

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 27 JANVIER 2017

Le vendredi 27 janvier à 21h les membres de l'AFUL « la Colline de Verville » se sont réunis en Assemblée Générale extraordinaire sur convocation de la Présidente de l'Association, à la Maison Départementale des Comités Sportifs, boulevard Charles De Gaulle à Mennecey (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 79 membres et de 82 représentés, soit un total de 161 membres. Les 2 personnes détenant le plus grand nombre de pouvoirs sont désignées comme scrutateurs. Il s'agit de Mesdames Tourne et Veislinger, détenant chacune 10 pouvoirs.

Ordre du jour :

Dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales et des mises en demeure.

Madame la Présidente lit l'article du règlement alinéa 5 de l'article 9 des statuts complété par la proposition rédigée par Maître Baradez, conseiller juridique de l'Association.

Les convocations sont adressées par voie recommandée 15 jours au moins avant la convocation à l'Assemblée Générale par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement daté, d'un état.

Voici la proposition de complément à cet article:

"Les propriétaires qui le souhaitent peuvent également être convoqués par lettres recommandées électroniques (LRE).

Cette demande peut être faite

- *Lors de l'Assemblée Générale, l'accord est alors consigné sur le procès-verbal de l'assemblée,*
- *À tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Président.*

L'accord est alors consigné sur un registre tenu par le Président.

Les résidents qui ont donné leur accord pour être convoqués à l'Assemblée Générale par lettre recommandée électronique, peuvent, à tout moment, notifier au Président par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'ils n'acceptent plus d'être convoqués par cette voie.

Cette décision prend alors effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le Président. Il en est fait mention sur le registre.

Les notifications se font dans les conditions définies par l'article 1369-8 du Code Civil. "

Le Comité insiste sur le fait que l'envoi par LRE est à l'essai cette année. Si nous rencontrons des difficultés, des dysfonctionnements, nous aviserons.

La résolution est soumise au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire:

Vote de la résolution :

Contre 0

Abstention 0

La résolution est adoptée à l'unanimité.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 JANVIER 2017

Les scrutateurs ayant été désignés précédemment, l'Assemblée Générale débute.

Avant de présenter les Commissions et remercier les membres du Comité, Madame Duault rappelle les conditions difficiles dans lesquelles nous avons dû travailler cette année. Trois déménagements nous ont contraints à travailler à 9 syndics au lieu de 12.

Comme nous y autorise le règlement de l'AFUL, nous avons coopté Madame Tourne en novembre, en attendant son élection par cette AG.

La Présidente présente les membres du Comité:

Commission administrative :

Madame Veislinger : secrétaire,

Madame Duvauchelle : secrétaire adjointe

Madame Tourne, cooptée par le Comité en novembre, secrétaire adjointe, a remplacé madame Duvauchelle à ce poste.

Commission Financière :

Madame Duvauchelle : trésorière,

Madame Veislinger : trésorière adjointe,

Monsieur Ripoll, trésorier adjoint.

Commission Technique :

Monsieur Soave, en charge du réseau télévision,

Monsieur Lebrave.

Commission Réseau :

Monsieur Lebrave

Commission Cadre de vie :

Madame Delpierre,

Messieurs Golfier et Lebrave.

Commission Espaces verts :

Madame Basu, Monsieur Lebrave.

Collaborent aussi aux travaux du Comité

- Consultants :

Réseaux : Monsieur Pucet

Informatique : Monsieur Hermès.

- Vérificateurs aux comptes :

Madame Fauquet,

Messieurs Guy, Hillion.

RAPPORT MORAL

I. Nombre réduit de syndics au Comité :

Le recours au service d'un syndic privé ayant été envisagé, présentation du devis de FONCIA
Au devis de base de 29 232 € annuel, pour la gestion des comptes, s'ajouteraient toutes les prestations non incluses : heures de travail de syndic facturées de 140 à 210 € selon la qualification de l'intervenant, heures des AG en dehors des heures et jours ouvrables, salaire du jardinier, entretien du réseau télévision, entretien de la maison de l'AFUL etc... On peut évaluer le montant prévisible des charges à environ 1000 €, voire plus.

Madame Laurisson, rue des Bergeronnettes, précise qu'un Conseil syndical, et non un Comité comme à présent, serait élu pour « aider » le syndic, mais sans aucun pouvoir de décision. La gestion de notre AFUL nous échapperait donc complètement.

Toutefois si la situation est semblable l'année prochaine, nous serons amenés à contacter d'autres syndics, si possible moins coûteux.

Appel à des volontaires pour combler les postes de syndics vacants :

Bien qu'absent ce soir, Monsieur Hardouin a posé sa candidature, l'Assemblée Générale la déclare acceptable.

II. La fibre

La connexion s'est faite sans problème, mais l'opérateur Bouygues ne s'étant pas mutualisé, ses abonnés n'ont pas bénéficié de cette nouvelle technologie. La seule solution possible était le changement d'opérateur.

Monsieur Dominé, rue des Hêtres : une partie de la résidence n'est pas connectée, nous avons accepté l'installation des armoires sur notre domaine privé, en pensant que tous seraient raccordés, mais nous n'avons pas bénéficié de la fibre.

Madame Duault : le Conseil Général a voté le budget de raccordement du répartiteur CH003 à la fibre, car les résidents dépendants de ce répartiteur disposaient d'un très faible débit. La situation était meilleure pour les résidents raccordés sur le CH002. L'AFUL n'a eu aucun pouvoir décisionnel. Le CH002 devrait être raccordé en 2022 dans le cadre du Plan National Fibre.

III. Le PLU

La Loi ALUR, introduisant de nouvelles normes, a nécessité la rédaction d'un nouveau PLU. Les sept AFUL y ont travaillé en bonne entente avec les services de l'urbanisme de la Mairie. Bien sûr, quelques désaccords (retrait du nom des maisons, par exemple) ont surgi, qui ont pu être résolus grâce à la disponibilité des responsables du service urbanisme.

Le PLU a été accepté, dans le respect de la spécificité de nos architecture et environnement, par le Conseil Municipal du 04 novembre 2016. Il fera l'objet d'une enquête publique dans les prochains mois.

IV. Le SIARCE

Réfection des réseaux d'eaux usées :

Maisons individuelles : bons retours pour les travaux qui ont déjà été réalisés dans toutes les maisons individuelles.

Pavillons en bande : les travaux ont dû être arrêtés, après qu'une résidente ait signalé que son sous-sol était très humide.

Le chef de travaux a vérifié et constaté qu'il y avait risques.

Les pavillons sur sous-sol dont le collecteur est à une distance trop courte des maisons sont déclarés pavillons à risques. Les experts sont missionnés à nouveau pour refaire les référés des sous-sols et des bâtis de ces pavillons.

Après réception du rapport de l'expert, les résidents peuvent contester s'il y a désaccord.

Pendant la réalisation des travaux, ou après, en cas de problèmes, les résidents auront toutes les coordonnées, adresse électronique, téléphone, pour contacter le SIARCE.

Le Comité n'est pas votre interlocuteur en ce qui concerne le réseau des eaux usées seul le SIARCE peut vous répondre.

Madame Mioletti: 4 rue des Cytises, signale que les arbres replantés sont trop petits et ne protègent pas l'intimité de son jardin.

Madame Duault: Un rendez-vous a été pris entre Monsieur Domingo, responsable du SIARCE, et l'entreprise paysagère Chadel.

On ne peut pas planter des arbres trop hauts pour un problème de reprise, c'est le prix à payer pour avoir un réseau en bon état, respectueux de l'environnement.

Madame Lacaze: 21 Place des Roitelets, s'inquiète pour sa terrasse qui pourrait être impactée par les travaux.

M. Marguerie: 4 Rue des Noyers, l'expert est passé chez lui ce matin, il y aura obligatoirement des dégâts sur sa terrasse.

Madame Cerqueira: 28 rue des Chênes, a emménagé en novembre, elle veut savoir si les référés ont été fait chez elle.

Madame Letellier: 27 rue des Chênes, même question.

Madame Duault: Il faut contacter le Comité qui vérifiera.

V. Commission Technique :

Monsieur Soave, pour la dernière fois car il déménage dans quelques jours, passera le relai à **Monsieur Hardouin**, s'il est élu aujourd'hui.

Rien à signaler cette année.

Rappel : Penser à vérifier les connexions en cas de mauvaise réception, faire les mises à jour selon les messages de l'émetteur.

4 chaînes ont pu être distribuées en HD, dont Eurosport.

VI. Commission Espaces verts :

Madame Basu

Croissance régulière du séquoia géant qui atteint maintenant 15 cm !!!

Reconduction des mesures de l'année dernière concernant les tontes dans le respect de l'environnement et de la biodiversité.

Fleurs annuelles semées à nouveau dans des espaces verts, respect de la forme naturelle des arbres.

Réunions régulières avec le jardinier qui favorisent les échanges très positifs.

Un nom est attribué à chaque espace vert et un plan affiché dans la maison de l'AFUL dès que possible.

Vérification nécessaire par chaque résident de l'état de tous ses arbres pour éliminer les nids de chenilles, soit avec l'échenilloir disponible à l'AFUL, soit par appel à une entreprise privée.

Madame Berger, rue des Ormes : de plus en plus d'arbres sont coupés, c'est regrettable.

Madame Duault : le Comité ne coupe pas d'arbres, sauf s'il y a danger.

Madame Wiesenfeld, rue des Saules, peut-on installer un piège pour un mélèze non encore touché ?

Madame Duault : le piège empêche les chenilles de tomber au sol quand elles descendent de l'arbre, mais ce n'est pas préventif.

Madame Berger, rue des Ormes : les pièges à phéromones sont peu coûteux et très efficaces.

Madame Duault : nous allons faire un essai de pièges à phéromones sur quelques pins.

Monsieur Gerbeau, informe l'AG qu'il a retiré 60 nids cette année contre 150 l'année précédente.

VII. Commission Cadre de vie,

Rappel de la réglementation en matière de la taille régulière et de la hauteur des haies, notamment pour ne pas gêner la visibilité. 1,80m pour les haies mitoyennes et 1 m en bordures de croisement, pour des raisons de sécurité.

Claustras installés en remplacement de haies, malgré l'interdiction du règlement : notre avocat a récemment envoyé un courrier pour rappeler la réglementation à un résident réfractaire.

Madame Grégoire, rue des Noyers suppose qu'il s'agit de son voisin et qu'il a acheté la maison en l'état.

Madame Duault répond qu'il n'est pas question de nommer qui que ce soit et de régler des questions d'infractions en AG. L'interdiction est dans le PLU ancien et nouveau, ainsi que dans notre règlement, elle doit être respectée par tous.

Des délais peuvent être accordés pour des raisons particulières. La Présidente insiste : **délai n'est pas synonyme d'abandon.**

Notre règlement est opposable aux tiers, il doit être respecté et nous jonglons en permanence entre souplesse, compréhension et rigueur.

25 ventes ont été réalisées cette année, ce qui témoigne de l'attrait de notre résidence. La Présidente rencontre les nouveaux arrivants qui apprennent ainsi à connaître notre AFUL, notre rôle, notre règlement.

Madame Delpierre, déplore que des automobilistes ne respectent pas les 30km/h.

Monsieur et Madame Cucciardi, avenue de Manassé : des voitures sont trop souvent stationnées sur les espaces verts ; certains résidents tondent leur pelouse le dimanche à 14 h, sans respect du règlement ni de la tranquillité des voisins.

Madame Duault déplore que certains nouveaux arrivants n'aient pas cru bon de la rencontrer et ne soient pas informés du règlement. Le Comité poursuit ses efforts pour informer chacun entre autre sur le respect de **la limitation de la vitesse à 30 km/h**. Le non-respect de cette limite présente un risque grave pour les habitants de la résidence

Approbation du rapport moral :

Contre : 0

Abstention : 0

Le rapport moral est approuvé à l'unanimité.

RAPPORT FINANCIER 2016

Madame Duvauchelle

I. Bilan financier 2016

Mise en place d'outils comptables informatiques en remplacement des tableaux Excel.

Présentation des comptes de l'AFUL conforme aux dispositions légales. (Le Comité tient à la disposition de chacun un document comptable certifié par un expert-comptable).

Regroupement de « réserves », constituées au cours des années, permettant de diminuer les charges, la cotisation passant ainsi de 260 à 249€ pour les maisons en bandes et de 183 à 180€ pour les maisons individuelles cette année et de financer quelques travaux de mise à niveau de la maison de l'AFUL.

Approbation du bilan financier :

Contre : 0

Abstention : 0

Le rapport financier est approuvé à l'unanimité.

II. Budget prévisionnel 2017

Présentation du budget prévisionnel

Approbation du budget prévisionnel 2017 :

Contre : 0

Absentions : 0

Le budget prévisionnel est approuvé à l'unanimité

III. Rapport des vérificateurs aux comptes

Les trois commissaires aux comptes se sont réunis régulièrement chaque trimestre, ils ont pu examiner et approuver les documents comptables. Lors de la dernière rencontre, l'expert-comptable n'ayant pas finalisé et certifié les comptes, les vérificateurs n'ont pas eu accès à la clôture de gestion.

IV. Désignation des vérificateurs aux comptes

Madame Fauquet, absente excusée ce jour, Messieurs Guy et Hillion se représentent tous les trois.

Contre : 0

Abstention : 0

La candidature des vérificateurs aux comptes est approuvée à l'unanimité.

ELECTION DES MEMBRES DU COMITE

Il faut pourvoir au remplacement de quatre syndics en fin de mandat:
Mesdames Delpierre, Veislinger et Messieurs Golfier et Lebrave.
Les quatre syndics se représentent.

Trois nouvelles candidatures : Madame Darney et Messieurs Hardouin et Simonet.

Le bureau propose un vote groupé pour ces sept candidats, vote groupé accepté par l'AG

Contre : 0

Abstention : 0

Les sept nouveaux syndics sont élus à l'unanimité.

Fin de l'Assemblée Générale du 27 janvier 2017 à 22 h 45

Les scrutateurs :

Dominique TOURNE



Claire VEISLINGER

