

A.F.U. L. « La Colline de Verville »
Association Foncière Urbaine Libre
8, Place de l'Ecole de la Verville
91540 MENNECY
[@afulverville1@wanadoo.fr](mailto:afulverville1@wanadoo.fr)
Tel : 06 37 01 60 36

MenneCY, le 15 Février 2023

Site : <http://afulverville.free.fr/>

APPEL DE FONDS et PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 FÉVRIER 2023

En tant que membre de droit de l'AFUL « La colline de Verville », vous trouverez ci-après le procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 3 février 2023

Suite à l'approbation du montant de la cotisation 2023 par cette même Assemblée Générale, le Comité Syndical procède à l'appel de fonds habituel auprès de tous les membres de l'AFUL.

Votre quote-part pour l'exercice 2023 s'élève à : 231,00 € pour les pavillons accolés, 201 pour les pavillons individuels

Date limite de paiement : 10 mars 2023

Nous vous prions de bien vouloir acquitter cette somme :

- **Soit par virement bancaire au compte ci-dessous :**

AFUL LA COLLINE DE VERVILLE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Merci de privilégier ce mode de paiement.

(Mentionner le nom et le numéro de lot sur la partie correspondance du virement)

- **Soit par chèque libellé à l'ordre de :**

AFUL LA COLLINE DE VERVILLE

à déposer dans la boîte à lettre de la maison de l'AFUL, ou à envoyer à l'adresse mentionnée ci-dessus.

(Inscrire au dos du chèque le nom du propriétaire et le numéro de lot).

Nous vous remercions de l'aide que vous nous apporterez en suivant les prescriptions définies ci-dessus et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

La Présidente

La trésorière



The image shows two handwritten signatures on a light-colored background. The signature on the left is written in dark ink and appears to be 'Edite Nzupou DP'. The signature on the right is also in dark ink and appears to be 'H. Sautelle'.

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03 FÉVRIER 2023

Le vendredi 03 février 2023 les membres de l'Association Foncière Urbaine Libre « La colline de Verville » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation de la Présidente de l'Association, au 14 de la rue Darblay, salle Gilberte Martin à Mennecy (91540).

Après avoir constaté le défaut de quorum pour l'Assemblée convoquée à 20 h, Madame Odile Nguyen-Dinh, présidente, ouvre l'Assemblée Générale à 21h, sans règle de quorum, comme le prévoit le règlement de l'AFUL

Désignation des scrutateurs :

Les scrutateurs sont Madame Berger et Monsieur Laurent.

Les présents et pouvoirs représentent 93 votants.

Rapport Moral

Madame Nguyen Dinh présente les membres du Comité Syndical et passe la parole à la Vice-présidente Madame Duvauchelle qui rappelle brièvement le travail des commissions.

La Commission Cadre de vie s'est efforcée de veiller au maintien de la qualité de notre Résidence et de l'aspect des maisons et jardins.

Elle rappelle que toute modification doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Comité qui accorde, ou non, cette autorisation en fonction du Règlement.

Le Règlement est remis à chaque propriétaire par le notaire au moment de la signature de l'acte d'acquisition. Il s'impose à tous, dès la signature de l'acte.

Il est aussi consultable et téléchargeable sur le site de l'AFUL.

Les autorisations de travaux peuvent être refusées lorsque le Comité juge qu'elles sont préjudiciables à l'ensemble des résidents, contraire aux Règles d'urbanisme ou au Règlement de l'AFUL : couleurs des portes ou volets non autorisées, installations engendrant des nuisances sonores, etc.

La question est posée de l'acceptation de l'isolation des murs extérieurs. Actuellement ce dispositif n'est pas compatible avec la conception des « maisons en bande » (pont thermique au niveau de l'appui sur les pavillons voisins, jonction des toitures, etc.), ni avec l'aspect extérieur.

Conscient de l'importance de l'impact de la consommation d'énergie sur les budgets des ménages et sur l'environnement, le Comité propose de consulter un architecte expert en la matière, pour étudier les possibilités de gain d'énergie compatible avec les spécificités de nos pavillons.

Le Comité met en garde contre les démarcheurs pas toujours bien informés des règles d'urbanisme, voire de l'efficacité des produits proposés et invite les résidents à bien se renseigner sur l'opportunité des travaux à entreprendre et les autorisations à demander, afin d'éviter des poursuites et des dépenses coûteuses.

Les entorses au Règlement sont de plus en plus nombreuses : haies gênant la visibilité et dangereuses pour la sécurité de la circulation, clôtures et portillons non autorisés, pavillons et jardins non entretenus, et ce malgré nos courriers.

Des crédits sont inscrits au budget 2023 pour des actions en justice contre les entorses au Règlement.

Rapport de la Commission Espaces verts :

Moins d'interventions dans le bois : l'entretien est limité à l'entretien des allées principales afin d'assurer la sécurité des promeneurs mais sans toucher aux broussailles et branches/branchages au sol pour favoriser la faune, en laissant les herbes qui nourrissent les insectes et préservent les oiseaux.

Les jonquilles font une timide réapparition, les jacinthes bleues se maintiennent, cette dernière observation ne faisant pas l'unanimité de l'Assemblée.

Des participants soulignent que nos espaces verts et notre Bois servent trop souvent de promenades « sanitaires » aux chiens, ceux de la résidence et les autres, sans que leurs maîtres ne les tiennent en laisse, ou pensent à ramasser les déjections.

Ces comportements antihygiéniques, peu respectueux de la tranquillité des promeneurs, constituent des incivilités préjudiciables à tous (dont des odeurs nauséabondes aux beaux jours).

Pourquoi ne pas installer des bornes avec des « sacs à excréments » ? demandent des résidents. Le Comité y a songé, mais les expériences en d'autres lieux montrent que ces sacs sont utilisés à d'autres fins, volés comme sacs poubelles, ou pillés par des enfants pour jouer. Par ailleurs, rien ne dit que ceux qui laissent les déjections sur place utiliseraient ces dispositifs.

Pour tenter de responsabiliser tous les usagers, le Comité a commandé une quinzaine de panneaux de signalisations rappelant les règles : tenir les chiens en laisse, ramasser les déjections canines, ne pas cueillir de fleurs et ne pas circuler en vélo ou patinette.

Un résident signale la présence de sangliers dans le Bois. Les espaces non construits qui offraient des refuges aux sangliers sont de plus en plus restreints : il n'y a plus d'espaces agricoles, les dernières friches de l'Espace Champoreux sont maintenant un vaste chantier, d'où la déambulation des sangliers et leur recherche de nourriture près de nos maisons.

Plusieurs participants abordent la question de l'importance de la circulation, souvent à grande vitesse, aux heures des entrées et sorties des classes, principalement dans la rue des Acacias, des Bergeronnettes et des Sapins.

Ce sont des rues de desserte des habitations, sans trottoirs et étroites, ce ne sont pas des voies de circulation.

Une solution suggérée est la fermeture de la rue des Acacias, déviant la circulation par l'avenue de la Garde qui est une voie de circulation avec un trottoir sécurisé par des barrières.

Une autre solution suggérée est le rétrécissement de la rue des Acacias par des poteaux afin de réduire la vitesse.

Toute solution doit être envisagée, mais c'est à la Mairie de prendre une décision dans l'intérêt de tous.

Commission réseaux enterrés :

La fibre est maintenant installée et le raccordement, possible pour tous.

Le réseau télévision fonctionne sans problème, malgré une interruption du réseau le dimanche 1er janvier, consécutive à une panne d'électricité causée par des travaux du SIARCE vers la Place des Roitelets.

Le rapport moral pour l'exercice 2022 est adopté à l'unanimité.

Rapport Financier

L'exercice 2022 affiche un excédent de 3500 €.

Il n'y a pas de dépenses imprévues cette année, moins d'élagage ou abattage nécessitant l'intervention d'entreprises.

Les comptes ont été certifiés par le Cabinet d'Expertise Comptable **Alys Expertise**. La brochure comportant les tableaux comptables est consultable à la maison de l'AFUL sur rendez-vous.

Pour les vérificateurs aux comptes, Monsieur Falloux, présente le rapport des vérificateurs. Les vérificateurs ont eu accès aux documents comptables : factures, relevés des comptes bancaires, écritures comptables, et ont constaté la régularité des comptes.

Le rapport des vérificateurs aux comptes est adopté à l'unanimité.

Budget prévisionnel

Le bénéfice de la gestion 2022 sera affecté au budget 2023 et permettra de financer des actions en justice, entre autres pour travaux non autorisés, défaut d'entretien des propriétés, et pour non-paiement des cotisations.

Le budget prévisionnel pour la gestion 2023 est approuvé à l'unanimité

Montant de la cotisation

Le montant des cotisations reste inchangé pour cette année, 201 € pour les charges communes, 30 € pour l'entretien du réseau TV, soit

201 € pour les pavillons individuels

231 € pour les pavillons accolés

Un nouvel arrivant dans l'AFUL s'étonne de cette différence de cotisations.

Madame Duvauchelle lui explique les contraintes architecturales des pavillons « en bande » qui interdisent les antennes de toit. Le choix avait donc été fait, dans les années 70, de la distribution télévision par câbles enterrés.

Actuellement, beaucoup de nouveaux résidents disposent d'un abonnement Internet, boîte et décodeur télévision et n'utilisent plus le réseau câblé, ce n'est pas le cas de tous, et le service doit être maintenu et entretenu par tous.

Le montant de la cotisation est approuvé à l'unanimité

Désignation des Vérificateurs aux Comptes pour 2023

Monsieur Falloux explique brièvement en quoi consiste la charge.

Mesdames Barberi et Guillot se proposent.

Elles sont désignées Vérificatrices aux comptes à l'unanimité

Élection des Syndics

Le Règlement de l'AFUL stipule que le Conseil Syndical doit être composé de 12 membres, élus pour 3 ans et renouvelables par tiers.

8 postes sont à pourvoir cette année :

Mesdames Delpierre et Lacaze, Messieurs Hardouin et Maréchal sont en fin de mandat et se représentent.

Ils sont réélus à l'unanimité.

Il reste 4 postes à pourvoir :

3 syndics ont démissionné cette année, ils sont donc à remplacer.

Faute de candidat, le Comité a dû fonctionner avec seulement 11 syndics en 2022, il est souhaitable de pourvoir ce 12^{ème} poste cette année.

Se présentent : Madame Berger, Messieurs Desmarets, Leduc, Sebin.

Le nombre de candidats étant équivalent au nombre de postes à pourvoir, le président propose un vote groupé.

Les 4 candidats sont élus à l'unanimité.

Le Comité Syndical est complet cette année, ce qui permettra de travailler dans de bonnes conditions.

Fin de l'Assemblée Générale à 21h55

Le nouveau Comité Syndical se réunira le vendredi 3 mars à 20h00 dans les locaux de l'AFUL et procédera à l'élection du bureau et des commissions.