE GÉRANCE,

Espaces verts

- Réunion et visite annuelle du groupe de travail le 07/06/2025 conjointement avec le groupe voirie, édition et distribution d'un livret de compte-rendu début juillet au groupe pour le suivi des actions à entreprendre et les demandes à faire au prestataire Espaces Verts *Jardins Plus*.
- Taille des haies par les copropriétaires : Des lettres personnalisées avec photos ont été mises dans les boîtes aux lettres auprès de 9 copropriétaires début juillet (*mesure AG du 27/01/23*) pour qu'ils taillent leurs haies. Une lettre recommandée début septembre auprès d'un copropriétaire. Non retirée.
- **Travaux effectués hormis interventions contractuelles annuelles :**
 - Enlèvement des herbes de la Pampas.
 - Couverture de broyat d'une parcelle terre nue.
 - Enlèvement d'un épineux mort au 25 Amandiers sur parties communes.
 - Plantation d'orangers du Mexique en remplacement d'arbustes parasités près des composteurs.
 - Intervention retardée sur haie envahissante boîte aux lettres. (*Cause guêpes*)
 - Enlèvement 3 pins du parking Néfliers et élagage 1 pin du parking Genévriers, plus enlèvement arbuste parasité du 21 Amandiers.
 - Rognage des souches pins parking Néfliers.
 - Signalement chenilles processionnaires : Le conseil a pris la décision d'équiper tous nos pins d'éco-pièges. Demande de devis auprès de 3 sociétés *Jardins Plus* n'effectuant pas cette prestation. 8 arbres concernés. Société Terideal retenue. Pièges placés le 9 décembre 2025.
 - Signalement rats : Le conseil a pris la décision de mutualiser avec SQY qui intervient deux fois dans l'année sur les réseaux Paul Cézanne. Demande de devis pour la résidence. Attente d'intervention prestataire. Dans l'attente, les attitudes de bon sens sont à adopter, poubelle fermée, pas de nourriture jetée ou laissée pour les animaux domestiques.
- **Interventions Jardins Plus**
 - *Jardin Plus* est intervenu normalement sur l'entretien de taille de la résidence. Taille parfois drastique en juillet, en cause des directives de non-intervention en août,
 - respect des périodes de fleurissement,
 - coupes et tontes raisonnées,
 - respect des périodes de nidifications, cycle de reproduction animale. Ils n'ont normalement plus le droit d'intervenir sur la taille des haies à partir du 15 mars, jusqu'à la mi-août. Mais nos demandes sont en général satisfaites.

- Nous avons demandé le dégagement des accès aux compteurs.
- **Interventions groupe espaces verts :**
 - Elodie Charbonnier, membre du groupe Espaces verts, et son mari ont confectionné un couvercle à la poubelle allée des Amandiers, poubelle souvent vidée par les oiseaux. Nous les remercions de cette initiative.
 - Le groupe s'est également attelé au nettoyage des panneaux de signalisation de rue. Elodie Charbonnier et Céline Le Caro ont pris les choses en main. Elles signalent une usure et pigmentation de certains panneaux à réétudier lors de la réfection voirie.
- **CAP 2026 :**
 - Repérage des zones à désimperméabiliser et à revégétaliser après les travaux de réfection de la voirie.
 - Inventaire des arbres et plantes qui vont être impactés par les travaux de réfection de la voirie.
 - Groupe de travail sur le réaménagement des espaces verts et des zones désimperméabilisées.
- *Consultation, planification, agenda, inventaire de replantation*
- **3 zones à désimperméabiliser :**
Allée des Amandiers, Square des Chèvrefeuilles, Allée des Noisetiers
- **Consultations :**
Consultation et réunions pour la re-végétalisation des zones : 5 sociétés paysagistes contactées, un jardinier paysagiste et 2 écoles de concepteurs paysagistes. En attente de retour et de devis pour savoir vers quelle formule nous souhaitons nous engager. Le groupe espaces verts assurera le suivi de cette action.
- **Travaux en cours ou en attente :**
Allée des Noisetiers, remplacement d'une haie taillée trop drastiquement et qui n'est pas repartie. Allée des Genévriers, remplacement d'une haie appartenant à la copropriété et qui pourrait être arrachée lors des travaux. (*Sous réserve d'enlèvement*). Parking des Néfliers, replantation d'un ou plusieurs arbres d'occultation façade, essence à trouver autre que pins et avec racines longeantes.

Composteurs partagés

- **Activités 2025 :**
 - Karine Robin rejoint l'équipe des référents (en remplacement de Jessica Labrouquere)
 - Signature de la nouvelle convention avec SQY en mars
 - 2 distributions de compost effectuées en avril et novembre. Prochaine distribution au printemps.
 - Remplacement des dalles en caillebotis au sol par des pavés autobloquants en novembre
 - Visite OrgaNeo en janvier 26, avec les félicitations pour la bonne tenue du site
- **Notre site en chiffres** (pour 2025) : 37 foyers utilisateurs, ≈ 3 m3 de déchets traités, ≈ 1,5 m3 de compost récolté, 16,90 € dépensés (0,15 € / foyer)
- **Cap sur 2026 :** Appel à candidature pour la gestion du site (mandat d'un an)
- Si vous souhaitez vous inscrire au groupe de mélange des Composteurs, cliquez sur le lien ci-dessous.
https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Mhm5HRhPZfN5pEoxbQHPCwLWA545rtSCqGRSs4RWgb0/edit?usp=drivesd_k
Veuillez noter ce lien redirige vers un fichier soumis à approbation avant accès et utilisation.

Eclairage

- **Travaux réalisés 2025 :**
 - 12 All des Amandiers, Remplacement Éclairage complet et Remplacement commande (capteur, relais...).
 - 22 All des Néfliers, Remplacement carte électronique
 - 18 All des Néfliers, Remplacement carte électronique et Remplacement commande (capteur, relais...)
- **Travaux à réaliser 2026 :** Remplacement Batterie + Carte au 12 All des Amandiers
- **Stock :** 3 cartes électroniques et 1 éclairage complet. Trouver des pièces. André Gille a pris contact auprès de 3 entreprises pour récupérer la fin de stock des pièces.

2.0 RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DE DÉPENSE POUR TRAVAUX CONSERVATOIRES, URGENTS OU EXCEPTIONNELS D'UN MONTANT DE 5 000 € (CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 15 DES STATUTS)

Maxime BOUCHER indique que cette faculté n'a jamais été mise en œuvre, mais qu'elle permettrait de réagir à une situation d'urgence.

Vote 2 : approbation à l'unanimité des présents et représentés du renouvellement de l'autorisation de dépense pour travaux conservatoires, urgents et exceptionnels d'un montant de 5 000 €. Vote contre : 0 ; abstention : 0

3.0 PRÉSENTATION DU BUDGET 2026

Le RIB est disponible sur le site de la copropriété :

<https://aspghr-la-chapelle.cms.webnode.fr/copropriete/reglements-statuts/>.

Présentation du budget par M. BOUCHER Maxime.

Vote 3 : Adoption à l'unanimité des présents et représentés du budget prévisionnel 2026 Vote contre 0 ; abstention 0.

4.0 RENOUELEMENT DE 6 POSTES AU CONSEIL DE GÉRANCE

Six membres du conseil de gérance sont sortants :

- Dominique ANGENARD, Sophie BRINSTER, André GILLE, Delphine GIVRY, Hervé STEPHAN, Frédéric ZABALA.
- Les personnes concernées se représentent.

Vote n°4 : Adoption à l'unanimité des présents et représentés du renouvellement des six postes
Vote contre 0 ; abstention 0.

5.0 POINTS TRAVAUX VOIRIE

- **Les travaux consistent en :**
 - La rénovation de la voirie (y compris réfection des ralentisseurs existants et rajout de ralentisseurs);
 - Le remplacement de certaines plaques (EU, EP) et certains tampons (Télécom)
 - La création de tampons et grilles (EP)
 - Le repose de quelques bordures
 - La pose de bordures à 0 pour préciser la limite du trottoir communal
 - L'arrachage d'arbres
 - La création d'espaces verts avec réalisation de fosses
 - La pose de signalisation verticale
 - La signalisation horizontale
 - La désimperméabilisation des parkings en option
- **RÉALISATION DES TRAVAUX EN DEUX ZONES :**
Nord et Sud
- **DÉSIMPERMÉABILISATION :**
création d'espaces verts : 3 secteurs avec un ensemble d'arbres, Amandiers, Noisetiers, Chèvrefeuilles (Suppression des bordures et de l'enrobé, arrachage des arbres Amandiers et Noisetiers, replantation de nouvelles essences) Voir slides en PJ.
- **AMENAGEMENTS DE SECURITE :**
Vitesse trop rapide pour rentrer dans l'allée des Noisetiers et l'allée des Amandiers. Création d'un espace vert pour « casser » la vitesse avec une chicane. Passage parfois impossible des éboueurs à cause du stationnement angle allée des Noisetiers/allée des Genévriers. Reconfiguration des places de parking : 1 place en moins et reconfiguration du parking en entrée : 1 place en plus. cf slides en PJ
- **AMENAGEMENTS DEMANDES PAR LES COPROPRIÉTAIRES :**
Un groupe voirie a été constitué pour synthétiser les demandes. Les aménagements ont été autorisés, à la charge de chaque propriétaire, si l'aménagement ne supprime pas plus de 0,5 m² de surface végétalisée. Cela concerne : Déplacement d'une bordure, pose stop roue et pose d'une grille au niveau du garage. Ces demandes seront chiffrées dans le marché pour mémoire (non comptabilisé dans le montant total payé par tous les copropriétaires) Les propriétaires concernés verront ensuite avec l'entreprise s'ils veulent donner suite ou pas à leur demande.
- **RETROPLANNING :**
présenter les dernières démarches et les travaux.

6.0 QUESTIONS DIVERSES

1. 13 Allée des Amandiers : Attention, virage dangereux. La voiture du copropriétaire a déjà été emboutie plusieurs fois. Libérer de l'espace pour mettre une voiture électrique. Réponse : les travaux de voirie prévoient un angle coupé au niveau de la bordure pour faciliter la giration.
2. Avenue Paul Cezanne, certains trottoirs sont très étroits et ne permettent pas le passage avec une poussette. Réponse : le conseil de gérance va aller voir. demandera aux copropriétaires qui ont leurs haies débordantes de faire le nécessaire mais la majorité des trottoirs appartiennent à la ville. On ne peut pas les élargir.
3. Les arbres qui sont malades seront-ils conservés jusqu'aux travaux de voirie afin d'éviter de gros trous ? réponse : oui
4. Pour un problème de sécurité, il est demandé de voir l'aménagement sous le porche allée des Néfliers (celui qui va en direction des immeubles) lors des travaux de voirie. Réponse : Le conseil de gérance peut intégrer des propositions de sécurisation dans le projet de voirie.
5. Certains copropriétaires ont de l'eau qui rentre dans leurs garages lors de pluies. Est ce que lors des travaux de voirie il est prévu de changer l'enrobé devant les garages pour éviter ce problème ? Réponse : non mais ces copropriétaires peuvent se faire connaître pour installer une grille (à leur charge) qui peut être demandée à la société qui réalisera les travaux.
6. La pose de grille peut-elle se faire par les copropriétaires eux-mêmes ? Réponse : A voir avec l'entreprise.
7. Si lors des travaux de voirie il y a des dégradations, des choses mal faites ... y a-t-il des assurances ? Réponse : Avant le début des travaux il y aura un constat d'huissier fait avec une caméra.
8. Doit-on démonter nos boîtes aux lettres si elles sont sur pied ? Réponse : A priori non mais si c'est le cas, la société vous en informera.
9. S'il y a des impayés lors du dernier appel de fonds pour les travaux de voirie, les travaux seront quand même réalisés ? Réponse : si les impayés restent dans une certaine limite (comme aujourd'hui), nous avons un reliquat sur les comptes pour pallier le manque. En revanche, si les futurs impayés devaient être plus importants, ou tardifs, cela pourrait être de nature à décaler les travaux au risque de perdre les négociations faites avec les entreprises.
10. Avez-vous une idée du prix d'une bordure à changer ? Réponse : pas de prix exact mais c'est très cher. C'est pour cela que nous ne remplacerons pas toutes les bordures mais seulement celles en mauvais état. Ce n'est pas le matériau le plus cher mais le temps passé à retirer une bordure enfoncée dans le sol.
11. Les signalisations horizontales et les marquages au sol seront refaits ? Réponse : oui, ainsi que les ralentisseurs.
12. Quel est l'évolution des prix ? Réponse : On devrait se situer à la même hauteur que l'estimation faite en 2024. La semaine prochaine Sophie Brinster lance les demandes de marché. Nous sommes en période électorale, les entreprises sont en baisse d'activité avec les collectivités Pour information, un maître d'œuvre sera présent lors des travaux. Ce sera notre interlocuteur avec l'entreprise qui fera les travaux. Il coordonnera et compilera les demandes.
13. Si plusieurs copropriétaires veulent faire faire des grilles devant leurs garages, peuvent-ils se regrouper ? Réponse : Qu'ils se fassent connaître auprès du conseil de gérance rapidement par mail pour qu'on intègre leurs demandes à ce qui va être présenté à l'entreprise.
14. Quel est le prix approximatif d'une grille devant le garage ? Réponse : 2000€
15. Le luminaire sur le parking Métro ne fonctionne pas Réponse : Il est à changer effectivement.

Le diaporama projeté en séance est disponible sur le site de la Résidence :

<https://aspghr-la-chapelle.cms.webnode.fr/copropriete/assemblees-generales/2025/>

Si vous n'avez pas le mot de passe, demandez-le : <https://aspghr-la-chapelle.cms.webnode.fr/contactez-nous/>

Le Conseil de Gérance s'est réuni le 02.02.2026 et a constitué son bureau dont voici la composition :

Par respect pour les bénévoles du Conseil de Gérance, nous vous demandons de ne pas les appeler après 20h.

Présidente	Sophie BRINSTER	24 allée des Néfliers	06 30 53 72 50	jean-claude.marquant0159@orange.fr
Vice-Président Relations Notaires	Hervé STEPHAN	1 allée des Néfliers	01 30 50 63 88 / 06 85 68 48 77	ah.stephan@laposte.net
Secrétaire	Delphine GIVRY	3 allée des Néfliers	01 34 61 34 40 / 06 52 56 66 57	givry.delphine@orange.fr
Trésorier	Maxime BOUCHER	20 allée des Néfliers	01 30 62 61 79 / 06 80 91 56 38	maxime.boucher25@gmail.com
Eclairage, suppléant trésorier	André GILLE	12 allée des Genévriers	06 25 22 66 38	amgille78@gmail.com
Espaces Verts	Isabelle CARVALHOS	07 allée des Amandiers	06 20 51 65 28	isabcarva@outlook.fr
Voirie - Suppléant Assainissement	Philippe RAUFASTE	17 allée des Amandiers	01 30 66 33 22 / 06 05 26 39 55	praufaste@laposte.net
Assainisse- ment Suppléant Espaces Verts	Dominique ANGENARD	16 allée des Néfliers	01 30 69 85 36 / 06 30 80 75 36	dominique.angenard@laposte.net
Projets - Suppléant Espaces Verts Numericable	Bouchaïb TOBA	7 allée des Noisetiers	01 30 50 75 99	btofloc@gmail.com
Site Internet	Frédéric ZABALA	10 allée des Néfliers	-	aspghr.la.chapelle@gmail.com

Fait le 02.02.2026

Pour le Conseil de Gérance, la Présidente, Sophie Brinster

<https://aspghr-la-chapelle.webnode.fr>

