

# Compte rendu de l'Assemblée Générale de l'ASL des Copropriétaires de l'Orée d'Orvault

---

Lundi 16 mars 2026, Salle Saint-René

Membres présents : 45 copropriétaires

Membres ayant donné pouvoir : 30

L'AG a atteint le quorum avec 75 propriétaires ayant voté sur un total de 140.

A la date du 24 mars, 81 cotisations ont été versées.

**Nous vous rappelons que la cotisation de 180 euros est exigible à la date de l'Assemblée Générale et que vous disposez du RIB sur lequel réaliser le virement sur le site internet de l'association ([www.aslpoo.fr](http://www.aslpoo.fr)). Merci aux copropriétaires retardataires de régulariser leur règlement le plus rapidement possible afin d'éviter un surcroît de travail aux membres du bureau.**

## Ordre du jour

1. Rapport d'activité de la Fédération du Bois Raguenet
2. Rapport d'activité de l'ASL Orée d'Orvault
3. Actions réalisées en 2025
4. Actions et projets 2026
5. Point financier
6. Rappel de règles communes
7. Rappel sur l'organisation de l'ASL
8. Renouvellement du bureau
9. Votes des résolutions
10. Questions diverses
11. Clôture

## 1. Rapport d'activité de la Fédération du Bois Raguenet

- Rôle de la Fédération : Regroupement des 8 ASLP, gestion du jardinier, travaux d'élagages réalisés par les bénévoles de la Fédé et de certaines ASL.
- Jardinier 2025 : 208h prévues pour notre ASL, 189h réalisées, soit seulement 19h de moins que prévues, l'activité du jardinier est jugée satisfaisante.
- Réalisations 2025 : 14 chantiers d'élagage, 350h avec 22 bénévoles, 80 stères livrés, réparation tracteur, intrusion local, réfection chemin.
- Projets 2026 : élagages, réfection des berges de l'étang, ajout d'une balançoire et d'un banc, remplacement du pont en bout d'étang par un pont japonais, plantations, +1,5% salaire jardinier.
- Finances Fédération : Dépenses 2025 : 82 900 € ; Recettes 2025 : 84 400 € ; Budget 2026 équilibré à 87 300 €.

Dépenses	2025	2026 (budget)	Recettes	2025	2026 (budget)
Achats	22 100	27 150	cotisations	76 300	63 600
Services Ext	12 100	13 600	Divers	8 100	2 700
Impôts et taxes	3 200	3 400	Provisions (rep)		21 000
Personnel	35 200	36 350	<b>Total</b>	<b>84 400</b>	<b>87 300</b>
Provisions	10 300	6 800			
<b>Total</b>	<b>82 900</b>	<b>87 300</b>			

Actif	2025	Passif	2025
banque	6 500	Réserves Fédération	6 300
Livret Bleu	61 500	provision travaux étang	21 000
Résultat	0	Provision remplacement équipement	39 200
<b>Total</b>	<b>68 000</b>	Résultat de l'exercice	1 500
		<b>Total</b>	<b>68 000</b>

**Remarque :** Certains copropriétaires riverains du parc déplorent un manque d'informations de la fédération en matière d'élagage d'arbres ou de coupe de lauriers dans le parc à proximité de leurs maisons. Ils aimeraient pouvoir être informés avant le rabattage de certains arbustes limitrophes de leur terrain. Cela peut créer une visibilité peu agréable des maisons depuis le parc.

**Réponse :** Nous allons informer le bureau de la fédération de notre souhait de diffuser par courriel les actions programmées par la fédération avant qu'elles soient réalisées et éventuellement les comptes rendus de ses réunions aux copropriétaires de l'Orée d'Orvault dès qu'ils nous les auront transmis. Toute personne qui souhaite participer au fonctionnement de la fédération peut prendre contact avec nous.

**Question :** Les copropriétaires présents souhaitent connaître le détail de la provision remplacement équipement de 39 200€ en 2025.

**Réponse :** Le bureau va se renseigner et nous mettrons l'information à dispo sur le site. De plus nous verrons pour l'AG 2027 l'opportunité de la présence d'un membre de la Fédé en début de réunion pour explications.

Après l'étude des documents de l'AG de la fédération et vérification auprès du trésorier de la fédération, cette somme correspond aux amortissements déjà réalisés (en prévision du remplacement des matériels). Elle comprend 6 286,82€ des équipements déjà amortis (barrière, remorque et jeu Bois d'Oraine) et ceux en cours d'amortissement 32 917€ (tondeuse, tracteur, jeu superdome, herse rotative+rouleau), soit 39 203,82€ arrondis à 39 200€ pour la présentation.

## 2. Rapport d'activité de l'ASL Orée d'Orvault

- 5 arrivées, nous souhaitons la bienvenue à ces familles.
- 6 Départs

### 3. Actions réalisées en 2025

- Recouvrement cotisations (beaucoup d'énergies et de temps dépensés à relancer les retardataires),
- Réunions bureau ASL
- Réunions bureau Fédé
- Gestion des demandes d'élagages
- Réponses aux demandes des notaires.
- Éclairage sentier menant à la Jalière
- Suivi voirie réfection des trottoirs : historique complet 2024–2026, reports successifs, incertitudes calendrier.
- Mise à jour statuts
- Site internet, envoi des mailings

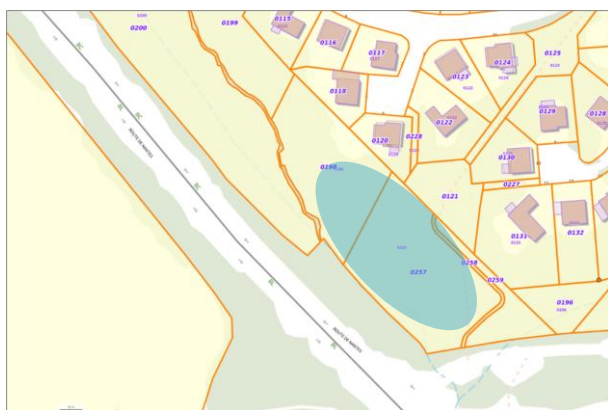
### 4. Actions et projets 2026

- Participation aux réunions Fédération et bureau ASLPOO
- Réponses notaires
- Finalisation statuts
- Gestion élagages (forte demande), devis, organisation chantiers, surveillance du budget qui est limité.
- Dossier voiries-trottoirs : Proposition de signer une pétition et pour les copropriétaires qui le désirent envoi d'un courriel aux interlocuteur Mairie et Nantes Métropole. La pétition est en cours, sera finalisée le 27 mars et sera adressée en recommandé AR à Mr le Maire d'Orvault et Mr Mestric (NM).
- Réfection sorties maisons 16–22 Av. Bois Raguenet : 4 options étudiées, dont l'option 1 proposée au vote pour un montant de 2 134,80€

Flaques d'eau devant le 16 Av du BR



- Projet reboisement parcelle D42 (plan ci-dessous) : étude à lancer, devis, dessouchage, présentation AG, réalisation 2027. Besoin d'aide pour la gestion de ce projet (Christian NORET se joindra à l'équipe pour ce projet, nous l'en remercions tous).



## 5. Point financier

Information importante : Suite au contrôle de nos comptes effectué par Monsieur Gilles Malissart (que nous remercions), nous avons constaté que sur la version présentée en AG la participation de la fédé et le coût réellement payé par l'ASLPOO aux prestataires n'ont pas été clairement indiqués. La version présentée dans ce compte rendu a intégré cette correction. **Cela ne change rien à l'équilibre des comptes.**

- Dépenses 2025 : 39 598 € ; Recettes 2025 : 34 868 € ; Résultat 2025 : -4 730 € (pris sur les réserves) ; Réserves au 31/12/2025 : 23 842 €.
- Il est précisé que la majorité des recettes de l'ASLPOO est reversée à la Fédération pour l'entretien du parc et le salaire du jardinier. Le budget restant ne permet pas de financer de gros projets d'autant qu'il y a une constante augmentation des demandes d'élagage d'arbres de nos parties communes.
- Budget 2026 : Cotisation 180 €, Dépenses prévues : 27 443 €, Recettes prévues : 25 700 €, Prélèvement réserves : 1 743 €.

### ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'OREE D'ORVAULT

#### ANALYSE DU BUDGET 2025 ET PRESENTATION DU BUDGET 2026

DEPENSES	BUDGET 2025			BUDGET 2026
	Prévision	Réalisation	Taux	Prévision
Cotisation Fédération	11 200,00 €	11 200,00 €	100,0%	8 680,00 €
Journées Jardinier	9 230,00 €	9 230,00 €	100,0%	9 048,00 €
Travaux réfection chemins piétonniers	0,00 €			
Éclairage chemin	17 800,00 €	17 660,47 €	99,2%	0,00 €
Abonnement Consommation Éclairage	240,00 €	65,93 €	27,5%	300,00 €
Élagage - Abattage	1 600,00 €	0,00 €	0,0%	5 000,00 €
Travaux contre-allée avenue BR	0,00 €			2 200,00 €
Plantations mellifères - Bulbes	200,00 €	0,00 €	0,0%	0,00 €
Entretien - Réparations	500,00 €	357,43 €	71,5%	400,00 €
frais juridiques	500,00 €	0,00 €	0,0%	500,00 €
Assurance SMACL	610,00 €	610,71 €	100,1%	614,99 €
Affranchissement	70,00 €	56,73 €	81,0%	70,00 €
Impôts Fonciers	260,00 €	258,00 €	99,2%	260,00 €
Frais de Réception	300,00 €	97,28 €	32,4%	300,00 €
Frais Bancaires	70,00 €	61,65 €	88,1%	70,00 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>42 580,00 €</b>	<b>39 598,20 €</b>	<b>93,0%</b>	<b>27 442,99 €</b>

RECETTES	BUDGET 2025			BUDGET 2026
	Prévision	Réalisation	Taux	Prévision
Cotisations Copropriétaires	22 400,00 €	22 400,00 €	100,0%	25 200,00 €
Intérêts Financiers livret A	600,00 €	638,36 €	106,4%	500,00 €
Vente Bois Chauffage	300,00 €	0,00 €	0,0%	
Chemin participation Fédé	11 420,00 €	11 350,24 €	99,4%	
Retard cotisations	480,00 €	480,00 €	100,0%	0,00 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>35 200,00 €</b>	<b>34 868,60 €</b>	<b>99,1%</b>	<b>25 700,00 €</b>

<b>PRELEVEMENT SUR RESERVES</b>	<b>7 380,00 €</b>	<b>4 729,60 €</b>	<b>64,1%</b>	<b>1 742,99 €</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	-------------------

<b>EQUILIBRE BUDGET</b>	<b>42 580,00 €</b>	<b>39 598,20 €</b>		<b>27 442,99 €</b>
-------------------------	--------------------	--------------------	--	--------------------

<b>RESULTAT D'EXECUTION DU BUDGET 2025</b>	<b>-4 729,60 €</b>	<b>DEFICIT</b>
--	--------------------	----------------

**LA COTISATION 2026 EST FIXEE A : 180,00 €**

#### AT DES SITUATIONS BANCAIRES ET DES RESERVE

##### SITUATION BANCAIRE AU 1er JANVIER 2025

Livret A	28 116,41 €
Compte courant	454,76 €
Disponibilités	28 571,17 €

##### RECAPITULATIF GESTION 2025

Total charges	39 598,20 €
Total produits	34 868,60 €
Différence	-4 729,60 €

##### RESERVES AU 31 DECEMBRE 2025

Réserves au 01/01/2025	28 571,17 €	
Résultat 2025	-4 729,60 €	
Réserves au 31/12/2025	23 841,57 €	A

##### SITUATION BANCAIRE AU 31 DECEMBRE 2025

Livret A	23 804,77 €	
Compte courant	36,80 €	
Disponibilités	23 841,57 €	B


A=B		VRAI
-----	--	------

édition 02 du 20/03/2026

## 6. Rappel de règles communes

- Respect espaces communs, pas de dépôts déchets verts, pas de feu, taille haies, respect PLU.
- Il est rappelé que les haies donnant sur le domaine public doivent être taillées régulièrement afin de ne pas gêner les piétons. Pour information, la mairie est en droit de tailler ces haies et d'envoyer la facture au copropriétaire si nécessaire.

## 7. Rappel sur l'organisation de l'ASL

- L'ordre du jour de l'AG est décidé par le bureau à partir des projets en cours et à venir, des questions diverses posées tout au long de l'année ou sur demande faite avant l'AG. L'ensemble des copropriétaires est invité à participer à la vie de la copropriété à minima en participant ou en se faisant représenter à l'AG annuelle, mais également en contribuant à l'ordre du jour de cette dernière. Penser à communiquer les sujets que vous souhaitez voir abordés lors de l'AG avant celle-ci.
- Tout nouveau projet d'aménagement d'un espace commun doit passer par un vote en AG avec une ligne budgétaire présentée au budget de l'année suivante.
- **Tout copropriétaire de l'ASL peut contribuer à l'amélioration de notre cadre de vie en proposant et menant un projet sans être membre du bureau.**

## 8. Renouvellement du bureau

- Départ : Président Laurent Coutelier (reste au bureau). Merci pour sa forte contribution tout au long de 2025.
- Bureau proposé : **Président (à pourvoir)**, Trésorier Gaël Diquélou, Secrétaire Ludivine Gonzalez, Travaux espaces verts et lien fédération Jean-François Petiot, Membres : B. Audureau, P. Caudan, B. Girardet, Site internet : M. Souchet.
- **Les membres du bureau souhaitent alerter les copropriétaires sur la difficulté à renouveler le bureau. La gestion de l'association repose sur la bonne volonté et l'investissement de copropriétaires. Les membres actuels n'ont pas suffisamment de disponibilité pour assurer le poste de président. Si cette situation perdure, la gestion de la copropriété pourrait être déléguée à un syndic, ce qui augmenterait considérablement la cotisation annuelle (peut-être tripler) de chaque copropriétaire. Le bureau est donc à la recherche de copropriétaires pouvant les rejoindre . N'hésitez pas à vous rapprocher des membres du bureau pour connaître notre organisation et proposer votre aide.**

## 9. Votes des résolutions

- Quitus financier 2025 : Adopté à l'unanimité
- Budget 2026 avec cotisation portée à 180€ : Adopté à l'unanimité
- Réfection sorties maisons (Option 1 pour 2 134,80€ TTC) : Adopté à l'unanimité
- Etude reboisement (0€ en 2026) : Adopté à l'unanimité
- Renouvellement bureau : Adopté à l'unanimité

## 10. Questions diverses

**Question** : Qu'en est-il du problème de la présence de sangliers ?

**Réponse** : Une battue a été annoncée mais n'a pas eu lieu faute de chasseur d'après nos informations. La proximité des habitations, du périphérique et de la route de Rennes reste un frein à l'organisation d'une battue. Les dégâts dans les parties communes et dans certains jardins sont de plus en plus importants. Des cages installées par la mairie sur la voie publique ont été détruites. Selon le peu d'informations dont nous disposons de nouvelles cages ont été posées sur des terrains privées. Les propriétaires ayant des jardins ouverts dans lesquels les sangliers pénètrent pourraient contacter la mairie pour faire poser des cages dans leur jardin.

## 11. Clôture

- Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.



Le Président  
Laurent COUTELIER  
Association Syndicale Libre  
Des Propriétaires de L'Orée d'Orvault  
10 rue de la Vieille Forge  
44700 Orvault



La Secrétaire de séance  
Ludivine GONZALEZ

### INFORMATION IMPORTANTE COMPOSITION DU BUREAU 2026

Suite à la réunion du bureau qui s'est tenue mardi 24 mars, voici la composition du Bureau.

Le bureau remercie Laurent pour cette année d'engagement pour la copropriété.

- Nouveau président : **en absence de nouveau candidat Laurent Coutelier accepte de conserver la présidence en 2026. Le bureau le remercie chaleureusement.**
- Nouvelle secrétaire : Ludivine Gonzalez, Marc Souchet (Adj.)
- Trésorier : Gaël Diquelou
- Espaces verts et relation fédération : Jean-François Petiot
- Membres du bureau : Benoît Audureau, Benoit Girardet, Philippe Caudan