

Propriétaires au domaine de Santeny

(liste ci-jointe non définitive)

ASLDS

À l'attention du Comité syndical 6 bis rue Camille Saint-Saëns 94440 Santeny

Santeny, le 15 avril 2024

Lettre recommandée avec accusé de réception n° 1A 214 238 1209 4

Objet : RAPPEL A L'ORDRE

Chers Messieurs Fabien Ronet, Jean-François Jehanno, Bruno Bachelard, Rodolphe Fleury, Arnaud Callegari,

Pierre-Yves Horel ; ***Je vais répondre en italique.***

Alain Chassagne, Nicolas Gavillet, Romain Przybylski

Chères Mesdames Martine Walrave, Mathilde Benoist, Francine Kergrohen

Suite aux nombreux manquements aux dispositions des statuts de notre ASL, notamment constatés lors de l'assemblée générale du 17 avril 2023, suite à l'inexécution de vos missions, en tant que membres du comité syndical et suite à vos écarts de comportement, nous, propriétaires au domaine de Santeny et de ce fait membres de droit de l'ASLDS par acte notarié, vous adressons ce rappel à l'ordre sous forme de dernier avertissement.

En dehors de son ton péremptoire, cette introduction est mensongère, concernant les écarts de comportement au moins, et imprécise et généraliste concernant le reste.

Nous sommes conscients que vous agissez en tant que membres bénévoles tout comme vos prédécesseurs depuis 50 ans mais vous vous êtes portés candidats en toute connaissance de nos statuts, des missions qui vous incombent, des compétences qui étaient requises et surtout de la disponibilité nécessaire à l'accomplissement de vos tâches.

Pas du tout. Je me suis porté candidat pour donner un coup de main, pour participer à la vie collective, pour faire ma part et défendre l'intérêt général. Aucun document jusqu'à alors ne précise les missions qui incombent aux différentes responsabilités que se partagent les membres du conseil syndical. C'est d'ailleurs une tâche à laquelle je me suis attelé. Vous pouvez désormais en prendre connaissance sur le site du domaine dans les documents à télécharger et dans le fil d'actualité. Par ailleurs, en dehors du fonctionnement habituel de l'association, de nombreux imprévus surgissent régulièrement, comme dans la vie en générale, et dans ces cas là la discussion, l'échange sont de mise, prennent du temps, l'action également. Parmi ces imprévus, l'énergie développée par plusieurs signataires pour nuire au comité syndical et calomnier leurs membres entame de façon non négligeable ma disponibilité et le temps que je suis prêt à donner au bénéfice de l'ensemble des colotis.

Dès aujourd'hui, nous vous mettons en demeure de faire et respecter ce qui a été rédigé dans le rappel à l'ordre ci-joint et nous vous donnons une période supplémentaire pour nous montrer que

vous êtes bien au service des résidents, que vous êtes capables de défendre leurs intérêts en gérant les biens de l'ASLDS en bon père de famille, et faites preuve de respect, de diligence et de bienveillance envers tous les résidents.

Mais c'est bien ce qui est fait.

Dans le cas contraire nous nous verrions dans l'obligation d'entamer les démarches nécessaires à la révocation de vos mandats.

Êtes- vous certain d'en mesurer les conséquences pour l'association?

Dans l'attente nous vous prions d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

Vos formules de politesse sont inutiles lorsqu'elles ponctuent des messages aussi violents pour ceux qui les reçoivent.

Pièces jointes :

- Texte du rappel à l'ordre
- Coordonnées des propriétaires signataires

RAPPEL A L'ORDRE

aux membres du comité syndical de l'ASLDS

Conformément aux statuts de l'ASLDS, adoptés par les propriétaires réunis en assemblée générale extraordinaire les 2 et 28 juin 2018 :

Selon l'article 2.1 des statuts, l'association a pour objet :

- d'exercer les droits et obligations de propriété, de garde, de gestion et d'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'exécution de tous travaux ;
- de faire respecter et observer exactement les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du cahier des charges ci-joint.

Oui.

L'assemblée générale de l'association syndicale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'association syndicale. En conclusion, l'AG délibère et vote, le comité syndical exécute les décisions de l'AG, et non l'inverse.

Oui, l'AG délibère et vote, c'est ce qui est fait pour une part des sujets, les plus importants en termes de coût et de fonctionnement et pour lesquels les décisions sont soumises au vote des résidents lors de l'AG annuelle. En revanche, on ne convoque nul part une AG pour chaque décision prise au quotidien. C'est pour cela qu'existe le comité. Enfin il n'a jamais été question que l'AG exécute quoique ce soit. Ce premier paragraphe est un non sens.

En dépit de ce qui précède, nous, propriétaires et membres de l'ASLDS, avons constaté depuis deux ans de graves manquements à votre obligation de respecter les statuts qui régissent notre association syndicale.

La liste que nous avons reçue est truffée d'erreurs, d'approximations et de mensonges.

Malgré de nombreux rappels à l'ordre oraux et écrits individuellement par voie de mails et lettres recommandées d'un certain nombre de propriétaires, vous avez continué à bafouer nos statuts et à vous emmurer dans un déni de réalité, dans la dissimulation et le mensonge.

Rien de concret. Je n'ai jamais menti à aucun coloti concernant l'ASLDS.

Vous avez annihilé toute tentative de médiation avec un conciliateur de justice, renvoyé un huissier de justice et fait intervenir la police municipale contre des résidents calmes qui ne faisaient que de vous demander le respect de nos statuts, sur simple requête du conciliateur.

Votre statut de bénévole ne vous donne aucune prérogative pour discréditer, menacer et attaquer certains résidents inquiets de la tournure des événements.

Je n'ai jamais fait ça.

Pour la première fois en 50 ans, vous nous avez informés officiellement que nous n'aurions pas de snack et peut-être pas de MNS cet été pour assurer la saison 2024.

Vous avez mal lu. Nous avons expliqué pourquoi il était difficile de trouver un restaurateur et demandé aux résidents s'ils avaient des pistes à partager. 5 d'entre eux l'ont fait. Il n'a jamais été question de ne pas avoir de MNS.

Notre centre de loisirs n'est plus correctement et régulièrement entretenu,

C'est faux.

le terrain de tennis n°3 et le mur de tennis sont laissés à l'abandon,

Nous n'avons pas souhaité engager des frais pour l'entretien coûteux d'un terrain abîmé alors qu'il est question de le rénover complètement ou de le transformer selon le désir des résidents et après un vote en AG.

Les jeux pour enfants sont dans un état impraticable.

C'est faux

Les plages de la piscine se fissurent,

Oui l'air du temps fait son ouvrage comme sur chacun d'entre nous. De légères réfections ont lieu chaque année. Par ordre de priorité une réfection de la piscine a été étudiée et sera soumise au vote lors de l'AG 2024, l'installation d'une bâche est également à l'étude avant d'envisager le changement de mode de chauffage si nécessaire. Quand le budget le permettra, la réfection des plages pourra être à l'étude et soumise en AG.

et la piscine consomme 3 fois plus d'eau que la normale.

C'est désormais faux. Des fuites ont été réparées les années précédentes.

Notre domaine privé est ouvert aux extérieurs toute l'année sans aucun contrôle : **c'est faux, seuls les porteurs de badges ont accès au CDL toute l'année. Une campagne de mise à jour des badges a d'ailleurs été lancée cet hiver.**

et lors de la saison estivale l'entreprise de gardiennage est soit absente soit agi avec trop de désinvolture.

C'est faux, le taux de présence est élevé. Les gardiens ont d'ailleurs empêché des intrusions en début de saison et récupéré des ballons à l'entrée. Il y a eu des absences remplacées et d'autres de dernières minutes non remplacées exceptionnellement, mais qui n'ont pas porté à conséquence.

Les décisions que vous avez prises au cours de l'été 2023 (piscine non chauffée et non entretenue, qualité du snack non satisfaisante)

Ce ne sont pas des décisions, c'est encore faux. Nous avons eu des difficultés techniques en début de saison concernant le chauffage que nous avons expliqué et réglé, ensuite la piscine a été chauffée normalement selon les recommandations de l'ARS. La société chargée de l'entretien n'a effectivement pas donné satisfaction. Nous avons pris beaucoup de temps pour essayer de résoudre les difficultés qui persistent depuis 2 ans et la perte de notre chef de bassin. Cette année

nous retrouverons un fonctionnement sur le modèle de ce qui donnait satisfaction les années précédentes. Vous jugez de la qualité du snack, tout le monde n'est pas de cet avis, et en aucun cas c'est une décision des membres du syndic. Nous verrons cette année. Si le service n'est toujours pas à la hauteur de vos attentes, je vous en prie, proposez un prestataire.

Nous avons nous ont conduit à fuir le centre de loisirs, preuve en a été que pour la soirée des 50 ans du domaine, vous n'avez a eu que 15 convives. La suffisance de votre comportement et le peu de considération que vous avez envers les résidents génèrent une ambiance déplorable et nous ne retrouvons plus la convivialité que nous avons depuis 50 ans dans le domaine et tout particulièrement au centre de loisirs.

C'est vrai que les rédacteurs de ce courrier et leurs signataires participent de façon active à faire émerger une ambiance légère, sereine et paisible. Vous m'accusez d'un dommage dont vous êtes la cause, c'est tout de même incroyable.

Cette situation doit cesser. C'est pourquoi nous vous adressons ce RAPPEL A L'ORDRE afin que vous preniez bien conscience que le mécontentement des résidents se généralise et que par votre action vous mettez en danger l'avenir de notre association et notre patrimoine.

Si quelque chose met en danger la valeur de nos patrimoine , c'est bien l'ambiance détestable que vous vous plaisez à créer et entretenir en diffusant autant de mensonges.

Dès ce jour, nous vous mettons en demeure de :

🌐 Chauffer la piscine à une température moyenne de 27°, comme les années précédentes et qui satisfait l'ensemble des nageurs *Non, ce n'est pas conforme aux recommandations de l'ARS, ce n'est pas la demande de tous les nageurs, cela représente un coût de fonctionnement non négligeable qui engendrerait une hausse des cotisations qui n'est pas souhaitée par de nombreux résidents dont certain sont signataires.*

🌐 Prévoir un budget suffisant pour un entretien quotidien de la piscine par un professionnel pour éviter les algues par une gestion adaptée du chlore *oui, c'est ce que l'on fait.*

🌐 Prévoir un budget suffisant pour embaucher une femme de ménage pour l'entretien des sanitaires de la piscine sans avoir à solliciter la secrétaire ou les MNS présents *oui, c'est ce que l'on fait et qui engendre un coût conséquent mais nécessaire.*

🌐 Trouver comme tous les ans un gérant du snack pour la saison estivale 2024 *oui, c'est ce que l'on fait.*

🌐 Recruter Jérôme en tant que BNSSA qui donne satisfaction depuis 8 ans et qui s'est plusieurs fois proposé de reprendre le poste de chef de bassin pour la saison 2024 *Non, il n'a pas donné satisfaction sur des points essentiels .*

🌐 Entretenir les espaces communs du Centre de Loisirs même hors saison notamment les jeux pour enfants et le mur de tennis *Une attention particulière sera portée l'hiver prochain.*

🌐 Réaliser un audit de la structure des sous-bassements de la piscine et des canalisations afin de connaître l'impact des mouvements du sol depuis 50 ans par mesure de sécurité

🌐 Ne pas commencer de travaux tant qu'ils n'ont pas été votés en Assemblée Générale

C'est ce qui est fait.

🌐 Faire appliquer le cahier des charges de la même façon pour tous les propriétaires sans traitement différencié

Oui, c'est ce que l'on fait.

🌐 Lors de cession de maison, communiquer les éléments attendus par les notaires dans les plus brefs délais pour éviter de faire annuler la vente

Tout dépend de ce qu'on entend par plus bref délai. C'est aussi aux vendeurs de s'en enquérir en amont dans un délai raisonnable.

🌐 Payer à l'échéance convenue les factures fournisseurs et prestataires sans les obliger à nous relancer au risque d'être poursuivi pour non-paiement et de voir les services arrêtés

Oui, c'est ce que l'on fait.

🌐 Faire preuve de transparence et de non-discrimination lors des locations de la salle JP Baubron aux résidents en mettant en place un carnet de réservation sur le site internet et en justifiant les refus

J'ignore de quoi vous parlez, à ma connaissance la salle a toujours été louée sur demande et si il devait y avoir un refus, nous l'aurions effectivement motivé.

🌐 Permettre la consultation des informations légales de l'ASLDS sans avoir la contrainte de signer un engagement de confidentialité lequel n'a jamais été soumis et voté en AG

C'est aussi mon avis, nous ne sommes pas tous d'accord sur ce point au sein du comité. Nous discutons et respectons l'avis majoritaire. L'argument principal étant de ne pas voir diffuser et transformer certains documents appartenant à l'ASLDS sur les réseaux . Pour ma part je ne vois pas le problème, chacun est responsable de ce qu'il diffuse et la calomnie avec ou sans documents à l'appui est déjà à l'oeuvre tout au long de l'année.

🌐 Récolter et défendre les intérêts des propriétaires sur les questions d'urbanisme des terrains entourant ou appartenant à l'ASLDS en organisant des consultations ouvertes à tous les adhérents de l'ASLDS

Oui, c'est ce que l'on fait.

🌐 Respecter les statuts de l'ASLDS et soumettre au vote en Assemblée Générale toute proposition de modification de son fonctionnement

Oui, c'est ce que l'on fait.

🌐 Faire preuve de diligence, de bienveillance et de respect dans les relations avec tous les adhérents de l'ASLDS dans toute situation

Oui, c'est ce que l'on fait.. La réciprocité serait appréciée.

RAPPEL A L'ORDRE DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL DE L'ASLDS (AG 2024)

NOM, PRENOM	LOT	RUE	LU ET APPROUVE	SIGNATURE
GUETTA ALAIN	383	18 rue du Rocher	Lu et approuvé	
DUFRESNE	233	3, rue Leo Delibes	Lu et approuvé	
RITFARD LIONEL	257	3 RUE MARC ANTOINE CHARPENTIER	Lu et approuvé	
ROGER	257	10 rue Marc Antoine Charpentier	Lu et approuvé	
Charrier	61	2 rue de la Bourse	Lu et approuvé	
KOUNDE	216	3 rue G. Borge	Lu et approuvé	
Letellier P.	353	28 rue A. Roussel	Lu et approuvé	
KOENIG	242	4 rue Leo Delibes	Lu et approuvé	
LADEGAILLIERE	264	19 rue Notre Antoine Charpentier	Lu et approuvé	
HADJHAMOU	130	21 rue Camille St Saen	Lu et approuvé	
PEUZÉ ALAIN	166	6 rue C. Debussy	Lu et approuvé	
DOTIGNY	243	2 rue Leo Delibes	Lu et approuvé	
LEFEVRE	327	11 rue Francis Poulenc	Lu et approuvé	
PENAUILLÉ PRISCILLA	52	5 rue Hector Berlioz	Lu et approuvé	
MAHET	285	1 rue R. Chausson	Lu et approuvé	
COMISKEY	356	34 rue Albert Roussel	Lu et approuvé	
Boulet	112	1 rue Francis Couperin	Lu et approuvé	
PIEL	42	20 RUE JEAN PHILIPPE RAMEAU	LU ET APPROUVÉ	
DELIERRÉ	125	4 rue Camille St Saen	Lu et approuvé	
RENAUD	115	2 rue François Couperin	Lu et approuvé	

RAPPEL A L'ORDRE DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL DE L'ASLDS (AG 2024)

NOM, PRENOM	LOT	RUE	LU ET APPROUVE	SIGNATURE
VU VAN TAN Virginie	157	9 rue JB Lully	lu et approuvé	
MORISANT François	66	19 Rue G. Faure	lu et approuvé	
CASTETS	179	12 Rue P. St Saceris	lu et approuvé	
AUBOIRON	40	24 Rue J. P. Roussier	lu et approuvé	
KOUDIL	25	13, Rue Jean Philippe	lu et approuvé	
LE JEUNE	26	15, r. Jean-Philippe ^{Roussier} Roussier	lu et approuvé	
ALMÉRAS	65	11 rue Gabriel Faure	lu et approuvé	
KHEDBOUCHE	324	8 rue François Paulenc	lu et approuvé	
AZGUN	25	7 rue M. Antine Chapuis	lu et approuvé	
BATTEZ	316	1 rue Charles Gornal	lu et approuvé	
FORT BELL	394	7 rue Hoesger	lu et approuvé	
CARREL	39	24 Rue J. P. Roussier	lu et approuvé	
GONES	10	4 rue Paul Sabatier	lu et approuvé	
SHOKKOS	322	1 rue François Paulenc	lu et approuvé	
Savin	27	5, rue H. Souquet	lu et approuvé	
MORISANT	198	3 rue Florentine	lu et approuvé	
MACHINCK JAGU	378	12 rue du Pothier	lu et approuvé	
BIALBI	139	3 rue Camille St Jacques	lu et approuvé	
TAVEL F.	88	10 rue Gabriel Faure	lu et approuvé	
GODARD G.	57	15 rue Hector Berlioz	lu et approuvé	

RAPPEL A L'ORDRE DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL DE L'ASLDS (AG 2024)

NOM, PRENOM	LOT	RUE	LU ET APPROUVE	SIGNATURE
DUTARTRE Gb	179	23 Rue François	lu et Approuvé	
AUVRAY	34	25 rue J-PH ^{Couperin} RAMEAU	Lu et Approuvé	
PHILIPPIN	258	5 Rue Antoine	lu et approuvé	
CLAREL	268	8 Rue N.A. Charpentier ^{Charpentier}	lu et Approuvé	
Sichler	387	11 Olivier Bernier	lu et approuvé	
LEHEE	400	26R. du Rocher	lu et approuvé	
PERETTI	270	4 rue M.A. Charpentier	Lu et approuvé	
BLANCHARD	38	28 rue Philippe Rameau	lu et approuvé	
MOUSTROU	63	13 Rue Gabriel Fauré	"lu et approuvé"	
DA CRUZ	253	4 Rue Ernest ^{Chausson}	lu et approuvé	
FRENEUIL	127	8 rue Camille ^{Saint-Saëns}	lu et approuvé	
NABETH	70	18 rue Gabriel Fauré	lu et approuvé	
CAILLOT	84	2 Rue J. Ravel	lu et Approuvé	
LASSERRE	281	6 Rue D. Milhaud	lu et approuvé	
GIRARD	271	2 Rue M.A. Charpentier	lu et approuvé	
PERRIN	30	23 Rue J.P. Rameau	lu et approuvé	
STEVANCE	279	18 Rue C. St Saëns	lu et approuvé	
CHENBALA	294	1 E. Clabès	lu et approuvé	
SIMON	72	3 Naunier Navel	lu et approuvé	
DELCLOS	269	6 Rue M.A. Charpentier	lu et approuvé	

RAPPEL A L'ORDRE DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL DE L'ASLDS (AG 2024)

NOM, PRENOM	LOT	RUE	LU ET APPROUVE	SIGNATURE
MONASSA Olivier	273	31 avenue Lillhaud	Lu et approuvé	
MONDOLFO	211	12 rue G. Bizet	Lu et approuvé	
LEGAND	123	3 Césaire Franck	Lu et approuvé	
Dorlandière	132	5 Césaire Franck	Lu et approuvé	
Py Nicole	123	1 Césaire Franck	Lu et approuvé	
CHABANY	213	9 rue G. Bizet	Lu et approuvé	
MONIER	214	7 rue G. Bizet	Lu et approuvé	
KEBCHIL	214	23 rue Camille St SENS	Lu et approuvé	
SURGET	209	8 rue G. Bizet	Lu et approuvé	
CHERONT	302	27 rue François Poulenc	Lu et approuvé	
Bautron	312	9 rue ch. Groussol	Lu et approuvé	
Daubié	138	3 RUE CAMILLE SAINT SENS	LU ET APPROUVE	
HUON	274	5 Rue Darius Lillhaud	Lu et approuvé	
VILLA	326	9 R. F. Poulenc	Lu et approuvé	
NEVEU	319	6, rue F. Poulenc	Lu et approuvé	
LADYPRAT	183	31, rue François Couperin	Lu et approuvé	
Géhanin	377	14, rue du Rocher	Lu et approuvé	
ZINDO ERIC	56	13 rue H. Berlioz	Lu et approuvé	
clavel	55	11 rue H. Berlioz	Lu et approuvé	
MENDEZ	60	4 HECTOR BERLIOZ	LU ET APPROUVE	