



Correspondance à adresser au Président
15 allée de l'Eléphant - 77184 - EMERAINVILLE
www.asprhct.net

**Réunion du Comité Syndical de
l'ASPRHCT
Jeudi 18 juin 2026**

Étaient présent.e.s :

Louis DUQUESNE
Hubert EVRARD
Chrystelle HENDRYCKS

Guy JOSÉ
Norbert KERGASTEL
Philippe LAVOUÉ
Emilie MARAIS

Hélène de PENANROS
Jacques PIQUET
Nathalie REGORDA
Claudine VILAIN

Absent.e.s excusé.e.s et représenté.e.s :

Patricia COINTREL (procuration à Jacques PIQUET)
Sharmion FOUCAULT (procuration à Emilie MARAIS)
Yves-Noël GAUDU (procuration à Philippe LAVOUÉ)
Sébastien MATHIEU (procuration à Jacques PIQUET)

Absents :

Stéphane DENARD
Jacques HULEUX
Anh Tu PHAM

Pour la Commission de contrôle étaient présents : Christian DAGORN ; Romuald FILI

En préambule, des échanges ont lieu au sujet de la salle. La Mairie a indiqué hier que nous ne pourrions pas bénéficier de la salle Rabelais, comme annoncé au départ, au motif que cette salle n'était prêtée que pour les AG. Deux options s'offrent à nous :

- louer systématiquement une salle à l'hôtel Ibis afin d'être assurés de ne plus avoir de mauvaise surprise ; cela coûterait moins 5 euros par pavillon pour 6 réunions par an ;
- prendre RDV avec l'adjoint de la Mairie responsable de la question afin de tenter de formaliser quelque chose pour la suite étant donné que nous avons les dates des prochains CS, pour arriver à une solution contractuelle, stable.

Cette solution est privilégiée.

La réunion est ouverte à 20h01, sous la présidence de Guy Jozé, qui propose d'innover en proposant une forme d'alternance entre lui et J. Piquet, président adjoint, pour animer les réunions. La présente réunion est alors présidée par J. Piquet. Le CS a pris acte des démissions de Giulio Galinari et David Lepelley. Il prononce un mot pour expliquer l'état d'esprit dans lequel il souhaite que le travail du Comité se déroule :

« Nous n'avons pas besoin d'être d'accord sur tout pour avancer et travailler ensemble. L'unité ne signifie pas l'uniformité. Sans renoncer à nos convictions, à notre vision notamment du devenir du CT, nous pouvons choisir de privilégier le dialogue plutôt que la confrontation, la compréhension plutôt que le jugement, et la coopération plutôt que les divisions. Nous partageons une responsabilité commune envers notre copropriété : préserver et faire prospérer le patrimoine que nous partageons. Les rancœurs et les désaccords existent, mais ils ne doivent pas nous empêcher de rechercher ce qui est juste et bénéfique pour tous ».

Il propose ensuite de traiter du premier sujet à l'ordre du jour.

1. Calendrier 2026 - 2027 des réunions du CS

Trois réunions du comité sont proposées : 16 septembre, 18 novembre, 13 janvier.

Pour l'AG, les dates du 28 janvier ou 4 février sont proposées.

Il est demandé de vérifier dans nos statuts si un écart de 15 jours entre la 1^e AG et sa reconvoque en cas d'absence de quorum est obligatoire.

La commission de contrôle demande de repousser l'AG afin que toutes les factures soient là pour lui permettre de rédiger son rapport en connaissance de cause.

Le 25 février et le 11 mars sont envisagés.

La date sera arrêtée à la prochaine réunion du CS.

2. Inventaire des clés

Liste des clés ASPRHCT

Boîte aux lettres : 1 à N. Kergastel, 1 à Y-N Gaudu, 1 à A-T Pham (à vérifier)

Antenne TV : 1 à N. Kergastel, 1 à A-T Pham (à vérifier)

Tableaux d'affichage : 1 trousseau de 13 clés à N. Regorda, idem A-T Pham (à vérifier)

Local de stockage à Malnoue : 1 à N. Regorda, 1 à S. Denard (à vérifier)

Il y a également une carte « métro » (pour les achats de la fête du CT, etc.) et une carte office dépôt, en la possession de N. Regorda.

3. Commissions et responsabilités diverses : propositions d'élargissement des missions

Suite au changement de bureau, il est proposé de clarifier l'organisation du CS et d'ajuster la répartition des commissions. Une clarification des rôles et des missions de chacun est importante de façon à ce que le secrétariat sache orienter les demandes reçues vers les bons interlocuteurs ou référents. Il est rappelé que les commissions sont ouvertes à tous, les commissions pouvant fonctionner de manière transversale et faire appel à des personnes extérieures au CS.

Récapitulatif :

• Commission Animation

Mission : en charge de la convivialité de l'ASPRHCT

- Fête du village
- Journées de nettoyage ou d'embellissement
- Animations pour les enfants
- Animations saisonnières (Noël, Printemps, etc.)

Membres : Nathalie Regorda (référente), Chrystelle Hendrycks

- **Commission Travaux**

Mission : en charge de l'entretien du patrimoine commun de l'ASPRHCT

- Maintien d'un plan d'entretien du patrimoine commun
- Suivi des voiries, réseaux, espaces communs (dont les jeux)
- Consultation des entreprises
- Suivi des chantiers

Membres : Stéphane Denard

Un appel à volontaires est lancé pour compléter cette commission !

- **Commission Espaces verts et Environnement**

Mission : assurer la qualité, la pérennité et la valorisation de nos espaces verts communs

- Espaces verts : suivi, entretien courant et plan annuel
- Amélioration du cadre de vie
- Consultation des entreprises
- Contact avec les résidents

Membres: Sharmion Foucault (référente), Sébastien Mathieu, Norbert Kergastel, Claudine Vilain

⇒ Le CS décide d'intégrer la mission « propreté de la résidence » à cette commission (gestion des locaux poubelles, liens avec les sociétés d'entretien, etc.)

Concernant le suivi des locaux-poubelle, le CS préconise que cela soit fait en lien avec les délégués de hameaux.

Etant donné que notre contrat avec Afaser est arrivé à son terme, il est demandé de procéder à un nouvel appel d'offre (3 devis demandés). Il faudra veiller à ce que le nouveau contrat précise bien le nombre de passages sur la résidence, le nombre de nettoyages des locaux poubelles y compris l'ensemble des containers de tri (2 par an jusqu'ici), et qu'on réintègre le nettoyage des canalisations (regards à l'intérieur des locaux-poubelles).

⇒ **Le Comité syndical entérine la création d'une Commission Urbanisme**

Mission : Veiller à l'application et au respect de nos statuts, du cahier des charges et des règles d'urbanisme, en accompagnant les copropriétaires dans leurs projets.

- Respect des statuts et du cahier des charges
- Examen des projets des copropriétaires

- Questions d'urbanisme et servitudes
- Gestion des litiges

Membres : Emilie Marais, Hubert Evrard, Louis Duquesne, Norbert Kergastel

⇒ **Le Comité Syndical souhaite un référent pour les relations avec la Mairie**

J Piquet indique que S. Denard, lors d'une conversation, a signifié qu'il accepterait ce rôle ; en son absence, le CS laisse la question en suspens.

⇒ **L'accueil des nouveaux arrivants** sera assuré par le président adjoint en liaison avec les délégués de hameaux

4. Travaux du 13/14 allée de l'éléphant : point sur la situation et suite à donner

M. Jozé indique que, suite à la construction des murs, la surface du lot du 13 a été augmentée de fait, ce qui fait que la fiscalisation ne correspond plus au lot.

Mme de Penanros souhaiterait comprendre ce qui s'est passé. Mme Vilain demande où est le courrier ayant autorisé les travaux. MM. Kergastel et Duquesne informent le comité qu'ils ont bien prévenu les propriétaires de la non-conformité de leur projet de construction et ont été surpris de voir les murs s'ériger.

M. Jozé considère que face à cet état de fait, il faut s'assurer que cela ne se reproduise plus ; s'il n'est pas possible de revenir en arrière, il faut veiller à ce que l'acheteur soit informé du fait que ce qu'il achète n'est pas conforme. Il faut donc trouver un moyen pour que le notaire intègre ces informations. M. Duquesne rappelle qu'il a édité tous les plans de toutes les parcelles car ils ne sont pas toujours fournis par le notaire. M. Dagorn rappelle la nécessité de mentionner au notaire les extensions réalisées dans sa demande de renseignements.

M. Piquet indique qu'en tout état de cause, une parcelle annexée indûment par un co-propriétaire ne devient jamais la propriété de l'occupant, l'occupation n'apparaissant pas sur les plans et le règlement de co-propriété. Il faut faire signer des chartes d'occupation et les tenir à jour, faire re-signer celles qui arrivent à terme – ce qui n'est pas facile.

Mmes Regorda et Hendrycks suggèrent de faire un point sur les situations problématiques dans la résidence.

⇒ Le comité syndical décide d'adresser un courrier récapitulatif aux deux propriétaires (évoquant également le problème vis-à-vis de Marneauval) ; ce courrier sera transmis au notaire.

5. Démolition et construction du nouveau local poubelle (entre le 15 et le 17 rue du champ tortu) : nouveau vote sur la base du devis actualisé

MT-Renov a renvoyé son devis du 29/12/2025, valable jusqu'au 15/07/2026, d'un montant de 12100 euros. Compte tenu du dépassement de 1000 euros par rapport à la somme

indiquée oralement le 3 juin, une nouvelle validation du CS est demandée, sachant que ce devis reste inférieur aux deux autres.

⇒ Le CS vote pour à condition que la canalisation d'évacuation du regard intérieur soit réalisée de façon conforme

6. Demande d'autorisation de travaux au 15 allée du solitaire (réfection de clôture au bout du jardin et ajout d'un portillon)

MM. Jozé et Piquet sont allés voir les propriétaires qui ont fait la demande et ont étudié le projet : il s'agit de poser une palissade en bois sur la limite de leur terrain cadastré avec un portillon. Ils devront couper les lauriers qui empiètent sur le trottoir, mais en garderont une partie pour cacher leur palissade. Le projet est conforme à nos textes.

⇒ Le CS va leur envoyer un courrier pour notifier son accord.

7. Demande de renouvellement de la charte d'occupation à caractère privé du 8 allée du jeu de l'oie

Le mur d'enceinte de cette parcelle empiète sur les espaces communs. La charte d'occupation qui leur a été faite en 2009 n'est plus valide. M. Duquesne se propose d'aller sur place pour mesurer le dépassement et proposer la réponse à apporter.

Il faudra transmettre le plan cadastral (l'extrait concerné) au notaire et faire apparaître que l'occupation n'est qu'une jouissance dans les droits de mutation.

8. Plainte anonyme d'un résident concernant une activité de réparation de voitures allée

Un courrier anonyme se plaignant d'une activité de réparation de voitures allée de l'éléphant a été déposé chez M. Kergastel. Des mails anonymes ont également été reçus par le secrétariat concernant la communication.

Le bureau propose au comité d'adopter le principe de ne pas répondre aux courriers anonymes compte tenu du caractère problématique de la démarche.

Unanimité sur le sujet.

9. Espaces verts :

- Taille des lauriers - Rond Perdu et Solitaire : ce point est issu d'un ancien ODJ non épuisé ; le comité en avisera Mme Foucault.

M. Dagorn informe le comité que nous payons une assurance qui ne tient pas compte des grands arbres et des risques de chute.

Ce point est à vérifier.

10. Travaux

- Réparation de la barrière et du grillage sur le chemin de l'école Jean Jaurès : M. Kergastel indique qu'il s'agit du domaine communal et non de notre ressort.

Les points suivants, étant donné l'absence de représentants de la commission travaux ne sont pas traités.

- Sécurisation du poteau désolidarisé (Allée de l'Éléphant)
- Remplacement de la poignée du terrain de tennis.
- Mise en place de copeaux sous la balançoire du parc des petits
- Entretien du chemin et sécurisation des voliges
- Poubelles sur les espaces communs
- évaluation de l'étendue des dommages des entrées carrossables pour chiffrage

11. Signalement de nuisances au "Parc des petits" : point sur la situation et suite à donner

Les courriers reçus concernant ce sujet sont rappelés. Mme de Penanros et M. Jozé disent n'avoir rien remarqué de spécialement problématique lors de leurs passages. Mme Vilain signale qu'il lui arrive de ramasser des déchets qui jonchent le sol. M. Lavoué rappelle que les pies peuvent être responsables des déchets éparpillés à côté de la poubelle.

L'idée de supprimer la haie pour augmenter la visibilité est lancée. Mme Marais considère que ce serait dommage, car ce lieu avec ses jeux constitue un cocon de verdure sont très appréciés par les familles ; il serait dommage d'atténuer cette qualité en raison des mésusages de certains.

- ⇒ Le comité décide de demander à la commission espaces verts de veiller à ce que la haie entourant ce parc soit entretenue un peu plus fréquemment de façon à ce qu'elle ne soit pas trop dense et haute.

12. Point animations

Mme Regorda fait un bilan des animations de Pâques : un grand succès avec pas moins de 35 enfants.

Pour « nettoyons la nature » : participation de 17 personnes, 10kg de déchets ramassés (soit moins qu'en 2025 : 35kg).

Le « concours des maisons fleuries » n'a que 3 inscrits pour l'instant ; Mmes Regorda et Hendrycks envisagent de ne pas limiter le concours aux inscrits et de faire un passage systématique dans la résidence. Elles projettent le même mode de fonctionnement pour les décorations de Noël.

Concernant la fête du champ tortu, il n'y a pour le moment que 15 inscrits, ce qui est exceptionnellement peu. Le comité espère que la gazette anonyme reçue dans les boîtes n'a pas contribué à instaurer un mauvais climat et considère qu'il est au contraire plus que jamais important de se parler et de partager ce type de moments de convivialité.

- ⇒ Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au 24 juin, un appel est lancé !

13. Panneaux déjections canines

Des affiches ont été placées à divers endroits il y a deux ans. Avec le temps, certaines sont tombées, etc. Mme Regorda propose de placer cette fois des panneaux plantés dans le sol.

⇒ Le comité va soumettre cette idée à la commission travaux

14. Proposition du site web avec prestataires

Le comité considère que s'il est séduisant sur le papier de disposer d'une liste de professionnels fiables, la démarche est loin d'être anodine : le site étant public, se posera inmanquablement la question des professionnels éventuellement non-répertoriés, ce qui rend particulièrement sensible la question du « tri » à effectuer. Le comité préfère ne pas prendre en charge cette nouvelle mission délicate, qui pourrait être assurée sur le site de la Mairie.

15. Livret d'accueil nouvelle mouture

M. Kergastel a refait le livret d'accueil. 80% des anciens contenus ont été gardés, des points ont été modifiés ou ajoutés avec l'aide de Mmes Regorda et de Penanros.

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion, qui s'est déroulée dans une ambiance paisible et constructive, prend fin à 22h20.