

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE DE LA DIVISION THÉRY

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ARRIVÉ LE

09 JUIL. 2024

ASSEMBLÉE ANNUELLE

DES PROPRIÉTAIRES DU 23 AVRIL 2024

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LÉGALITÉ

PROCES VERBAL

L'an 2024, le 23 avril, les propriétaires de la Division Théry se sont réunis en Assemblée Annuelle de l'Association Syndicale Autorisée de la Division Théry au Centre Culturel « La Montgolfière » à Vaucresson, sous la présidence de Monsieur Hubert Pajot de Sorbier.

Ouverture de l'assemblée

A 20h40, les scrutateurs, M. Blouet et M. Malaussena, indiquent que le décompte des présents et représentés s'élève à 229, pour 425 inscrits au rôle des propriétaires. Le quorum de 214 étant atteint, l'Assemblée Annuelle des Propriétaires de l'Association Syndicale Autorisée de la Division Théry peut donc valablement délibérer.

Introduction, présentation des membres du syndicat

Le Président, Hubert Pajot de Sorbier, remercie toutes les personnes ayant aidé au bon déroulement de cette assemblée : Mesdames Bruneau, Guttières, Pajot de Sorbier, Steichen, Yelisoa, Messieurs Colcombet, Mellerio pour la tenue des tables de signature des registres, Monsieur Blouet et Monsieur Malaussena en tant que scrutateurs, Madame Vallin et Monsieur Le Brusq pour le secrétariat de l'assemblée.

Le Président présente les membres du bureau : Joëlle Euvé, Norddine Bennani, Philippe Edinger, Anne Marchal, Maureen Pichon de Bury, Louis Vallin, et Pauline Demetriades. Il précise que Monsieur Norddine Bennani est en déplacement professionnel.

Le Président rappelle le rôle de l'ASA :

ASA signifie Association Syndicale Autorisée. C'est un Etablissement Public sous tutelle de la Préfecture soumis à la comptabilité publique.

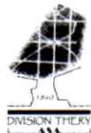
Tout propriétaire est adhérent et les redevances sont collectées par le Trésor Public

L'ASA Théry est régie par son Cahier des Charges et ses Statuts.

Elle réalise les travaux d'entretien des voies et avenues avec la participation financière de la Mairie (voies ouvertes au public). Elle défend le Cahier des Charges

Le Président fait un point sur les mutations : Après une baisse du nombre de mutations par an entre 2017 (23 mutations) et 2020 (6 mutations), la tendance est plutôt stable avec 8 mutations en 2023.

Siège Social : Mairie de Vaucresson - Hauts de Seine
Correspondance : 24 avenue Théry - 92420 VAUCRESSON
Courriel : ASATHERY@GMAIL.COM



I – Approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle des propriétaires du 18 avril 2023

Après la présentation de la première résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée.

Aucune remarque n'est formulée ; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette première résolution à main levée.

Cette première résolution

« L'Assemblée Annuelle des Propriétaires, après en avoir délibéré, approuve le Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle des propriétaires du 18 avril 2023 ».

est mise aux voix, 0 Contre, 1 Abstention, 228 Pour

Elle est donc adoptée.

II – Approbation des comptes 2023 et travaux réalisés (présenté par J. Euvé)

La présentation des comptes appelle de la part de certains propriétaires certaines remarques. Mme Connan note la part importante du ramassage des feuilles (10.000 €) sur une dépense totale en entretien d'espaces verts de 17.000 €. Le jardinier de Monsieur Feuilly nettoie les feuilles sur son trottoir, ce qui rend inutile l'intervention de l'ASA. Mme Bertier suggère que chaque propriétaire balaye devant chez lui. Pour Mr Lanneluc, la présence des arbres sur les allées du Butard et Saint Gilles complexifie la tâche.

A fin 2023, l'excédent de fonctionnement se monte à 172.744,31 €. Le Président montre un graphique concernant l'évolution de l'excédent de fonctionnement. Il estime qu'il convient de conserver un excédent correspondant à un an de fonctionnement soit 100.000 €

Travaux réalisés par l'ASA

- Réfection de l'avenue Joffre entre l'impasse (non comprise) Théry et la ville de La Celle Saint Cloud, y compris le marquage au sol
- Traitement des nids de poule
- Mise à niveau des trappes de regard avenue de Rueil

Ces travaux de voirie ont été réalisés par la société Colas pour la somme de 95.214 € € TTC.

Après la présentation de la deuxième résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée. Aucune remarque n'est formulée; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette deuxième résolution à main levée.

Cette deuxième résolution :

« L'Assemblée annuelle des propriétaires, après en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice 2023 tels qu'ils lui ont été présentés par le Syndicat. »

est mise aux voix, 0 Contre, 4 Abstention, 225 Pour

Elle est donc adoptée.

L'ASA Théry a reçu 32.000 € de subvention de la mairie de Vaucresson, à la suite du vote du conseil municipal du mois de décembre.

Une réunion a eu lieu mi-mai 2023 avec Madame La Maire et Madame Catherine Bloch au sujet de la convention pluriannuelle qui lie l'ASA Théry et la mairie de Vaucresson. Le sujet principal était la fixation



du montant de la subvention. L'ASA souhaitait que la municipalité s'engage sur un pourcentage des travaux, la Mairie préférant un montant annuel fixe.

On constate que nous faisons environ 30% d'économie si nous réalisons la réfection d'une tranche importante de voirie tous les trois ans plutôt qu'une opération tous les ans. Pour aller dans ce sens, nous avons besoin que le montant de la subvention annuelle ne soit pas directement lié au montant des travaux faits la même année.

Nous discutons avec la Mairie pour intégrer ce principe dans la convention.

On s'oriente vers une subvention représentant 56% du montant des travaux. Le plafond ne serait pas annuel mais sur une partie de la durée de la convention.

Cela veut dire que les travaux seront effectués un an sur deux ou trois et non tous les ans.

Pascale Bennani : la mairie pourrait-elle avoir un droit de décision sur les travaux ?

Le Président précise que dans le dernier courrier reçu de la mairie, c'était en filigrane, mais il a fait savoir que c'était inacceptable.

Hélène Connan : pour information, la Mairie a fait appel à l'entreprise qui a fait l'audit des voies et va étendre l'audit aux voies privées. Aujourd'hui, les véhicules de la poste sont sous loués et vont être utilisés pour identifier les défauts de voiries. Le Président confirme que ce sujet a fait l'objet de discussions avec les services techniques et que l'ASA Théry a indiqué son intérêt pour cet audit.

Monsieur Voin : il y a un report sur 3 ans, c'est une bonne optimisation de l'argent.

Il regrette que la date de l'Assemblée soit connue et que la mairie n'arrive pas à se mettre d'accord avant l'Assemblée. Il faut que la Mairie respecte les citoyens alors que la date est connue. La proposition est floue car la mairie n'a pas donné de réponse à temps.

III – Approbation des travaux proposés pour 2024, budget correspondant

Les services techniques de la ville ont conseillé, entre autres, d'effectuer des travaux dans l'impasse Théry car un léger affaissement de la chaussée, peu visible, est présent.

D'autre part, il est prévu :

- Réfection de l'allée du Butard de Général Leclerc à l'avenue du Clos Toutain
- Réfection de nids de poule
- Réfection des bordures de l'angle Clarisse / Butard

Pour un montant total estimé à **100.000 €**.

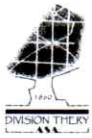
Après la présentation de la troisième résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée. Aucune remarque n'est formulée ; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette quatrième résolution à main levée.

Cette troisième résolution :

« L'Assemblée annuelle des propriétaires, après en avoir délibéré, approuve le programme de travaux pour 2024 d'un montant de 100.000 € »

est mise aux voix, 4 Contre, 7 Abstention, 218 Pour.

Elle est donc adoptée.



IV – Élection de trois syndics titulaires et d'un syndic suppléant

A la suite de la démission de Mr Boulard pour cause de déménagement, Mme Pichon de Bury (suppléante) l'a remplacé en tant que syndic titulaire. Mr Edinger et M. Vallin arrivent en fin de leur mandat. Trois postes de syndics titulaires sont donc à pourvoir.

L'élection de Mme Pichon de Bury comme syndic titulaire ne changerait pas la date de fin de son mandat, c'est-à-dire 2026.

Un poste de syndic suppléant a été libéré du fait du passage en syndic titulaire de Mme Pichon de Bury. Un poste de syndic suppléant est donc à pourvoir.

Le bureau a reçu trois candidatures en tant que syndic titulaire : Mme Maureen Pichon de Bury, Mr Philippe Edinger et Mr Louis Vallin, et une candidature en tant que syndic suppléant : Mr François Ma.

Mr Ma, notaire, vit dans la Division Théry depuis deux ans, connaît Vaucresson depuis quelques années et apprécie de donner son aide au bureau de l'ASA.

Après la présentation de la quatrième résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée. Aucune remarque n'est formulée ; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette quatrième résolution à main levée.

Cette quatrième résolution :

« L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit pour trois ans comme syndics titulaires :

- *Monsieur Philippe Edinger, 0 Contre, 15 Abstention, 214 Pour, est élu*
- *Monsieur Louis Vallin, 0 Contre, 11 Abstention, 218 Pour, est élu*

« L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit pour deux ans comme syndic titulaire :

- *Madame Maureen Pichon de Bury, 0 Contre, 13 Abstention, 216 Pour, est élue*

« L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit pour trois ans comme syndic suppléant :

- *Monsieur François Ma, 0 Contre, 11 Abstention, 218 Pour, est élu*

V - Signature d'une réquisition permanente permettant à la police municipale de Vaucresson d'intervenir dans la division Théry

La présentation du texte de la réquisition est faite à l'Assemblée et le Président demande si les propriétaires sont d'accord pour que le Président signe cette convention permettant l'intervention de la police municipale pour d'autres raisons que le non-respect du code de la route.

Mme Rivault demande pourquoi il serait nécessaire d'étendre les droits de la police municipale alors que la police nationale les a déjà ?

Le Président indique que depuis 2021, la Police Nationale peut intervenir de droit dans les domaines privés ouverts à la circulation. La Police Municipale quant à elle ne peut intervenir de droit que pour ce qui concerne le code de la route. Pour le reste, il faut une convention signée (réquisition permanente).

Il conviendra que les copropriétés accessibles depuis les voies de la division Théry se positionnent également sur ce sujet.



Mr Feully indique qu'il n'y aurait pas de coût supplémentaire pour la Division Théry.

Après la présentation de la cinquième résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée ; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette cinquième résolution à main levée.

Cette cinquième résolution :

« L'Assemblée annuelle des propriétaires, après en avoir délibéré, approuve la signature d'une réquisition permanente permettant à la Police Municipale de Vaucresson d'intervenir dans la Division Théry pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance »

est mise aux voix, 2 Contre, 3 Abstention, 224 Pour.

Elle est donc adoptée.

VI – Adoption de la convention de protection des trottoirs de la Division Théry 2024

Nos trottoirs sont engazonnés et sont la propriété des colotis mais ils doivent être entretenus. Ils sont fréquemment endommagés par des personnes extérieures, camionnettes, engins de chantier...

C'est à nous de les remettre en état et cela s'avère compliqué lorsque cela arrive de manière très fréquente.

Quelle solution adopter pour gérer cette situation ?

Légalement : le code de la route dit qu'il est interdit de circuler/stationner sur les trottoirs, et que l'implantation de plots doit répondre aux normes PMR.

Or, les trottoirs de la Division Théry ne sont pas des cheminements piétons répondant à des normes précises PMR. Comme ce n'est pas le cas, il serait donc possible d'implanter des plots ne respectant pas ces normes de hauteur et de couleur.

Ne pouvant décider de le faire nous-même, nous proposons à l'assemblée une convention à ce sujet. Il faudrait limiter le choix de plots pour conserver une harmonie dans la Division.

Les colotis souhaitant en implanter devront expliquer leur nécessité et proposer un plan avec l'implantation des plots. Le bureau de l'ASA répondra aux colotis sous dix jours ouvrés.

Mr Juel se demande si cela ne va pas inciter les chiens à uriner ?

A la question de Mme Bailly sur la responsabilité de l'ASA en cas d'accident, Mme Démétriadès précise que c'est la responsabilité du Président qui est engagée.

La consultation faite n'a pas inquiété le Président.

Mme Guttières s'interroge sur les plots déjà installés : que faire ? Pourquoi imposer une uniformité (c'est déjà le cas pour les grillages) ?

Elle craint que les plots soient pointus ; il faudra harmoniser mais elle trouve réducteur le fait qu'il n'y ait qu'une seule option.

Le Président indique que les plots ne doivent pas être plats, mais en pointe pour éviter à l'eau de s'infiltrer. Une certaine homogénéité est nécessaire pour l'esthétique.

Hélène Connan revient sur l'étude faite par la DRI, lors de l'inscription à l'inventaire des sites, pour laquelle un cahier de prescription a été réalisé.

Après vérification, l'étude la DRI recommande ce type de plots pour préserver les trottoirs.

Le Président précise que l'inspectrice des sites sera consultée.



Mr Robion demande que les plots ne soient pas trop près les uns des autres.
Mme Bouvier est d'accord sur l'esthétique des plots en bois, mais les trouvent moins visibles la nuit.
Mr Bruneau fait remarquer que le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Le stationnement de voiture sur les trottoirs est lié aux recharges électriques.

Le but aujourd'hui n'est pas de voter mais de prendre des avis. 11 propriétaires sont hostiles.

Mme Rivault proposait de mettre des pas chinois ce qui n'est pas envisageable pour conserver un maximum d'engazonnement.

Mme Voin fait référence à l'arrêté de 2007 : on comprend que ce sont nos routes qui sont destinées au passage des piétons.

Il faut raisonner pour se dire que nos chaussées sont là pour accueillir les piétons.

L'assemblée n'est pas d'accord ; les trottoirs restent des cheminements piétons mais ne sont pas assujettis aux normes PMR.

La résolution n°6 n'est pas mise aux voix.

VII – Sécurité : Étude concernant l'installation de caméras de vidéoprotection

La mairie a fait le plan des caméras et ne souhaite pas le revoir. Nous avons demandé sans succès des caméras à l'intérieur de la division Théry.

Actuellement 4 caméras sont installées dans ou en périphérie de la Division Théry. Leur implantation exacte ne sera pas rappelée dans le présent PV. Le Président rappelle que le pouvoir de Police est détenu par la Maire. Nous ne devrions donc pas traiter ce sujet. Néanmoins, dans l'enquête sécurité de 2022, 59 % des votants avaient demandé des caméras de vidéoprotection dans la Division Théry (et 23 % des vigiles la nuit). Comme ce sujet est régulièrement abordé, il nous a semblé nécessaire de se donner la possibilité de le traiter.

Si on envisageait d'installer 15 caméras, cela représenterait un budget de 300 K€ à 600 K€. Les images seraient utilisées a posteriori pour élucider des faits. Il n'y aurait personne pour les regarder en temps réel.

La question se pose : en tant qu'ASA Théry, avons-nous la légitimité de mettre en place des moyens de sécurité propres : caméras ou rondes ?

Pour répondre à cette question, nous vous proposons une étude qui serait menée par le cabinet Sur&tis pour un montant de 5.130 €.

Mme Bertier fait remarquer que la redevance n'a pas été augmentée depuis plusieurs années. D'autre part on n'a jamais fait payer les états datés (dossier mutation). Le Président indique que nous avons un excédent de plus de 170.000 €. Il n'y a par conséquent pas de nécessité d'augmenter les cotisations. Pour ce qui concerne les dossiers de mutations ; c'est une bonne idée que nous soumettrons au vote lors de la prochaine AG.

L'audience rappelle que la redevance été augmentée il y a 7-8 ans.

Mme Connan s'interroge sur la nécessité de dépenser 5 K€ pour savoir si on a la légitimité, la mairie pouvant nous accompagner sur le sujet.

Le Président répond par la négative : cela voudrait dire qu'implicitement on délègue le sujet à la Mairie.



Mr Galibert demande s'il s'agit d'un réseau avec des frais de set up dédiés ? Il est répondu que ce sont des systèmes indépendants de celui de la Mairie avec des images stockées dans les mêmes locaux.

Mr Feuilly est d'accord sur l'insuffisance des cotisations.

Mme Bertier demande si l'ASA a payé pour cette consultation ? Le Président répond par la négative.

Mr Galibert interroge l'ASA sur la connaissance du nombre de cambriolage ? Cette information n'est pas connue, mais nous sommes dans le Top du 92.

Mr Feuilly fait remarquer qu'il y a toujours eu des cambriolages et que l'on se fait régulièrement cambrioler.

Un cambriolage avec des faux policiers a récemment eu lieu, précise le Président.

À la suite d'un cambriolage, un membre de l'assemblée indique que les images ne sont pas exploitées, même a posteriori. La police n'a pas demandé les photos.

Mr Peters demande quel est le coût d'installation ? Il faut prévoir entre 300 K€ et 600 K€, plus le coût de la maintenance.

Après la présentation de la septième résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée ; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette septième résolution à main levée.

Cette septième résolution :

« L'Assemblée annuelle des propriétaires, après en avoir délibéré, approuve l'étude sur la faisabilité juridique de l'installation d'un réseau de vidéoprotection dans la division Théry d'un montant de 5.130 € TTC »

***est mise aux voix, 147 Contre, 10 Abstention, 72 Pour
Elle n'est donc pas adoptée.***

VIII – Pouvoirs donnés au porteur

Après la présentation de la huitième résolution, telle que jointe à la convocation, la parole est donnée à l'Assemblée ; il est proposé de procéder au vote à bulletins secrets ou à main levée. L'Assemblée décide de voter cette huitième résolution à main levée.

Cette huitième résolution :

« Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes pour accomplir toute formalité légale »

***est mise aux voix, 0 Contre, 3 Abstention, 226 Pour.
Elle est donc adoptée.***

IX – Modalités d'application du règlement local de publicité

Seuls les panneaux des agences immobilières sont autorisés exclusivement pendant la vente. Un seul panneau par propriété en vente.

Mme Bertier demande si une action a été menée sur l'Agence Rombault ? Cela fait 3,5 mois que le panneau est présent.

Le Président indique que les actions nécessaires seront menées.



Questions des propriétaires

- *Projet immobilier 9 avenue Foch*

A l'origine 6 maisons étaient prévues (les 2 existantes et 4 nouvelles). Le projet actuel a évolué ; il y aura finalement 5 maisons. Mme Bertier demande si l'ASA a dépêché un huissier pour surveiller tous les chantiers ? Un huissier a en effet été missionné pour constater l'état des trottoirs et de la voirie.

Mme Connan trouve judicieux de faire un état des lieux de chantier. Mr Mellerio fait remarquer qu'une benne est positionnée devant chez lui et qu'elle a déjà abimé la voirie devant chez lui. Pour Mr Debets, c'est un beau projet qui permet la préservation du terrain.

Le Président indique que le syndicat a déposé un recours gracieux contre la décision de la Mairie d'approuver la Déclaration Préalable visant à créer des portails et en modifier 1. En effet, le largueur des portails est supérieur à ce que prévoit l'article UG 11 et l'ASA Théry n'a pas été consultée alors que nous sommes propriétaires et gestionnaires des voies et trottoirs de la division Théry (article 423-53 du code de l'urbanisme).

- *Sécurité*

Mme Peycelon a fait faire des devis sur la surveillance de la Division Théry durant l'été 2024, pendant les JO. Le président souligne la qualité de la proposition qui est faite. Cette dépense ne peut cependant pas être votée car elle n'est pas à l'ordre du jour. Pour la voter, il faudrait organiser une Assemblée Générale extraordinaire avec quorum. Le Président propose de faire un sondage à main levée pour savoir si une majorité de l'assemblée est favorable à l'organisation d'une AG extraordinaire dédiée à ce sujet. La réponse est majoritairement négative.

- *Stationnement alterné*

Mme Bertier souligne qu'il a déjà été statué que chaque année on changeait de côté. Année paire, côté pair et inversement. Le Président indique que ce sont aux riverains de chaque tronçon de s'organiser pour le stationnement.

- *Traversée par Waze*

Mr Voin remarque qu'il ne faut pas se fixer sur le sujet actuel de l'A13 ; il y a un vrai flux constant que le problème sur l'A13 met en exergue.

Monsieur Foricher suggère la mise en place de ralentisseurs, les voitures circulant trop vite.

Mme Rivault propose des zones de rencontre.

- *Autres questions*

Mr Peters signale la présence de plusieurs nids de poules avenue Théry, provoquant deux crevaisons de pneus.

La question de la présence d'un Défibrillateur est posée ? Il y en a un chez les CRS. Information post-assemblée : la carte des défibrillateurs est disponible sur le site :

<https://www.defibrillateurs.org/?citycode=92076>

Mr Galibert suggère la customisation des boîtiers électriques à l'instar de Versailles.

Mme Connan précise que la présence des arbres est la meilleure protection de la Division Théry pour rester en site inscrit. Beaucoup d'arbres sont morts à la suite des canicules et des tempêtes. La plantation d'arbres de haute tige donne une verticalité. Un document CERFA est à remplir pour toute demande d'autorisation d'abattage d'arbre.



Un propriétaire suggère de décorer le rond-point de l'Etoile. Mme Connan souligne qu'il est nécessaire de le garder vide afin de conserver la perspective, selon la recommandation de l'inspectrice des sites.

Mme Bailly : Terrain sur l'avenue de La Celle Saint Cloud qui devient un véritable dépôt. Le Président indique qu'un courrier sera envoyé à la Mairie.

Dates à retenir

Commémoration du 8 mai 1945 : Place du Général Leclerc

20 mai : passage d'un pèlerinage allée du Butard

11 juin : Fête de l'ASA Théry

21 septembre : Nettoyage des voies de la Division Théry

La séance est levée à 22h50

Fait à Vaucresson, le 28 juin 2024

Monsieur Hubert Pajot de Sorbier
Président



OPÉRATION TRANQUILLITÉ VACANCES

Le bon réflexe
contre les
cambriolages



Partez sereinement en vacances et bénéficiez
de la surveillance de votre domicile
en vous inscrivant **en ligne sur service-public.fr**



Scannez le QR code pour
vous inscrire en ligne

