



**AS.RI.EU.PE.**

*Association des Riverains Etats-Unis Pershing*

*138, avenue des Etats-Unis*

*78000 Versailles*

*Email : [asrieupe@gmail.com](mailto:asrieupe@gmail.com)*

*[www.asrieupe.org](http://www.asrieupe.org)*



Versailles, septembre 2020



**Les échos du Pavillon N° 53**

ISSN 2610-1971

## Editorial

*Cette édition des échos du Pavillon paraît suite à une année en cours 2020 préoccupée et perturbée par une crise sanitaire nationale et mondiale liée au covid-19 occasionnant beaucoup de changements dans nos comportements et d'annulation d'événements.*

*Par conséquent, compte tenu des gestes barrières à appliquer et du manque de réunions n'ayant pas été tenues pour préparer ces événements, le conseil d'administration de l'ASRIEUPE a décidé de ne pas participer aux visites du pavillon des filtres et du pavillon épuratoire lors des journées du Patrimoine des 19 et 20 septembre 2020 et d'annuler notre événement annuel « Picardie en fête » qui était initialement prévu le samedi 12 septembre 2020.*

***Nous prévoyons « Picardie en fête » en septembre 2021 avec plus de lots à gagner et dans de meilleures conditions dans le parc forestier de la Porte Verte.***

*Votre association ASRIEUPE s'est portée candidate (dépôt au plus tard le 15 septembre 2020) pour être présente aux conseils de quartier de Clagny-Glatigny et de Jussieu, en présentant à chaque fois un membre du conseil d'administration.*

*Vous pouvez noter dès à présent la date et le lieu de notre prochaine Assemblée Générale 2020 : samedi 5 décembre 2020, salle Marcelle Tassencourt.*

*Nous vous recommandons de visiter régulièrement notre site internet [www.asrieupe.org](http://www.asrieupe.org) pour des informations utiles de la vie de notre quartier, de notre ville, de notre quotidien et des conseils utiles pour nos copropriétés.*

*Vous souhaitant bonne lecture de cette édition, et restant à votre écoute au travers des présidents de Conseil Syndical et de notre messagerie de contact : [asrieupe@gmail.com](mailto:asrieupe@gmail.com)*

**Jean-Luc JARROIR**  
Président ASRIEUPE

## Sommaire



**ANNULATIONS**

**« Picardie en fête »**

***Visites du Pavillon des filtres à l'occasion des Journées Européennes du Patrimoine***

***Réforme de la gestion des copropriétés***

*Aperçu de ce qui change au 1er juin 2020*

***Quelques propositions pour l'aménagement des chemins forestiers (ONF)***

***Les nouveaux aménagements dans nos parcs***

*Parc de la Porte Verte et Parc de Picardie*

**EN BREF**

***Les nouveaux itinéraires cyclables***

*Les nouvelles connexions pour notre quartier*

***Les travaux autour du quartier***

*Rues J.Lemerancier et Pershing, parking de l'université*

**À RETENIR**

***Assemblée générale 2020***

*Samedi 5 décembre 2020 (sous réserve)*

**Réforme de la gestion des copropriétés : aperçu de ce qui change au 1er juin 2020**

La réforme du droit de la copropriété est entrée en vigueur au 1er juin 2020. Revue de détails de ces nouvelles règles et ce qu'elles changent pour vous.

Plusieurs mesures décidées à l'automne dernier par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, en complément de la loi Elan de novembre 2018, sont entrées en vigueur. Elles visent pour la plupart à simplifier les règles d'organisation et de gouvernance des copropriétés, avec un renforcement du conseil syndical, une autorisation de participer aux assemblées générales (AG) à distance ou encore via la prise en compte du vote par correspondance. D'autres dispositions permettent quant à elles de faire face à la crise du Covid-19.

A noter, néanmoins, qu'en raison de la crise sanitaire, cette ordonnance n'a pu être ratifiée par le Parlement. Il est donc possible qu'à terme, députés et sénateurs amendent le texte.

D'autres interrogations demeurent également, s'agissant de la réintégration ou non de l'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux sur 10 ans, pour les copropriétés de plus de 15 ans. Cette contrainte, qui avait été retirée du texte à la dernière minute, s'accompagnait pour rappel d'une obligation de provisionner chaque année 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté par l'assemblée générale. Enjeu majeur pour la rénovation des copropriétés, le gouvernement s'était engagé à réintroduire la mesure par voie d'amendement, lors de l'étude du texte au Parlement. Mais aucune nouvelle depuis.

En attendant le vote du texte et de possibles modifications, voici les mesures entrées en vigueur au 1er juin 2020.

**Un conseil syndical renforcé**

C'est l'une des principales avancées de la réforme. Depuis le 1er juin, l'assemblée générale des copropriétaires peut déléguer de nouvelles missions au conseil syndical, comme la réalisation de travaux ou le lancement d'une procédure. Mais attention, concernant les travaux, seuls ceux relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, peuvent faire l'objet d'une délégation conventionnelle. Les autres travaux (amélioration, rénovation énergétique, etc) ne sont donc pas concernés.

De manière plus générale, ce sont toutes les décisions importantes, comme l'approbation des comptes ou la fixation du budget prévisionnel, qui sont exclues de cette disposition. Par ailleurs, il est à noter que cette délégation ne peut se faire que lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois personnes. Un budget lui est alors alloué, avec des plafonds de dépenses à ne pas dépasser.

En outre, en cas de manquement ou d'inaction du syndic, l'assemblée générale peut dorénavant décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de mandater le président du conseil syndical pour exercer une action judiciaire contre le syndic, en vue d'obtenir réparation. Chose qui était jusqu'ici impossible.

**Des votes facilités en AG**

Pour faciliter les prises de décisions en AG, éviter les blocages et faire face à l'absentéisme des copropriétaires, les règles de majorité ont pour leur part une nouvelle fois été assouplies. Désormais, les résolutions qui nécessitent d'obtenir la majorité absolue des voix lors du vote en AG peuvent bénéficier d'un petit coup de pouce pour être adoptées, même lorsque cette majorité n'est pas atteinte.

Dès lors qu'un tiers des voix est atteint, la même AG peut procéder à un second vote et adopter la mesure à la seule majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance (lire plus bas). Une simplification particulièrement bienvenue pour les votes de travaux, trop souvent retardés du fait de l'absentéisme des copropriétaires.

**Un régime allégé pour les petites copropriétés**

Autre mesure de simplification. Les petites copropriétés, composées de moins de cinq lots ou ayant un budget inférieur à 15.000 euros sur trois ans se voient désormais appliquer un régime de gestion allégé. Elles n'ont par exemple plus besoin de tenir une comptabilité d'engagement, ce qui simplifie grandement la mission des syndics bénévoles.

**Les AG à distance simplifiées**

La loi Elan de novembre 2018 a permis aux copropriétaires de participer aux assemblées générales "par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification". Mais, dans la version initiale du texte, cela ne devait être possible qu'après un vote préalable des copropriétaires. Problème : les textes réglementaires précisant les modalités d'application de ces AG à distance n'étaient parus qu'au 27 juin 2019. Or, à cette date, bon nombre de d'assemblées s'étaient déjà tenues.

Par conséquent, très peu de copropriétés ont pu mettre la mesure en place avant la crise sanitaire du Covid-19. Pour rappel, malgré la levée du confinement, toute réunion est limitée à 10 personnes maximum, ce qui rend bien souvent impossible l'adoption de cette mesure. Pour lever cet obstacle, une

ordonnance prise le 20 mai 2020 est venue retirer cette contrainte du vote préalable en AG physique. Une exception ouverte jusqu'au 31 janvier 2021. Les syndicats pourront ainsi même interdire tout rassemblement physique durant cette période.

### **Le vote par correspondance autorisé**

En parallèle des AG dématérialisées, la réforme du droit de la copropriété permet par ailleurs aux copropriétaires de prendre des décisions au seul moyen du vote par correspondance, lorsque la visioconférence n'est pas possible. Les copropriétaires pourront ainsi envoyer leur consigne de vote au syndic, en amont de l'assemblée.

Le vote par correspondance constitue une opportunité supplémentaire d'augmenter le taux de participation en assemblée générale. Certains copropriétaires ne se déplaçaient plus en AG du fait du climat parfois houleux ou de débats sans fin, cette possibilité leur permettra de faire tout de même entendre leur voix.

### **Le prix de l'état daté plafonné à 380 euros TTC**

Dernière bonne nouvelle pour les copropriétaires, le tarif de l'état daté est désormais plafonné.

Depuis le 1er juin, et conformément au décret du 21 février 2020, le montant facturé par le syndic ne peut excéder 380 euros TTC.

Pour rappel, l'état daté est un document indispensable à la vente d'un bien en copropriété. Car celui-ci informe l'acquéreur sur le montant prévisionnel de ses charges et permet de valider sa situation financière vis-à-vis de la copropriété. L'état daté recense ainsi les sommes restant dues par le vendeur, les sommes dont le syndicat de copropriétaires pourrait encore être débiteur envers ce dernier (avances de trésorerie, par exemple), ainsi que les sommes pouvant incomber au nouveau copropriétaire.

Ce plafonnement fait suite à de nombreux abus de syndicats professionnels, qui facturaient cette prestation 598 euros en moyenne en 2019, selon l'Institut national de la consommation. Chez certains syndicats, la facture pouvait même atteindre 1.200 euros !

En revanche, l'ordonnance ne fait aucune mention du plafonnement des honoraires du syndic pour les actes de recouvrement (frais de relance ou mise en demeure, par exemple). Une disposition pourtant adoptée par le Sénat dans le cadre de la loi Alur et pour laquelle des textes réglementaires se font toujours attendre.

### **Autres points**

Le syndic doit intégrer dans son contrat un barème d'honoraires pour le suivi des travaux, qui avait été interdit par la loi ALUR et réintroduit par cette ordonnance copropriété (Loi ELAN).

En cas de changement de syndic :

- L'obligation de transmettre les archives sous un mois dans un format téléchargeable et imprimable
- Obligation de transmettre la trésorerie de la copropriété sous 15 jours au lieu d'un mois auparavant

Rappels : Les différentes majorités applicables aux assemblées générales de copropriété.

LA MAJORITÉ SIMPLE (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

LA MAJORITÉ ABSOLUE (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de réaliser un deuxième vote sous conditions.

LA DOUBLE MAJORITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.

L'UNANIMITÉ (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : tous les copropriétaires doivent donner leur accord.

### **Réflexion sur l'aménagement de chemins forestiers forêt de Fausses-Reposes et forêt de Versailles.**

L'ASRIEUPE se propose d'émettre auprès de l'ONF des idées d'amélioration d'aménagements de certains chemins forestiers autour de notre quartier (forêt de Fausses-Reposes), autour des étangs de La Minière (forêt de Versailles).

#### **Nous pouvons actuellement constater :**

- un manque de bancs permettant de s'arrêter un instant afin de se reposer, d'apprécier l'environnement, ...
- que certains bancs déjà en place sont à remplacer car dans un mauvais état, une assise beaucoup trop basse, ...
- un manque de panneaux d'informations pouvant donner des explications sur les arbres qui nous entourent, les animaux que nous pouvons rencontrer, les comportements à adopter pour le respect de cet environnement, ...



**Nous proposerons, pour certains parcours à déterminer :**

- la pose de bancs, du type ci-après :
- la réfection de certains bancs actuellement en place.
- la pose de panneaux d'informations à certains lieux stratégiques, en liaison avec l'association « les amis des forêts ».

**Les nouveaux aménagements dans nos parcs**

Parc de la Porte Verte et Parc de Picardie

Depuis mai 2020, vous avez remarqué :

- Parc de la Porte Verte : des rondins ont été mis en place pour délimiter le bac à sable ;



Cela fait suite à la demande des riverains habitués à fréquenter ce parc et relayée par l'ASRIEUPE auprès du maire et de la direction des espaces verts de la ville.

- Parc de Picardie : de nouveaux jeux en bois ont été mis en place pour la plus grande joie des enfants.



De plus entre le 15 juillet et le 15 août 2020, l'ONF a procédé dans ces deux parcs à des opérations d'entretien. Les arbres, principalement des châtaigniers, qui peuplent ces zones sont de dimensions et d'âges différents. Lors de ces interventions, les arbres arrivés à maturité ou dépérissants ont été coupés progressivement en dosant le prélèvement en quantité et en qualité. Grâce à ce traitement, le couvert forestier est maintenu et en permet la vision permanente de l'état boisé. Dans le même temps sur ces parcelles, les ouvriers forestiers ont procédé à des coupes sanitaires renforcées en bordure de chemins, afin d'assurer la sécurité des usagers.

**EN BREF*****Nouveaux itinéraires cyclables : de nouvelles connexions pour notre quartier***

Au bas de notre quartier, un nouvel axe bd de la République-bd de la Reine a été aménagé avec des pistes et bandes cyclables transitoires avant des travaux plus pérennes. Un futur aménagement rue du Gal Pershing devrait avoir lieu dans la phase 2 du plan vélo de la Ville.

***Travaux : Rue J.Lemercier et Pershing, parking de l'Université***

Les travaux Rue Jacques Lemercier doivent s'effectuer jusqu'à fin septembre 2020 selon les informations du site internet de la Ville. Nous n'avons pas eu d'information sur la réouverture du parking de l'Université. Nous espérons pouvoir participer à la réflexion sur la construction d'une résidence étudiante sur ce site.

**A retenir : assemblée générale de l'AS.RI.EU.PE.**

Samedi 5 décembre 2020

**Bon de commande pour les livres sur l'histoire de notre quartier**

Je souhaite acquérir

l'ouvrage « Versailles, des âmes près du corps - Petits-Bois, Jussieu, Picardie et Pershing »

Auteur : Pierre DESNOS - 308 pages couleur et N&B, format : 21 x 25,4 cm, ISBN 978-2-9531865-4-3 \* 25 € TTC (prix public).

l'ouvrage « Trois siècles d'eau à Versailles pour le Château et pour la Ville 1663-1964 »

Auteur : Jean SIAUD avec la collaboration de Pierre DESNOS – 120 pages couleur et N/B, format : 16 x 24 cm, ISBN 978-2-9531865-0-5. Prix 18 € TTC (prix public)

Je joins un chèque du montant total correspondant à l'ordre de l'AS.RI.EU.P.E. (livraison gratuite)

Nom/Prénom : .....

Adresse : .....

A adresser à : AS.RI.EU.PE. – 138, avenue des Etats-Unis – 78 000 Versailles