NOUVEAU VILLAGE

COMPTE-RENDU DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 28 MAI 2026

1. Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

Ces Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire se sont tenues conformément aux Statuts de l'Association.

Les convocations ont été portées à la connaissance des membres, par envoi par mail avec accord des propriétaires, ou par l'intermédiaire des Délégué(e)s de rue qui ont fait signer une feuille d'émargement en remettant la convocation. Les propriétaires, que les Délégué(e)s de rue n'ont pu rencontrer pour obtenir leur signature, ont reçu leur convocation par lettre recommandée avec A.R.

2. Date et lieu de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le jeudi 28 mai 2026 à 20h00, dans la salle Chipping Sodbury, 9 rue Aimé Césaire,77240 CESSON.

3. Feuilles de présence et ordre du jour

Les feuilles de présence ont été émargées par les membres, soit pour eux-mêmes, soit pour les membres représentés, en vertu d'un pouvoir qui a été joint à la feuille de présence.

Le quorum est atteint (2 314 voix), les deux scrutateurs sont Madame Valérie Tosoni et Monsieur Christian Barennes.

La Présidente, Madame Nathalie Maurer, constatant que le quorum est atteint, déclare la séance ouverte à 20h20, remercie les participants de leur présence, et rappelle l'ordre du jour :

2025

- Quitus au Comité sur la gestion 2025
- Affectation des résultats 2025
- Approbation des rapports moraux

2026

- Approbation du budget 2026
- Fixation du premier acompte 2026
- Questions diverses

La Présidente ouvre l'Assemblée avec la présentation de tous les membres du Comité. Un grand merci à eux pour leur aide.

Nous ferons en première partie l'Assemblée Générale Ordinaire, avec les différents responsables de chaque pôle qui présenteront leur rapport moral.

En deuxième partie, nous ferons l'Assemblée Générale Extraordinaire qui a pour but de modifier les Règlement et Statuts de Nouveau Village.

Nous commencerons par les questions diverses reçues :

Q : Rappel des règles de bon usage en matière de nuisances sonores notamment les dimanches et jours fériés.

R : Rappel des horaires autorisés (extrait de l'arrêté municipal n°103/2022 en vigueur à Cesson) :

Article 1 : Horaires des activités bruyantes effectuées par les particuliers :

les activités bruyantes susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, effectuées par les particuliers à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ou habitations, tels que les travaux de bricolage, de rénovation et de jardinage nécessitant l'utilisation d'engins bruyants (bétonnières, perceuses, raboteuses, scies, systèmes d'irrigation, tondeuses à gazon, tronçonneuses, etc…) sont autorisées :

- **De 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 du lundi au vendredi**
- **De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00 le samedi**
- **De 10h00 à 12h00 les dimanches et jours fériés**

Les travaux bruyants d'entretien, de réglage moteur et de réparation de véhicules sont interdits sur la voie publique.

Le code de la santé est clair : **« aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme,** dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité », **article R1334.31.**

Q : Installation d'un panneau à l'abord du terrain de pétanque pour signaler que le terrain est réservé aux résidents de Nouveau Village ainsi qu'à leurs invités accompagnés, et installation d'une poubelle aux abords dudit terrain de pétanque qui servira également aux usagers du terrain de volley et de la piscine. Actuellement la plus proche est à l'entrée de l'aire de jeux pour enfants.

R : Après étude, le Comité n'est pas favorable à l'installation d'un panneau d'interdiction. Une poubelle sera installée à cet endroit.

Q : Demander à la commune de réaliser le marquage au sol des places de parking suite notamment aux travaux d'adduction d'eau réalisés il y a 2 ans.

R : En effet certaines rues ont été faites, d'autres non. Nous contacterons la mairie pour leur demander de le faire.

Q : Rappel des devoirs en matière d'entretien des jardins (haies, pelouse, etc.) afin de conserver le cadre de vie qui donne toute sa valeur à notre copropriété.

R : Nous rappelons l'article A-5-1 - Haies du jardin privatif :

- Elles ne doivent pas excéder 1,90 m en hauteur ou 2,10 m quand celles-ci sont en limite de rue ou d'espaces communs.
- Elles ne doivent pas dépasser de plus de 40 cm sur les espaces communs à compter de la limite de propriété.

Un courrier sera envoyé à chaque propriétaire concerné.
Certains propriétaires laissent leurs tailles plusieurs jours sur les parties communes, cela n'est pas acceptable et est interdit.

Q : Peut-on soumettre le rajout dans le règlement de copropriété de la possibilité d'installer une véranda ou une pergola dans les jardins ?

R : Ce dossier a été traité lors de l'AGE de 2025, ce qui a donné l'accord pour les pergolas. Nous ne donnerons pas de suite.

Q : Quel devenir pour le réseau TV après la fermeture de Prestantennes ?

R : Voici les solutions apportées par Vivien Guéant :

Nous vous informons de la cessation d'activité du prestataire jusqu'alors en charge de l'entretien de l'antenne collective TNT de Nouveau Village. À ce jour, aucune entreprise spécialisée n'a pu être identifiée pour reprendre ce secteur d'activité, celui-ci étant en déclin. En conséquence, Nouveau Village s'expose à un risque de rupture définitive du service de réception télévisuelle via l'antenne collective.

L'Association Syndicale s'engage à mettre tout en œuvre pour maintenir la continuité de ce service. En cas de dysfonctionnement, il sera fait appel ponctuellement à un électricien. Toutefois, nous tenons à souligner qu'en l'absence de contrat de maintenance spécialisé, la résolution de toutes les pannes ne peut plus être garantie.

Afin d'anticiper une éventuelle interruption de service, trois options s'offrent aux habitants :

1) UTILISATION DES SERVICES TV PROPOSES PAR VOTRE FOURNISSEUR D'ACCES A INTERNET

Si votre offre internet ne propose pas de décodeur TV par défaut, c'est une option payante qui peut être facturée 5 €/mois. Il est possible de demander plusieurs décodeurs TV si vous possédez plusieurs télévisions. Les offres haut de gamme incluent généralement un second décodeur TV gratuit, sur demande.

2) RECOURIR A DES APPLICATIONS DE DIFFUSION PAR INTERNET

La réception des chaînes peut s'effectuer via un téléviseur connecté (Smart TV) ou un boîtier externe (Android TV, Apple TV) en utilisant les services suivants :

- **Offre « TV+ » de Canal+** : 2 €/mois pour 80 chaînes de télévision (dont toutes les chaînes de la TNT, y compris les chaînes des groupes TF1 et M6) et tous les programmes de replay associés.
- **Free TV** : gratuit (même pour ceux qui ne sont pas clients Free) avec 170 chaînes de télévision, dont 16 chaînes sur les 25 de la TNT et 25 000 programmes en replay.
- **Molotov.TV** : L'offre gratuite inclut 45 chaînes de télévision et « Molotov Channels » à la demande. Une offre payante (39,99 €/an) permet d'avoir 100 chaînes.

Avertissement : Les offres gratuites de Free et Molotov.TV ne permettent pas l'accès aux chaînes des groupes TF1 et M6 (TF1, M6, W9, TMC, TFX, Gulli, TF1 Séries Films, 6ter et LCI) : ces dernières nécessitent un abonnement payant sur ces plateformes. Il est toutefois possible d'accéder à ces chaînes gratuitement, moyennant la création d'un compte utilisateur sur les applications TF1+ (anciennement MYTF1) et M6+ (anciennement 6play). La version gratuite inclut de la publicité avant le direct.

Pour équiper un téléviseur qui n'est pas « Smart » (non connecté), l'achat d'un petit boîtier ou d'une clé HDMI est une solution économique, avec des prix à partir de 45 € (exemple : Amazon Fire TV Stick HD ou XIAOMI Mi TV Stick). Il est également possible de regarder la télévision via ces applications depuis une tablette, un smartphone ou avec un navigateur web sur PC. Un accès internet est nécessaire.

3) POSE D'UNE ANTENNE « RATEAU » SUR LE PAVILLON

Cette option est actuellement proscrite par les statuts de Nouveau Village. Par ailleurs, la technologie TNT est vouée à disparaître à l'horizon 2035-2045 au profit d'une diffusion par internet.

Nous vous rappelons qu'il est interdit d'installer une antenne râteau sur votre maison.

Q : Pourquoi avoir enlevé le dos d'âne rue de Montdauphin ? Nous souhaiterions qu'il soit remis.

R : Cette rue est appelée zone de rencontre où les voitures, piétons, vélos, etc… doivent cohabiter et est limitée à 20 km/h. La mairie n'a pas jugé utile de le remettre.

Q : Pourrait-on faire des passages piétons en face des passages qui donnent sur la Plaine du Moulin à vent ?

R : Nous allons demander un rendez-vous avec la mairie pour ces requêtes.

Q : Dans la convocation il est listé les non-conformités. Quelles sont les conséquences pour ces propriétaires ?

R : Nous vous rappelons l'article 7-2-1 – Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien. Une mise en demeure pourra être faite, sur avis écrit de l'Architecte conseil, par le Comité syndical et des travaux ordonnés par celui-ci. L'ensemble des coûts résultant de cette intervention sera aux frais du propriétaire.

Les 86 lots prioritaires concernés recevront un mail ou un courrier.

Avant d'entamer des travaux, vous devez demander l'autorisation au Comité, en fournissant votre demande avec un devis détaillé.

Q : Peut-on installer une pergola en panneaux solaires ?

R : Un texte a été voté lors de l'AG 2025 pour les pergolas. Les panneaux solaires seraient trop lourds.

Approbation des rapports moraux :

ESPACES VERTS Michelle Mazur, Jean-Claude Thévenin, Christian Barennes, Antoine Rozier.

L'équipe de 4 bénévoles responsables assure la permanence en alternance auprès du jardinier Arnaud Gager.

Faits marquants cette année :

- Élagages/Abattages : Suite à la fermeture de notre prestataire habituel Jardi-Forêt (parti à la retraite), ils ont été faits tardivement. Nous avons contacté 2 nouvelles sociétés cette année, qui sont intervenues en avril.

  Nous vous rappelons que toutes les demandes d'élagage ou d'abattage doivent nous parvenir au plus tard le 20 septembre de chaque année.

- Chenilles processionnaires : Elles ont été précoces cette année, mais tous les pièges ont soit été changés, soit été restaurés.

- Cambriolage au local : nous remplaçons le matériel petit à petit.

- Plantations : la liste sera faite en septembre.

PISCINE : Paco Maurer, Daniel Sanchez, Benjamin Baliteau, David Roux.

L'équipe est constituée de 4 responsables.

Nous envisageons de rénover le grand bassin qui se dégrade. Le projet proposé est la pose d'un liner sur toute la surface. Coût : environ 30 000,00 euros, mais rien n'est encore décidé.

Prévisions saison 2026 :

- Nouveaux horaires d'ouverture pour le mois de juin : les lundis, jeudis et vendredis de 12h00 à 20h00 et les mercredis, samedis, dimanches et jours fériés de 10h30 à 20h00.
- Il y aura 1 à 2 fois par semaine des cours d'aquagym et la ligne de nage.
- Nous vous demandons de bien vouloir respecter le règlement et nous vous rappelons que la piscine ferme à 20h00 ce qui implique de sortir du bassin avant 20h00. Après une journée de 11h00 les maîtres-nageurs souhaiteraient pouvoir partir à l'heure.

Règlement piscine : il est affiché à la piscine, et nous rappelons :

- **Deux** invités maximums par famille avec la carte bleue.
- Pas d'invitation possible avec les cartes jaunes.
- **Les enfants de moins de 8 ans doivent être obligatoirement accompagnés d'un adulte.**
- Les mineurs restent sous la responsabilité d'un représentant majeur.

ESPACES JEUX : Martha Bailly, Christian Barennes.

La rénovation du bac à sable a été entièrement réalisée par Yannick Le Mentec, pour un coût de 287,90 euros, nous l'en remercions vivement.

Le sable du bac sera changé à la rentrée.

STYLE : Martha Bailly, Yannick Le Mentec.

Nous rappelons que toutes installations de type pompe à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques, ou climatiseurs, doivent faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical.

RAPPORT FINANCIER : Gérard Guérif.

Pas d'information supplémentaire par rapport à la convocation.

La rénovation du local de l'Association est bientôt finie et a été financée par nos réserves.

DIVERS :

- Site Internet : depuis plusieurs années Pierre Mugnier maintient le site à jour. Il souhaiterait que quelqu'un puisse reprendre la maintenance et améliorer celui-ci qui est un peu démodé.
- Rénovation des lampadaires : nous faisons appel aux bonnes volontés pour continuer la rénovation.
-

VOTE DES RÉSOLUTIONS.

PREMIERE RESOLUTION : QUITUS DE LA GESTION 2025

Après avoir entendu les rapports moraux et la présentation des comptes de résultat et de bilan, l'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus sans réserve au Comité Syndical pour 2025.

VOTE Pour : 2 292 Abstentions : 22 Contre : 0 Total : 2 314

DEUXIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'imputer la somme de 32 406,66 € (trente-deux mille quatre cent six euros et soixante-six centimes) au compte de réserve. Après affectation, le compte présentera un solde créditeur de 129 780,14 € (cent vingt-neuf mille sept cent quatre-vingt euros et quatorze centimes.)

VOTE	Pour : 2 301	Abstentions :	0	Contre : 13	Total : 2 314

TROISIEME RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET 2026

Après avoir entendu les projets d'investissements et de dépenses pour 2026, L'Assemblée Générale Ordinaire donne son approbation et décide de fixer le montant d'une voix à 4,22 € pour la troisième et quatrième trimestres 2026.

VOTE	Pour : 2 268	Abstentions :	33	Contre : 13	Total : 2 314

QUATRIEME RESOLUTION : FIXATION DES ACOMPTES 2026

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le premier acompte 2026 à 4,22 € par mois et par voix et rappelle que les charges doivent être payées avant le 15 du premier mois de chaque trimestre et de préférence par prélèvement mensuel automatique.

VOTE	Pour : 2 248	Abstentions :	40	Contre : 26	Total : 2 314

CINQUIEME RESOLUTION : RENOUVELLEMENT DES MANDATS

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne les personnes suivantes :

- Madame Michelle MAZUR

VOTE	Pour : 2 305	Abstentions :	9	Contre : 0	Total : 2 314

- Monsieur Gérard GUÉRIF

VOTE	Pour : 2 305	Abstentions :	9	Contre : 0	Total : 2 314

- Monsieur Yannick LE MENTEC

VOTE	Pour : 2 305	Abstentions :	9	Contre : 0	Total : 2 314

La Présidente clôture l'Assemblée Générale Ordinaire et **ouvre l'Assemblée Générale Extraordinaire.**

Son objet est l'approbation de trois résolutions destinées à faire évoluer nos Règlement et Statuts vers l'artificialisation du jardin côté rue, l'installation de pompes à chaleur et de vélux.

Le quorum étant atteint (2 314 voix), l'Assemblée peut valablement délibérer.

SIXIEME RESOLUTION : ARTIFICIALISATION DU JARDIN COTE RUE

Modification de l'article 6.3 du Règlement :
Texte actuel :

6.3 LES JARDINS et CLÔTURES (modifié par du 07/07/2022 ? Article 6-3-1- Alinéa (A))

6-3-1 - Chaque lot individuel comporte un jardin privatif divisé en deux parties :
A) L'une donnant sur la rue devant la maison et réservée à usage d'agrément. Elle ne peut être close que par des haies n'excédant pas cinquante centimètres de hauteur sauf accord écrit du Président de l'Association Syndicale après approbation du Comité Syndical.

Ces haies peuvent être d'essences différentes mais toujours à feuillage persistant. Elles doivent être implantées à un mètre dix centimètres du bord de la chaussée et ne pas déborder sur celle-ci, conformément à l'article 5-1 du présent document. L'artificialisation de ce jardin pour accès voiture, piéton, ou tout autre motif ne peut excéder **50%** de sa surface. Par ailleurs, cette artificialisation ou aménagement se confondant avec la pelouse doit prendre en compte les servitudes décrites à l'Article 5 du présent document.

Nouveau texte :

A) L'une donnant sur la rue devant la maison et réservée à usage d'agrément. Elle ne peut être close que par des haies n'excédant pas cinquante centimètres de hauteur sauf accord écrit du Président de l'Association Syndicale après approbation du Comité Syndical. Ces haies peuvent être d'essences différentes mais toujours à feuillage persistant. Elles doivent être implantées à un mètre dix centimètres du bord de la chaussée et ne pas déborder sur celle-ci, conformément à l'article 5-1 du présent document. L'artificialisation de ce jardin pour accès voiture, piéton, ou tout autre motif ne peut excéder **deux tiers** de sa surface. Par ailleurs, cette artificialisation ou aménagement se confondant avec la pelouse doit prendre en compte les servitudes décrites à l'Article 5 du présent document.

VOTE Pour : 2 046 Abstentions : 53 Contre : 215 Total : 2 314

SEPTIEME RESOLUTION : POMPES A CHALEUR

Modification de l'article 4-4 de l'Annexe, avec suppression de la dernière phrase :
A-4-4 - Installations diverses : (modifié par AGE du 07/07/2022)
Les installations fixes (non amovibles) ou permanentes ne sont pas autorisées. (Barbecues extérieurs maçonnés, étendoirs à linge fixes, etc.) ~~Les installations de type pompe à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïque, ou climatiseurs, doivent faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical.~~

Création d'un nouvel article à ajouter à l'Annexe :
A-4-7 - Installations techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux solaires et photovoltaïques)
Les installations techniques de type pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'une autorisation préalable de l'ASL. La demande doit être accompagnée d'un dossier comprenant notamment :

- un plan d'implantation sur la parcelle et, le cas échéant, en toiture ou en façade,
- les caractéristiques techniques des équipements (dimensions, puissance, niveau sonore, type d'unité),
- une notice d'intégration architecturale et paysagère,
- tout document permettant d'apprécier leur impact visuel depuis l'espace public et les parcelles voisines.

L'ASL statue au regard de l'harmonie générale du lotissement et de la qualité architecturale des constructions.
L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions techniques strictes dans les cas suivants :

- atteinte caractérisée à l'harmonie architecturale ou à la cohérence visuelle d'ensemble du lotissement,
- implantation ou visibilité directe depuis l'espace public ou les voies internes lorsqu'une solution techniquement réalisable et plus discrète existe,
- nuisances sonores, vibrations ou impacts d'usage incompatibles avec le caractère résidentiel et qualitatif du site,
- défaut d'intégration architecturale ou paysagère satisfaisante.

Les équipements doivent être implantés en privilégiant, lorsque cela est techniquement possible :

- les zones non visibles depuis l'espace public et les espaces communs,
- les dispositifs de dissimulation (écrans techniques, habillages, caches, intégration paysagère),
- la réduction maximale des nuisances sonores et vibratoires.

Lorsque les installations sont soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), le pétitionnaire doit transmettre à l'ASL une copie complète du dossier déposé en mairie, ainsi que l'autorisation délivrée avant le début des travaux.

Aucun travaux ne peut être engagé sans que l'ASL ait été informée de la décision d'urbanisme et ait rendu sa propre décision.

Pour les installations de type pompe à chaleur, le demandeur devra également fournir l'accord écrit des voisins directs concernés par l'implantation du dispositif. Cet accord est indispensable à l'instruction et à l'acceptation du dossier par l'ASL.

L'ASL statue au regard de l'harmonie générale du lotissement, de la qualité architecturale des constructions, ainsi que du respect de la tranquillité des occupants et de la limitation des nuisances sonores ou visuelles susceptibles de porter atteinte à la qualité de vie du voisinage.

VOTE Pour : 1 921 Abstentions : 225 Contre : 168 Total : 2 314

HUITIEME RESOLUTION : VELUX

Modification de l'article 3-2-3 de l'Annexe :

Texte actuel :

A3-2-3 - Ouvertures (permis de construire obligatoire)

Elles sont limitées par versant de toit. Elles doivent correspondre, au maximum, au nombre d'ouvertures existantes sur une travée de façade. Elles peuvent être constituées par des châssis ou des lucarnes.

Châssis de toit : (type Velux) (modifié par AGO du 09/04/2010) ? (modifié par AGE du 14/05/2019)

- Doivent être d'un modèle encastré dans la toiture, ceux posés de manière traditionnelle avant mars 2019 sont tolérés.
- Les châssis accolés l'un à l'autre sont interdits. On doit veiller pour l'harmonie de la façade à ce que leur implantation soit réalisée dans l'axe des ouvertures.
- Les volets roulants extérieurs proéminents sont interdits.

Nouveau texte :

...

Châssis de toit : (type Velux) (modifié par AGO du 09/04/2010) – (modifié par AGE du 14/05/2019)

- Les châssis de toit de type Velux sont autorisés, qu'ils soient de type encastré ou de type rénovation (non encastré), sous réserve d'une intégration harmonieuse à la toiture.
- Les châssis accolés l'un à l'autre sont interdits. On doit veiller pour l'harmonie de la façade à ce que leur implantation soit réalisée dans l'axe des ouvertures.
- Les volets roulants extérieurs sont autorisés. sous réserve d'une intégration discrète et d'une teinte assortie à la toiture ou aux menuiseries existantes.
- Une copie du dossier déposé en mairie doit être communiquée à l'ASL préalablement à la réalisation des travaux. L'autorisation de l'ASL ne dispense pas du respect des règles d'urbanisme applicables.

VOTE Pour : 2 168 Abstentions : 81 Contre : 65 Total : 2 314

La Présidente lève la séance à 22h45 et remercie les copropriétaires de leur présence et les convie à un pot amical.

Cesson, le 28 mai 2026

La Présidente	*La Secrétaire*
Madame Nathalie Maurer	Madame Michelle Mazur
Les scrutateurs :	
Madame Valérie Tosoni	Monsieur Christian Barennes