

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2015

Le vendredi 23 janvier à 21h les membres de l'AFUL « la Colline de Verville » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire sur convocation de la Présidente de l'Association, à la Maison Départementale des Comités Sportifs, boulevard Charles De Gaulle à Mennecy (91540).

Après avoir constaté le défaut de quorum pour l'Assemblée convoquée à 20h, Madame Duault, Présidente ouvre l'Assemblée Générale à 21h00, sans règle de quorum, comme le prévoit le règlement de l'AFUL, en présence de 62 membres et de 64 représentés, soit un total de 126 membres.

Les deux personnes détenant le plus grand nombre de pouvoirs sont désignées comme scrutateurs. Il s'agit de Madame Veislinger et de Monsieur Soave.

La Présidente, Madame Duault, présente les membres du Comité :

Monsieur Arthuis, en fin de mandat,

Madame Basu, absente pour raison de santé, commission cadre de vie et espaces verts

Madame Delpierre, commission cadre de vie,

Monsieur Dorliat, trésorier,

Madame Duvauchelle, secrétaire adjointe, commission financière,

Monsieur Lebrave Premier Vice-Président, commission réseau ,

Monsieur Ruby, commission espaces verts,

Monsieur Soave, Deuxième Vice-Président, commission technique TV,

Madame Veislinger, secrétaire, commission administrative, elle réalise un gros travail de numérisation des documents pour les futurs Comités ou, le cas échéant, pour un syndic professionnel,

Deux résidents apportent leur contribution au Comité :

Monsieur Pucet, consultant pour les réseaux,

Monsieur Hermès, créateur et responsable Site Internet,

Elle remercie aussi, au nom du Comité, Monsieur Mottaz qui, pendant 20 ans, avec efficacité, gentillesse et une grande modestie s'est chargé de la trésorerie. Un cadeau lui a été offert par les membres du Comité et quelques résidents mais un autre cadeau lui a aussi été fait au nom de l'AFUL en remerciement de son travail. M. Mottaz, très ému, a remercié chacun.

# RAPPORT MORAL

## I. ACHAT DE LA PARCELLE CADASTREE AE 634 :

Elle devait être achetée avec l'accord de la mairie à l'euro symbolique, frais de dossier et acte notarié à notre charge.

Le notaire de Sainte-Geneviève des Bois, désigné par la mairie au mois de mai, contacté immédiatement par Madame Duault, ne disposait pas du titre de propriété, malgré ses recherches.

Aujourd'hui le titre a été retrouvé par Madame Veislinger à l'Office notarial de Mennecy. L'acquisition est en bonne voie.

## II. RECOURS ADMINISTRATIF :

Madame Duault n'était pas membre du bureau au moment du dépôt du recours en 2010. N'étant pas au courant de ce recours, elle a contacté Monsieur Michel, Président de l'AFUL à cette époque. Monsieur Michel avait également déposé une plainte en son nom propre. Madame Duault et Monsieur Lebrave se sont rendus au tribunal, Monsieur Michel était également présent, il a pu exposer ses arguments.

Depuis 2010, la situation a changé. Le recours a été rejeté, mais nous n'avons pas été condamnés à verser les dommages et intérêts que l'avocat de la mairie avait demandé.

## III. COMMISSION RESEAUX :

Présentée par Monsieur Lebrave, Vice-Président et Monsieur Pucet, consultant :

Les travaux ont commencé pour les AFUL des Cailles, Myrtilles et Lys.

Pour notre AFUL, ainsi que celle des Bouvreuils, les travaux sont en phase préparatoire, c'est-à-dire la phase de mise en conformité des regards de branchement qui doit durer jusqu'en mars 2015.

Actuellement, il n'y a que 60 % des regards homologués. Ensuite les ITV (inspections télévisées) et les curages pourront commencer et dureront jusque fin 2015.

*Les travaux ne pourront démarrer dans un secteur que lorsque 100 % des regards de ce secteur seront homologués.*

### **Cas n°1 : Votre regard de branchement est homologué :**

Votre regard, de même que la canalisation de raccordement au collecteur principal situé sur votre terrain devient domaine public. Ce qui vous exonérera de tous frais d'intervention éventuels.

### **Cas n°2 : Votre regard de branchement n'est pas réalisé ou non homologué :**

La canalisation de raccordement du collecteur principal à votre maison restera en domaine privé : sa maintenance et tous frais relatifs aux interventions seront à votre charge.

Monsieur Lebrave lit un extrait du règlement du Service Public d'Assainissement du 27 septembre 2012 (édité par le SIARCE) stipulant que des pénalités importantes sur le prix de l'eau sont prévues pour les résidents qui n'auraient pas mis en conformité leur regard.

Monsieur Pucet projette une carte des regards homologués, qui, précise-t-il, n'est pas totalement à jour.

Monsieur Dominé, 16 rue des Hêtres prend la parole : il a fait exécuter le regard il y a plusieurs années, le regard a été certifié par le SIARCE, mais récemment une lettre du SIARCE l'informe que le regard est non conforme. D'autres résidents semblent être dans la même situation.

Monsieur Pucet leur répond qu'ils doivent recontacter le SIARCE en leur demandant des explications sur les deux courriers contradictoires.

Une résidente pose le problème de son regard, exécuté récemment, qui n'a pas été homologué par le SIARCE.

Madame Duault précise que si un résident est dans cette situation, il suffit de rappeler l'entreprise qui modifiera gratuitement le regard.

Monsieur Pucet, propose aux résidents rencontrant des problèmes de le contacter personnellement, et donne son numéro de téléphone.

**Il rappelle toutefois, que les travaux de réhabilitation des réseaux ne sont pas de la responsabilité de l'AFUL, mais de celle du SIARCE.**

Selon les dernières informations du SIARCE, le programme de réhabilitation est financé de deux manières :  
- 50% des études et 20% des travaux sont financés par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, le solde réparti sur la facture d'eau de chacun sur une période étalée dans le temps.

Une réunion publique, au cours de laquelle toutes les informations utiles à propos des travaux se tiendra début 2016 quand les travaux devront commencer.

Monsieur Lebrave précise qu'avant le début des travaux, il sera dressé un état des lieux contradictoire des jardins par un expert, dans le cadre d'un référé préventif. Cela permettrait le cas échéant, la remise en état à l'identique du jardin.

Monsieur Martin, 1 rue des ormes, demande de quels travaux il est question.

Monsieur Pucet fait un rappel de ce qui est prévu, **dans la plupart des cas, les travaux seront réalisés par chemisage, sans dommage pour les jardins.**

M Pucet projette les numéros de téléphone à appeler pour les mises en conformité,

#### **IV. MONTEE EN DEBIT DE L'ADSL :**

Présenté par Madame Duault

La mise en place de la fibre est retardée. Madame Duault rappelle l'historique.

Les armoires qui doivent desservir les AFUL Lys, Bouvreuil et Colline de la Verville, l'école, et le centre commercial, devaient être installées sur un emplacement stratégique appartenant à notre AFUL. Le Comité a expliqué à la mairie et au Conseil Général, que nous étions d'accord pour une convention mais opposés à une cession.

Le principe de la convention a été accepté, le Conseil Général devait la préparer mais les clauses proposées ne convenaient pas au Comité. Nous avons dû mener un long travail de réflexion. Des échanges ont eu lieu entre la responsable du projet MED (montée en débit de l'ADSL) au Conseil Général et la Présidente, cela a pris beaucoup de temps, mais la convention a fini par être signée.

Actuellement le retard est dû à des difficultés de terrain et des difficultés techniques : certains tuyaux ne permettent pas le passage de la fibre, mais une solution est en vue.

Les résidents de notre AFUL devraient être raccordés au printemps, d'après le Conseil Général.

#### **V. COMMISSION TECHNIQUE, réseau télévision**

Présentée par Monsieur Soave :

CANAL + ne délivre plus le signal par le quam (décodeur développé pas Canal plus pour recevoir le signal par le câble et non par parabole).

Le Comité ignore qui est abonné à Canal Plus qui ne communique pas le nom des abonnés. Les abonnés CANAL Plus présents à l'Assemblée Générale nous informent qu'ils se sont équipés du « cube ».

Le Comité maintient l'abonnement quam jusqu'à la fin de l'année, mais ne renouvellera pas le contrat, ce qui permettra de s'abonner à d'autres chaînes : Eurosport, TV5, Télétoon.

Une discussion s'ouvre dans la salle, il semble que plusieurs résidents soient mal informés quant aux différentes possibilités de recevoir la Télévision. Monsieur Soave leur propose de le contacter afin de voir avec eux les solutions aux problèmes rencontrés.

#### **VI. COMMISSION ESPACES VERTS**

Présentée Monsieur Ruby

De nouveaux panneaux ont été apposés dans le bois pour rappeler les règles de circulation. Les panneaux stipulent, notamment, que la circulation y est interdite par grands vents, précaution nécessaire pour éviter des accidents et donc dégager la responsabilité de l'AFUL.

Une campagne d'égavage a été effectuée par le jardinier pendant 3 mois, les arbres dangereux ont été coupés.

Les bancs abîmés ont été réparés.

Pour des raisons de respect de l'environnement les tontes ont été espacées de 15 jours au lieu de 7.

Cette décision permet de consommer moins de gasoil, et donc de diminuer la pollution, de réaliser quelques économies, y compris de matériel. Des résidents confirment qu'il n'y a pas d'impact visuel, les espaces verts gardent leur aspect.

Les massifs seront réduits, sur une période de 3 ans, pour faciliter l'entretien manuel puisque les produits chimiques sont interdits.

Le fléau des chenilles, très grave, persiste et reste alarmant particulièrement pour les enfants et les animaux domestiques. Il ne faut surtout pas toucher à ces chenilles, ni même s'en approcher car elles lâchent leurs poils urticants extrêmement dangereux, puisqu'ils peuvent pénétrer dans les voies respiratoires.

La solution actuelle est la pose de pièges, il faut surveiller ses pins et les pins environnants (espaces verts, jardins voisins, ...). En effet pour des questions d'angle de vue ou de hauteur, certains nids ne peuvent être détectés dans son propre jardin. Tous les arbres infectés doivent être équipés car chaque papillon peut se déplacer jusqu'à 6 km ou plus : ce problème devrait donc être pris en compte par les collectivités locales ou régionales.

Une autre solution va être proposée pour les pins ne présentant que peu de nids situés assez bas : le Comité a prévu d'acheter un échenilloir manuel qui sera à la disposition des résidents, aux mêmes conditions que les autres matériels.

Cette année il est également prévu d'acheter une débroussailleuse et une tronçonneuse.

Des réunions semestrielles ont eu lieu avec le jardinier pour définir les tâches et les projets et voir les éventuels problèmes rencontrés par lui.

Question de Monsieur Dominé : Monsieur Gerbeau travaille très bien et l'examen du budget prévisionnel laisse apparaître qu'il a été faiblement augmenté cette année.

Monsieur Berenbach, rue des Verdiers, intervient dans le même sens.

Madame Duault, Présidente et Monsieur Lebrave Vice-Président ont reçu, en décembre, Monsieur Gerbeau pour lui expliquer les raisons de cette augmentation de 0,5 %.

Madame Duault expose les arguments du Comité pour justifier cette augmentation : ce n'est absolument pas son travail qui est en cause, mais la situation économique. De plus il a bénéficié d'augmentations successives de 2,2 puis 2, puis 3 % depuis 2011. Il perçoit également un treizième mois, de ce fait son salaire annuel (voir bilan financier) nous a semblé très honnête.

Par ailleurs, il a des conditions de travail qui sont plutôt privilégiées : il organise son travail comme il le veut, personne ne surveille ses horaires, car nous savons pouvoir lui faire confiance.

Madame Duault rappelle que le Comité est très à l'écoute de ses demandes.

D'après Monsieur Gerbeau, de nouvelles dispositions stipuleraient que l'employeur devrait prendre en charge financièrement une partie de la mutuelle. Cette question est actuellement à l'étude. Madame Duault se renseigne.

Une étude sera menée aussi pour compenser l'absence d'évolution de carrière liée à son statut d'employé unique d'une association.

Monsieur Dominé précise que la rémunération de Monsieur Gerbeau doit être déterminée par son niveau de qualification et d'expérience. Madame Duault lui répond qu'elle a appelé l'Inspection du travail à ce sujet. Le salaire de Monsieur Gerbeau est tout à fait correct, compte-tenu de son expérience et de son âge.

Madame Berger, 5 rue des Ormes demande si le Comité ne pourrait pas verser à Monsieur Gerbeau une prime exceptionnelle, ce qui compenserait le travail important réalisé, notamment l'élagage, nous économisant le recours à une entreprise.

Madame Duault répond que cette question a été étudiée par le Comité qui seul décide de sa rémunération. Elle souligne, concernant les économies réalisées, le travail de gestion, très lourd, effectué par le Comité, qui permet également aux résidents faire de sérieuses économies.

## **VII. COMMISSION CADRE DE VIE**

Présentée par Madame Duault :

### **1.-Entretien maisons et jardins.**

Les quelques manquements au règlement de l'AFUL ont pu, pour la plupart, être réglés par la concertation et la négociation.

La Présidente rappelle que notre règlement a été établi et approuvé par l'ensemble des résidents, qu'il est conforme au PLU et a pour objectif de préserver l'harmonie de notre environnement.

Madame Laurisson prend la parole pour réfuter l'expression « unique objectif » figurant dans la convocation, appliqué à notre règlement intérieur. En effet, si le maintien de l'harmonie de la résidence est une tâche importante, l'objet du règlement est plus large. Il est défini dans le Titre I, chapitre 1, article 1 du règlement. Voir page 1.

Madame Duault prend acte de cette rectification.

Madame Laurisson reprend la parole pour rectifier l'affirmation « notre règlement a été établi et approuvé par l'ensemble des résidents ». « C'est à la fois faux et vrai » dit-elle. Résidente depuis la création de l'ensemble immobilier, elle rappelle l'historique.

Le règlement a été établi à la création de l'ensemble immobilier, régi par une AFUL. Lors de la vente des lots, chaque propriétaire a été soumis à ce règlement. Il n'a donc pas été établi par les résidents, mais il a bien été modifié en 2011 par le Comité pour prendre en compte les évolutions, et notamment accepter, dans certaines conditions, la construction de vérandas pour les maisons individuelles.

Elle rappelle que ce nouveau règlement a été voté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des résidents, et déposé à la Conservation des hypothèques. Il est donc opposable en justice.

La Présidente rappelle que tous travaux modifiant l'aspect extérieur de la maison ou du jardin doit faire l'objet d'une demande, écrite, d'autorisation au Comité. Le respect de cette procédure évite des complications ultérieures.

Il reste un litige portant sur les dimensions et la couleur d'une véranda qui ne correspondent ni à l'autorisation donnée par le Comité, ni à la demande préalable déposée à la mairie.

On a étudié le dossier très attentivement.

Les différentes négociations, courriers, rencontres, n'ayant pas abouti, nous avons été amenés à remettre cette affaire entre les mains de notre avocat.

Madame Berger, 5 rue des ormes, se présentant comme voisine de Monsieur et Madame Brossillon, prend la parole pour contester qu'il y ait eu réunions et concertations, il y a eu des « courriers explicitant le fait que Monsieur et Madame Brossillon veuillent bien se mettre en conformité avec ce qu'il leur avait été accordé ». Elle demande, considérant les conditions économiques difficiles qui n'ont pas permis d'augmenter d'avantage le jardinier, d'économiser les frais de justice et de régler ce litige par une conciliation à l'amiable. La Présidente indique que nous sommes aussi dans cette logique de conciliation et lui demande de la laisser terminer l'exposé du rapport moral, la question de la véranda litigieuse sera évoquée dans les questions diverses.

Madame Brossillon, 6 rue des Ormes, propriétaire de la véranda prend la parole à son tour. La Présidente lui demande d'attendre les questions diverses, elle aura tout le temps dont elle a besoin pour expliquer la situation.

## 2 Circulation et Stationnement

La rénovation et l'extension de l'école de la colline de la Verville, ont augmenté la circulation au sein de la résidence.

Le Comité a obtenu un passage piéton pour sécuriser la sortie de l'école, la pose de miroir pour une meilleure visibilité à l'angle de la rue des Saules et du boulevard de la Verville, des zébrures avenue de Manassé pour empêcher les voitures de stationner dans les angles.

Une résidente nous signale le cas de Monsieur Lottin, rue des Hêtres. Des voisins garent leur voiture sur sa sortie de garage, l'empêchant de sortir sa propre voiture. Or cette personne, très handicapée, ne peut se déplacer sans sa voiture. Il faudrait au moins informer les voisins, principalement des locataires, qui peut-être ne sont pas au courant.

Pour diminuer la vitesse dans la rue des Acacias, un résident, Monsieur Poncet, a fait signer une pétition. Remise au maire, celui-ci a organisé une réunion publique, des propositions ont été avancées par les résidents, des stops ont été placés améliorant la circulation.

Pour les rues, Bergeronnettes et Chênes, le maire, venu sur place, accepte d'examiner des solutions proposées par le Comité, mais demande que les résidents donnent leur avis. Monsieur Lebrave a effectué un sondage auprès des résidents concernés pour la pose d'un stop. Malheureusement, celui-ci n'a obtenu que 30 réponses favorables sur les 110 questionnaires distribués.

Une résidente demande : c'est à nous de saisir la mairie sur ces problèmes de circulation ? Monsieur Poncet rappelle sa démarche : écrire une lettre en expliquant la situation (vitesse excessive) et proposant des solutions, la faire signer par les riverains, l'envoyer au maire qui organise une réunion publique.

De nouvelles voitures « ventouses » sont apparues, le Comité écrit à la police pour identification des propriétaires, ensuite met ces derniers en demeure de déplacer les véhicules.

#### **VIII. COMMISSION ADMINISTRATIVE :**

Présentée par Madame Veislinger

Le Comité s'est réuni 11 fois cette année pour traiter toutes les questions qui ont été soulevées.

Le site internet est opérationnel mais très peu visité, alors que beaucoup d'informations qui nous intéressent y figurent en temps réel (exemple : les arnaques).

**Merci de nous communiquer vos adresses mails pour que nous puissions vous prévenir rapidement quand il y a des motifs d'inquiétudes, arnaques et autres. Vous pouvez les envoyer à l'adresse mail de l'AFUL ou à partir du site (voir sur la convocation).**

Avant de passer à l'approbation du rapport moral, la Présidente tient à remercier la mairie qui a débloqué une somme importante pour planter des arbres destinés à masquer la vue sur les parkings de l'école. Depuis l'abattage des arbres lors de la construction de l'école, les résidents de la rue des Acacias étaient gênés par cette nouvelle vue. Les arbres ont été achetés, puis plantés par Monsieur Gerbeau avec l'aide de deux agents municipaux.

Merci aussi à nos deux résidents, Messieurs Poncet et Rué pour l'aide à ce sujet.

#### **APPROBATION DU RAPPORT MORAL**

Contre : 2 voix

Abstention : 1 voix

Le rapport moral est approuvé à la majorité des voix

#### **APPROBATION DES CHAÎNES DE TELEVISION**

**L'approbation des nouvelles chaînes de TV qui passent en TNT : Eurosport, TV5, Télétoon**

Contre : 0 voix

Abstention : 5 voix

Le choix des nouvelles chaînes est approuvé à la majorité des voix.

# RAPPORT FINANCIER

## I. BILAN FINANCIER 2014

Monsieur Dorliat présente le bilan financier de 2014. Il a remplacé Monsieur Mottaz qui lui a apporté son aide cette année, ce dont il le remercie.

## II. POINT SUR LES COTISATIONS

406 lots, c'est 406 cotisations à gérer, à traiter. Cela représente une rentrée d'argent de 97338€.

Cette cotisation peut être perçue par chèques, en espèces ou par virement bancaire.

Certains résidents dépassent malheureusement la date limite du 15 mars, **ce qui occasionne bien évidemment des frais supplémentaires pour l'Association.**

Monsieur Dorliat donne les explications détaillées et claires sur les tableaux du suivi du budget 2014, celui du compte d'exploitation et l'état des avoirs du livret A

Avant le vote du rapport financier, les vérificateurs aux comptes présentent leur rapport : tout a été vérifié tout au long de l'année, et tout est « parfait ».

### Vote du bilan financier 2014

Contre : 0

Abstention : 0

Le bilan financier est approuvé à l'unanimité.

## III. BUDGET PREVISIONNEL 2015

Celui-ci a été établi sans augmentation des cotisations pour l'exercice 2015. Etant donné la situation économique difficile, le Comité n'a pas voulu augmenter, cette année encore, la cotisation.

Le prévisionnel de chaque poste est approximativement le même que l'année dernière.

Malgré tout, on remarque deux points importants :

. Pas de provision pour l'exercice 2015,

. Une augmentation significative du poste Actes Juridiques, conséquences des incivilités de certains résidents.

### Vote du budget prévisionnel 2015

Madame Berger, 5 rue des Ormes, intervient sur le chapitre provisions pour actions judiciaires. Elle demande que tout soit entrepris pour éviter un procès et que le montant provisionné, de 700 € soit versé en prime à Monsieur Gerbeau.

Madame Duault lui répond que nous souhaitons tous une solution amiable et que le Comité agit dans ce sens, mais les provisions pour actions judiciaires sont inscrites à un chapitre, les salaires (et éventuellement primes) du jardinier à un autre.

L'assemblée passe au vote :

Contre : 2

Abstention : 0

Le budget 2015 est adopté à la majorité.

## ELECTION DES VERIFICATEURS AUX COMPTES

### Se présentent :

Messieurs Chhoeu, Guy, Illion, Madame Lesage

Contre 0

Abstention 0

Les quatre vérificateurs aux comptes sont élus à l'unanimité.

## ELECTION DES MEMBRES DU COMITE

Madame Duault rappelle le rôle fondamental du Comité Syndical. Si nous n'arrivions pas à constituer un Comité, nous serions contraints à avoir recours à un syndic professionnel, ce qui entraînerait des augmentations considérables des charges.

Il faut donc pourvoir au remplacement de quatre syndics en fin de mandat: Madame Duault, Messieurs Arthuis, Ripoll, Soave.

Les quatre syndics se représentent.

Reconduction des anciens syndics :

Madame Duault

Contre 1

Abstention 0

Elue à la majorité.

Monsieur Arthuis

Contre 0

Abstention 0

Elu à l'unanimité.

Monsieur Ripoll

Contre 0

Abstention 0

Elu à l'unanimité.

Monsieur Soave

Contre 0

Abstention 0

Elu à l'unanimité.

Nouveau candidat

Monsieur Golfier, rue des Peupliers, retraité, il a déjà été pendant 2 ans membre du Comité syndical.

Contre 0

Abstention 0

Elu à l'unanimité.



## QUESTIONS DIVERSES

Avant de donner la parole à Madame Lortie pour la première question, Madame Duault cite l'article 10, alinéa 8 du Titre II qui stipule qu'il n'est pas possible de voter sur une question diverse «L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour ». En conséquence, s'il y avait vote, l'Assemblée Générale pourrait être dénoncée et le vote serait annulé, il faudrait réorganiser une AG.

- **Question de Madame Lortie le 21 avril 2014 :**

« Afin de respecter la neutralité et la laïcité, je désire soumettre au vote de la prochaine AG de l'AFUL qu'aucune chaîne à orientation politique et religieuse ne soit sur le bouquet TV car le relais TV ne permet pas de les accueillir toutes. Avec tous mes remerciements. »

Madame Duault demande à Madame Lortie si elle a quelque chose à ajouter.

Madame Lortie : Tout est dit, je crois, je n'ai rien à ajouter.

- **Question de Monsieur Poncet le 25 novembre 2014 :**

« Afin de préparer notre future Assemblée Générale je souhaite qu'il soit mis à l'ordre du jour la diffusion de la chaîne de télévision musicale MEZZO. En vous remerciant, recevez, Madame, mes sincères salutations. »

Madame Brossillon, demande pourquoi les deux questions précédentes, ainsi que la sienne, qui demandent que l'Assemblée Générale se prononce sur un point, ne sont-elles pas inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ?

Madame Duault explique pourquoi cela n'a pas été possible : C'est statutaire : il manquait à chaque question une partie des conditions. En effet, l'article 10, alinéa 10 du titre II du règlement stipule « Un membre de l'association peut demander l'inscription d'un sujet à l'ordre du jour par lettre recommandée avec avis de réception. La demande doit être explicite et argumentée pour permettre un examen par le Comité » et pour permettre aux membres qui ont donné des pouvoirs, de savoir sur quoi ils vont voter.

Madame Duault revient à la question de Monsieur Poncet et donne la parole à Monsieur Soave qui lui répond : Mezzo est une chaîne payante, il faudrait donc que le Comité s'abonne, d'où un coût supplémentaire. Il n'est pas possible de satisfaire toutes les demandes particulières des résidents relatives à des chaînes payantes, pour des questions de coûts et de canaux saturés.

Question d'un résident : est-ce que toutes les chaînes reçues sont regardées ?

Réponse de Monsieur Soave : il est impossible de le savoir. Nous avons proposé il y a quelques années un sondage pour savoir qui était abonné à Canal Plus, il est resté sans réponse. Il est donc utopique d'espérer des réponses à des sondages pour connaître la fréquentation des chaînes.

Monsieur Poncet prend la parole : je dois donc comprendre que la réponse à ma question est négative ?

Monsieur Soave confirme.

Mme Duault précise avant d'aborder la dernière question :

« Pour la question suivante, qui est délicate, l'affaire étant entre les mains des avocats, **nous ne pouvons plus** discuter avec Monsieur et Madame Brossillon du problème de la véranda, mais comme les résidents ont le droit d'être informés, je propose la procédure suivante :

Monsieur et Madame Brossillon s'exprimeront au sujet de leur véranda, nous n'interviendrons **en aucun cas, quoiqu'il soit dit** puis nous exposerons dans les mêmes conditions, c'est-à-dire sans être interrompu, la chronologie des faits.

Puis elle lit la question :

- **Question de Monsieur et Madame Brossillon le 7 décembre 2014 :**

« Nous exigeons que l'affaire de notre véranda soit portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale afin que les copropriétaires que vous représentez puissent se prononcer sur le bien-fondé des actions que vous envisagez de mener envers nous. Cordialement. »

Madame Laurisson demande à poser un préalable, demande acceptée.

Madame Laurisson demande alors « Est-ce que Monsieur et Madame Brossillon ont bien lu le règlement puisque ceci ne concerne pas l'Assemblée Générale, mais le travail du Comité : quand il y a un litige avec un

résident, c'est au Comité de décider de quelle action à mener et à son Président ou sa Présidente de faire exécuter les desseins du Comité. Je crois que toute ces procédures ont bien été engagées et menées »

(N.B. : cf le règlement Titre II, article 5, alinéa 4, 6<sup>ème</sup> tiret.)

Elle poursuit en demandant à l'Assemblée : maintenant il est 23h45, est-ce-qu' il est nécessaire de passer encore ¾ d'heure sur cette question ?

Madame Duault insiste pour donner la parole à Monsieur et Madame Brossillon, leur question a été inscrite en questions diverses, ils ont le droit de s'exprimer.

Ce n'est pas un droit, rappelle Madame Laurisson, mais une latitude qu'on leur laisse.

***N.B : Dans ce qui suit, la secrétaire a essayé de respecter au mieux les paroles de Madame Brossillon :***

Madame Brossillon, déclarant qu'elle est très émue, prend alors la parole pour dire qu'ils habitent la résidence depuis trente ans et entretiennent des relations conviviales avec leurs voisins.

Ils ne venaient pas aux Assemblées Générales mais donnaient leur pouvoir.

Aujourd'hui « (ils ont) un litige concernant leur véranda, alors qu' (ils ont) demandé et obtenu les autorisations. »

Ils reconnaissent qu'il y a toutefois un problème concernant « la hauteur qui n'est pas conforme à l'autorisation accordée de 3 m avec un alinéa nous demandant de faire un effort pour la ramener à 2,90 m, et la couleur qui nous avait été autorisée avec du vert foncé ».

Ils ont soumis à l' « AFUL » le projet de construction d'une véranda, pour lequel ils ont obtenu son autorisation, ainsi que l'autorisation de la mairie.

Ils font un appel d'offre auprès des vérandalistes, puis lors d'une journée « portes-ouvertes » ils signent, un peu rapidement avouent-ils, et sans avoir étudié « à la loupe » les schémas techniques.

Le vérandaliste est venu construire la véranda. Au début du mois d'août ils reçoivent la visite de « l'AFUL » qui leur demande de vérifier la conformité de la construction. « Ne doutant pas une minute de ne pas être en conformité avec les autorisations qui (leur) avaient été données, ils reçoivent « l'AFUL » qui prend des mesures.

Ils constatent alors qu'en effet, la véranda dépasse la hauteur autorisée.

Ils ont ensuite fait vérifier les mesures par un expert. Il s'avère que techniquement rien ne s'oppose à diminuer la hauteur de la véranda. Ils ont alors adressé plusieurs courriers à l'AFUL pour les informer qu'ils étaient prêts à engager des travaux pour se mettre en conformité. Ces travaux se monteraient à 9000 €.

Quant à la couleur noire, ils l'ont choisie en visitant le Show-room du vérandaliste, pour des choix esthétiques, ne pensant pas créer de telles « polémiques ».

Elle tient « absolument » à ce projet : les plans ont été dessinés par sa fille, jeune architecte. Ce sont ces plans qui ont été remis au vérandaliste. Ils ont fait exécuter en toute confiance le projet que leur fille a réalisé «connaissant leur mode de vie et leur choix esthétiques ».

Ils ont convoqué le vérandaliste quand ils ont vu que les mesures n'étaient pas conformes aux autorisations obtenues. Celui-ci déclare qu'il a augmenté la hauteur de 20 cm pour faciliter « le déferlement des eaux plus pratique » affirmant que ça ne changerait pas grand-chose pour les voisins.

Aujourd'hui, la situation est la suivante :

Plusieurs courriers ont été envoyés à l'AFUL pour lui faire part de leurs propositions : baisser la hauteur de la véranda de 25 cm, ils seront alors dans les dimensions autorisées.

Les travaux ne sont pas possibles actuellement en raison des intempéries, il faut attendre. Ils espèrent ne pas être obligés de changer la couleur, « (Ils) n'y sont pas non plus opposés, s'il le faut »

Malgré ces courriers ils ont reçu au matin du 24 décembre la lettre d'un avocat disant qu'il avait été mandaté par l'AFUL pour demander la destruction de leur véranda.

Ils n'ont pas souhaité faire annuler l'Assemblée générale, mais elle doit signaler, alors qu'habituellement la convocation lui était remise par sa voisine, comme pour les autres voisins, la convocation lui a été envoyée cette année par lettre recommandée avec accusé de réception, hors délais. La non inscription de leur question à l'ordre du jour et l'envoi de la convocation hors délais leur donnaient le droit de faire annuler cette AG ; ils ne l'ont pas fait par respect pour les autres copropriétaires.

Ils ont accepté de baisser la hauteur de leur véranda de 25 cm, de changer la couleur, et donc, pour eux le problème n'existe plus.

Madame Berger, 5 rue des Ormes, (voisine d'en face) de Monsieur et Madame Brossillon, demande encore une fois que tout soit mis en œuvre pour obtenir une conciliation.

Madame Mioletti demande à Madame Berger si elle est concernée par la véranda de Monsieur et Madame Brossillon, sans obtenir de réponse.

Monsieur Forêt rue des Cytises, demande à Monsieur et Madame Brossillon s'ils ont pensé aux voisins, s'ils ont du respect pour les voisins ? Madame Brossillon lui répond qu'il habite derrière chez elle depuis 30 ans et qu'elle est vraiment désolée dans le respect qu'elle lui doit...

Monsieur Forêt l'interrompt, le ton monte, pour dire qu'il n'accepte pas, « à votre âge c'est inadmissible, il y a un règlement de copropriété et vous ne le respectez pas. Moi j'ai un funérarium devant chez moi. Si demain je suis obligé de vendre ma maison, quel prix on va m'en donner ? Vous n'avez pas de respect. Et vous êtes enseignante, Madame ? Vous avez encore beaucoup de choses à apprendre sur la civilité. » Madame Brossillon, répète qu'elle a obtenu des autorisations.

Quelles autorisations demandent plusieurs résidents ?

Madame Brossillon : Les autorisations signées par Monsieur Lebrave, « Président en intérim ».

Vous n'avez pas respecté le règlement dit Madame Laurisson.

Je le reconnais, dit Madame Brossillon, nous avons une véranda qui mesure 23 cm de plus de hauteur.

Question dans l'assemblée : et la couleur noire ? Réponse de Madame Brossillon : il n'y a pas beaucoup de différence entre le noir et la couleur vert foncé qui nous avait été autorisée.

Une résidente demande que des photos de la véranda soient projetées afin que les résidents puissent se rendre compte.

Madame Duault prend la parole pour rappeler que le Comité laisse Madame Brossillon s'exprimer et qu'elle exposera ensuite la chronologie de l'affaire, et, si besoin est, des photos pourront être projetées.

Monsieur Mioletti, rue des Cytises, rappelle qu'il a demandé l'autorisation de fermer devant chez lui l'accès à sa porte du garage afin de se protéger de la pluie, car il situé plein ouest. On le lui a interdit, il ne l'a pas fait.

Madame Brossillon répète que, elle « on (l') a autorisé(e) », si cela n'avait pas été autorisé, elle ne l'aurait pas fait.

Plusieurs résidents lui répondent que les autorisations données n'ont pas été respectées.

Madame Berger, 5 rue des Ormes : « ils sont d'accord pour baisser la hauteur ».

Madame Mioletti lui repose la question : êtes-vous concernée Madame ?

L'assemblée devenant houleuse, Madame Duault déclare qu'il ne sert à rien de polémiquer, est-ce que Monsieur et Madame Brossillon ont quelque chose à ajouter ?

Madame Brossillon voudrait juste rajouter que dans la rue des Ormes, il existe 3 vérandas qui ne sont pas aux normes, des vérandas de plus de 3 m de hauteur...

Une résidente lui répond que ces vérandas sont « esthétiques ». Argument que conteste Madame Brossillon.

Madame Perrot, rue des Saules, prend la parole pour rappeler que ces vérandas sont construites depuis plus de cinq ans, il y a péremption.

Pour Madame Brossillon « ça fait jurisprudence ».

Après s'être assurée que Monsieur et Madame Brossillon avaient terminé, Madame Duault expose l'historique.

« En octobre 2013, le Comité donne son accord pour la construction d'une véranda selon les mesures suivantes : longueur : 7,86 m, largeur : 3,73 m, ce qui faisait une emprise au sol de 29,32 m<sup>2</sup> ; hauteur: 3m à réduire de 10 cm.). Cet accord était très tolérant par rapport au règlement, qui, nous le rappelons précise 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50m de hauteur (Règlement p.10, Titre II, Chapitre II, Article Neuf, alinéa 3.3.1, véranda).

Le projet accepté est remis en Mairie pour la déclaration de travaux. Dès réception de l'accord, l'architecte, du cabinet d'architecte B.O.Architecture nous précise, par mail qu'elle a commis une erreur dans l'envoi du plan de coupe de la véranda et nous renvoie un nouveau plan de coupe avec une pente inversée par rapport à la toiture.

Le bureau projette une photo du plan de coupe rectificatif, sur ce plan, établi par B.O.Architecture. Le Comité confirme son accord à condition que la hauteur soit réduite de 10 cm ce qui amènera la hauteur de la véranda à 2,90m. L'architecte accepte cette condition par mail. Madame Duault lit le mail.

----- Original Message -----

**From:** BOArchitecture

**To:** Jacques LEBRAVE

**Cc:** Patrice et Frédérique BROSSILLON ; Patrice et Frédérique BROSSILLON

**Sent:** Monday, October 14, 2013 8:39 PM

**Subject:** Re: DP - M. et Mme BROSSILLON, 6 rue des ormes - MENNECY

Bonsoir Monsieur Lebrave,

Merci pour votre retour.

Nous allons pouvoir diminuer ce bandeau d'une dizaine de centimètre.

Très cordialement.

**ophélie brossillon** . architecte dplg

ATELIER. 2 allée des rochers 91760 Itteville

TEL. 01 60 75 18 44 MOB. 06 42 80 98 59

Le dossier déposé en mairie respecte ces mesures et indique couleur tuiles vieilles. Mme Duault précise qu'il s'agit de la couleur des tuiles de la maison de M. et Mme Brossillon c'est-à-dire couleur claire, comme le montre la photo projetée.

La fin des travaux a lieu pendant les vacances (en juillet), nous recevons des plaintes de deux voisins, Monsieur et Madame Forêt, Monsieur et Madame Mioletti situés derrière et qui déplorent vivement la couleur noire et la hauteur entraînant un impact visuel gênant « façon monument ».

Dans un souci d'accord amiable, nous avons rencontré à plusieurs reprises les propriétaires de cette véranda chez eux et à la maison de l'AFUL, un désaccord subsiste à propos des mesures. L'impact au sol de la véranda est de 35 m<sup>2</sup> soit une longueur de : 8,71 m ; largeur 4,03 m, au lieu des 29,32 m<sup>2</sup> autorisés.

Afin de ne pas faire démolir cette véranda, nous décidons de « passer » sur la surface mais le litige qui subsiste porte sur la hauteur et la couleur. La mesure de la hauteur prise par l'architecte étant de 3,15 m, tandis que nos mesures indiquent 3,35 ou 3m40 selon les aspérités du sol, en précisant que cette mesure ayant été faite par nous-même elle devrait être vérifiée par un expert.

Cette grosse différence est due au fait que Monsieur et Madame Brossillon pensent que la hauteur se prend à partir du carrelage alors que le PLU indique qu'il se prend à partir du sol naturel, confirmé par Mme Dougniaux (service de l'urbanisme de la mairie).

Selon les annexes du PLU, la hauteur est définie comme suit :

*« Sur terrain plan, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, en tant que terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. »*

Il est également précisé dans ces mêmes annexes que : *« doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de différents travaux de construction ou de terrassement. »*

Nous avons constaté en outre que sur le bandeau se trouve un coffrage, également noir, alourdissant encore l'ensemble. Ce coffrage qui contient les volets roulants blancs ne figure pas sur la demande d'autorisation déposée en mairie. Ces volets, blancs, sont fermés la plupart du temps en journée, et change la nature vitrée et transparente d'une véranda.

Un échange de courriers a lieu, toujours dans le même souci d'accord amiable, sans faire avancer les choses.

Une ébauche de solution semble se profiler quant à la suite d'une réunion le 1er octobre 2014, Monsieur et Madame Brossillon, avec l'accord du vérandaliste nous proposent d'abaisser la hauteur de 25cm et de changer

la couleur foncée en couleur claire. Ils nous demandent notre accord. Cette solution nous conviendrait tout à fait si la véranda mesurait 3,15 m car cela ramènerait la hauteur à 2,90 m (acceptée par notre Comité dès le départ.)

Nous proposons donc de faire mesurer la hauteur de façon contradictoire par un huissier (conseillé par Mme Dougniaux du Service de l'urbanisme) avant de prendre une quelconque décision. Nous faisons part de ce souhait légitime aux propriétaires de cette véranda.

Mais Monsieur et Madame Brossillon nous informent, je les cite « que le nécessaire est fait pour que la hauteur de notre véranda soit attestée par un géomètre expert » ce qui ne peut nous convenir puisque c'est une mesure contradictoire qu'il faut et devant tous les courriers échangés, le temps déjà écoulé, nous décidons de remettre ce dossier aux mains de notre avocat. Je précise que la procédure n'est pas encore engagée et ne le sera que si nous ne parvenons pas au respect des hauteur et couleur autorisées. »

Madame Duault lit un extrait du courrier envoyé par Maître Baradez, notre avocat et avocat des autres AFUL à Monsieur et Madame Brossillon :

*Madame, Monsieur,*

*Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de L'AFUL de la Colline de Verville, dont je suis le conseil habituel.*

*Ma cliente me remet un dossier qui laisse apparaître que, sur demande de votre part, vous avez été autorisés à procéder à la construction d'une véranda.*

*Toutefois, la construction ne devait pas être d'une hauteur supérieure à 2,90 mètres à partir du sol, comme indiqué sur le plan annexé à votre demande d'autorisation, et la couleur devait être " tuile vieillie ".*

*Il s'avère que la réalisation n'est pas conforme à l'autorisation qui vous a été donnée, puisque la véranda est d'une hauteur très largement supérieure à celle autorisée, et de couleur noire.*

*Jusqu'à ce jour, vous ne semblez pas disposés à trouver une solution amiable à ce litige, puisque vous maintenez vos prétentions, et c'est la raison pour laquelle j'ai été saisi.*

*J'ai reçu pour instruction de saisir la juridiction compétente d'une demande de destruction de l'ouvrage sous astreinte.*

*Je pense toutefois qu'il est possible d'éviter d'en arriver à une telle extrémité, si vous acceptez de vous conformer à ce que souhaite L'AFUL.*

Précisions de Mme Duault : une fois la hauteur rabaissée à 2,90 m, elle devra être vérifiée et la couleur changée.

Madame Brossillon prend alors la parole pour remettre en cause...

Madame Duault l'interrompt « vous ne pouvez pas Madame, puisque je ne pourrai pas vous répondre, conformément à ce qui a été dit précédemment. »

Madame Laurisson remercie le Comité de remplir sa fonction qui est de faire respecter le règlement, et ajoute que « c'était déjà une grande tolérance que d'exposer complètement ce litige. Maintenant laissons le Comité travailler ».

L'Assemblée Générale se termine par des applaudissements sur cette conclusion.

Fin de l'Assemblée Générale le 14 janvier 2015 à 0h 05

Les scrutateurs :

Claire Veislinger



Antonio Soave





**COMITE SYNDICAL 2015**  
**Site internet : afulverville.free.fr**  
**E\_mail : afulverville1@wanadoo.fr**  
**Tel: 01.64.99.68.48**

<b>PRESIDENTE</b>	Mme DUAULT Josette 40 rue des Bergeronnettes	06.37.01.60.36
<b>1ème VICE PRESIDENT</b>	Mr LEBRAVE Jacques 28, rue des Bergeronnettes	01.64.99.75.01
<b>2ème VICE PRESIDENT</b>	Mr SOAVE Antonio 7, place des Rouges-Gorges	01.64.99.64.07
<b>TRESORIER</b>	Mr DORLIAT Florent 50, rue des Bergeronnettes	06.83.59.18.75
<b>TRESORIERE ADJOINTE</b>	Mme DUVAUCHELLE Joëlle 8, rue des Ormes	01.64.99.66.76
<b>SECRETAIRE</b>	Mme VEISLINGER Claire 42, avenue de Mannassé	
<b>SECRETAIRE ADJOINTE</b>	Mme DUVAUCHELLE Joëlle 8, rue des Ormes	01.64.99.66.76

Mr RIPOLL PierreJean  
1 rue des Acacias  
06.19.99.74.19

Mr ARTHUIS Jérémie  
33 avenue de Mannassé  
06.63.78.03.32

Mr RUBY Laurent  
53 rue des Chênes  
06.18.02.66.60

Mme BASU Claude  
83, avenue de Mannassé  
01.64.99.64.71

Mr GOLFIER Didier  
1 rue des Peupliers  
01.64.99.64.71

Mme DELPIERRE Catherine  
35, rue des Sapins  
06.10.74.42.25

**Commission Administrative**

**Mme VEISLINGER**  
Mme DUVAUCHELLE

**Commission Financière**

**Mr DORLIAT**  
Mme DUVAUCHELLE  
Mr ARTHUIS  
Mr RIPOLL

**Commission Technique**

**Mr SOAVE**  
Mr DORLIAT

**Commission "Cadre de vie"**

**Mr LEBRAVE**  
Mme DELPIERRE  
Mme DUVAUCHELLE  
Mr GOLFIER

**Commission Espaces Verts**

**Mr RUBY**  
Mme BASU  
Mr LEBRAVE

**Commission "Réseaux"**

**Mr LEBRAVE**  
Mr RIPOLL

**Consultants**

Mr PUCET réseaux 06 80 88 16 53  
Mr HERMES créateur du site

**Police municipale 01.69.90.00.00**  
**Adjoint au Maire d'astreinte (jour et nuit) 06.77.60.50.50**

**Gendarmerie nationale 01.64.57.22.22**

**SIARCE heures ouvrées**  
**01.60.89.82.20**

**SIARCE Astreinte**  
**06.85.91.00.54**

**SEE 7j/7 et 24h/24**  
**0977.429.430**

