

« A.F.U.L. La Colline de Verville » Association Foncière Urbaine Libre 8, Place de l'Ecole de la Verville3
Place des Roitelets
91540 MENNECY
91540 MENNECY, contact@afulverville1.com -Tel : 06. 37. 01. 60. 36. - Site : <http://afulverville.free.fr/>



APPEL DE FONDS et PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 FÉVRIER 2024

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 9 février 2024

Suite à l'approbation du montant de la cotisation 2024 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 2024 s'élève à : 234,00 € pour les pavillons accolés, 196 € pour les pavillons individuels

Date limite de paiement : 18 mars 2024

Nous vous prions de bien vouloir acquitter cette somme :

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

AFUL LA COLLINE DE VERVILLE
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Joëlle Duvauchelle

Le Trésorier

Philippe Desmarests

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09 FÉVRIER 2024

Le vendredi 09 février 2024 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 Mennecey (91540).

Après avoir constaté le défaut de quorum pour l'Assemblée convoquée à 19 h 30, Madame Joëlle Duvauchelle, présidente, ouvre l'Assemblée Générale à 20h 30, sans règle de quorum, comme le prévoit le règlement de l'AFUL

Les membres de l'AFUL présents ou représentés sont au nombre de 106 votants.

RAPPORT D'ACTIVITE

Après avoir présenté les membres du Comité Syndical Madame Duvauchelle rappelle le rôle et le travail du Comité cette année.

Cette année encore, le Comité a fait face à une difficulté récurrente : le manque de syndics. Pour travailler dans de bonnes conditions et délibérer valablement nous devrions être 12, nous nous sommes retrouvés à 8,

Malgré tout, les membres du Comité se sont réunis régulièrement, tous les deux mois en réunion « plénière », et en fonction des questions à résoudre, en Commissions spécifiques.

COMMISSION RÉSEAUX ENTERRES

Cette année le coût de fonctionnement du réseau câblé de télévision est passé de 30 € par résidents à 38 €, augmentation due en partie au coût de l'électricité, mais aussi au coût du contrat d'entretien.

Monsieur Serbin, de la Commission Réseaux a contacté « Prestantennes », notre prestataire, pour renégocier le contrat d'entretien.

Le service de la distribution de la télévision par câble est inscrit dans le Règlement de l'AFUL, donc dans notre acte d'acquisition. Tous les colotis étaient informés de cette charge quand ils ont acheté.

Certes, disposant d'un abonnement Internet incluant la réception de la télévision, beaucoup de résidents n'utilisent pas ce service, auquel ils doivent malgré tout contribuer.

Il faut rappeler que ce service ne coûte que 38 € par an, à comparer à un abonnement Internet d'une quarantaine d'euros par mois que tous les résidents ne souhaitent pas payer !

Des difficultés concernant le déploiement de la fibre persistent : il reste des pavillons dont le raccordement nécessite des travaux supplémentaires, dont la maison de l'AFUL.

Des pourparlers sont en cours pour mener à bien les derniers raccordements, notamment pour rappeler à Orange, propriétaire du réseau téléphonique utilisé pour la fibre, ses obligations.

COMMISSION CADRE DE VIE

Incivilités, non-respect du Règlement.

La Commission Cadre de vie est souvent sollicitée pour des désagréments causés par des incivilités et le non-respect du Règlement. Dans les cas les plus graves, nous pouvons aller jusqu'à une mise en demeure et une action en justice pour non-respect du contrat, mais nous essayons tous les moyens pour ne pas en arriver là.

La commission intervient pour faire appliquer le Règlement mais non pour des querelles de voisinages pour lesquelles nous n'avons aucun pouvoir.

Le Comité a élaboré un « résumé » du Règlement de l'AFUL à destination des locataires, qui, en général, n'ont pas connaissance du Règlement remis par le notaire aux nouveaux acquéreurs.

Stationnement gênant et circulation

La résidence ayant été conçue il y a cinquante ans, le nombre de places de stationnement prévues ne correspond plus aux besoins actuels. Cette situation provoque des conflits entre des résidents, des stationnements qui nuisent à la visibilité, ou qui endommagent les espaces verts.

Pour protéger les espaces verts nous avons commencé à disposer des potelets en bordure de la pelouse, mais cela a un coût, donc nous étalons la dépense dans le temps.

Nous faisons appel à la responsabilité des résidents pour ne pas gêner la visibilité et éviter les stationnements dans les carrefours ; un participant à la réunion demande que chacun utilise au maximum son espace privé pour se garer, notamment en se garant sur son accès au garage.

La question du stationnement est encore aggravée par le stationnement « abusif » des parents des élèves de l'école de la Verville. Le parking de l'école étant insuffisant, certains laissent leur voiture près des entrées du Bois de la Garde qu'ils traversent à pied pour rejoindre l'école, empêchant les résidents des rues des Sapins et des Acacias de rentrer chez eux ou d'en sortir.

Cette question rejoint le problème épineux de la circulation aux heures d'ouverture et fermeture de l'école de la Verville.

Un très grand nombre de véhicules emprunte la rue de Acacias, sans respect ni de la limite de vitesse à 30 km/h, ni des stops.

Ces questions ont fait l'objet d'une rencontre avec Monsieur le Maire et les services d'urbanisme et de sécurité en juillet.

Monsieur le Maire n'était pas opposé à la fermeture d'un coté de la rue des Acacias, voie de desserte pour 30 pavillons, étroite, sans trottoir, afin de dévier la circulation, notamment vers le boulevard de la Verville et l'avenue de la Garde, beaucoup plus larges et pourvues de trottoirs.

Cette solution se heurte à des résidents d'autres rues qui subiraient une aggravation de leur environnement.

Un résident propose de réduire la largeur de la rue des Acacias en « resserrant » les poteaux blancs au début de l'étranglement afin de limiter au maximum la vitesse des véhicules.

La présidente propose une consultation des résidents sur la sécurité routière, afin de trouver une solution qui conviennent à tous. Cette proposition est acceptée et met fin au débat sur la question.

Dans l'immédiat il faut demander une surveillance par les gendarmes afin de verbaliser les permanents non-respects des stops.

Rénovation énergétique

Une résidente pose la question de l'isolation par l'extérieur.

Actuellement, la conception des maisons « en bande » n'est pas compatible avec l'isolation par l'extérieur qui modifie l'alignement des pavillons.

Dans certains cas, les pignons des maisons en bout de bande pourraient bénéficier de cet aménagement. Il est nécessaire de consulter un architecte spécialiste des rénovations énergétiques afin d'étudier l'impact de l'isolation par l'extérieur : modification de la façade, risque de pont thermique, impact sur la structure des pavillons voisins.

Le Comité rappelle la nécessité d'être vigilants face aux nombreuses sollicitations de commerciaux mal informés sur les produits et sur la législation.

Vie de l'AFUL

L'organisation d'un « vide maison » à l'initiative d'une résidente, en collaboration avec d'autres AFUL a été un succès, appel aux bonnes volontés pour réitérer cette opération !

Le Comité a distribué en avril et en octobre le journal de l'AFUL : « Verville Info » pour informer et pour créer du lien.

Le journal est distribué dans les boîtes à lettres, merci de le lire et éventuellement de nous faire part de vos remarques et contributions diverses.

Il nous semble que deux parutions par an sont un bon rythme.

Nous rappelons aussi l'existence de notre site WEB sur lequel vous pourrez trouver beaucoup d'informations relatives à notre AFUL, tous les documents que vous auriez égarés : le Règlement, les comptes-rendus d'AG, les Verville-Infos, les plans des maisons, etc.

Une résidente demande qu'on puisse aussi y trouver les convocations aux Assemblées Générales, les bilans et budgets.

Le site étant public, il faut voir si ces documents, préparatoires à l'AG peuvent être rendus publics, notamment le budget.

Rappelons que tout document, égaré ou autre raison, peut être demandé au Comité qui les enverra par mail aux résidents (seulement aux résidents) qui en feront la demande.

COMMISSION ESPACES VERTS

Monsieur Gerbeau, notre jardinier, nous a informé en mars de son départ en retraite pour l'été. Nous avons fait le choix d'avoir recours à une entreprise pour le remplacer, et il nous restait peu de temps pour mettre en place un marché et pas assez pour organiser une AG extraordinaire, très onéreuse de surcroît (le coût d'une AG est de 4000 €).

Nous avons donc lancé les appels d'offre et examiné 3 devis entre 48 950 € et 56 682 €.

La commission a jugé la proposition de Fuchsia Paysages mieux-disante, 53000 €, devis très détaillé, limite des augmentations fixée à la signature du contrat.

Le marché porte sur l'entretien des espaces verts, buissons, parkings, 2 visites annuelles du Bois afin de déterminer les travaux nécessaires qui seront facturés à la prestation, à des tarifs préférentiels.

Selon le devis, ces travaux, hors contrat, pourront être confiés, le cas échéant, à un autre prestataire, mieux disant.

Le contrat a une durée d'un an, reconductible. Si nous ne sommes pas satisfaits, nous aviserons.

Plusieurs interventions de résidents portent sur l'entretien du Bois, insuffisant, voire inexistant aux yeux de certains.

Réponse du Comité : il s'agit d'un Bois, non d'un parc urbain, il faut respecter au maximum le cycle de la nature. Il est normal que les arbres meurent, s'ils ne sont pas dangereux ou hors des chemins, il n'y a pas lieu de les abattre.

Beaucoup d'arbres ont été abattus ces dernières années, quelques-uns par le jardinier de l'AFUL, quand c'était possible, mais beaucoup aussi, pour des questions de sécurité et d'assurance, ont été abattus par des intervenants extérieurs, après examen de plusieurs devis.

Actuellement il faut laisser un maximum de repousses pour que le Bois se régénère. Le sol étant appauvri par des années de « nettoyage », la plantation d'arbres nouveaux serait vouée à l'échec, il est préférable de laisser, et piloter, la repousse naturelle.

Nous devons trouver des solutions qui conviennent à tous.

- Dégager les chemins principaux mais éviter qu'ils ne s'en créent de nouveaux comme pendant la période du Covid, où le Bois s'est trouvé découpé
- Opérer un débroussaillage calculé pour éviter d'éventuels risques d'incendie.
- Laisser une partie du Bois « sauvage » et une partie plus « disciplinée »
- Consulter un « professionnel » de l'entretien de bois privé, hors exploitation commerciale, pour expliquer ce qu'il convient de faire.

La Présidente propose une réunion de résidents à laquelle serait invité l'entreprise Fuchsia-Paysage pour définir un programme de gestion du Bois.

La Commission Espaces-verts a fait confectionner des panneaux signalétiques pour le Bois, rappelant des règles élémentaires à respecter, notamment ne pas couper ni surtout arracher les fleurs sauvages.

Les résidents installés de longue date ont pu constater que les Jacinthes bleues reculent. Pour que les bulbes se régénèrent les fleurs doivent rester et faner sur place.
Les jonquilles qui avaient disparu réapparaissent timidement, il est indispensable de laisser réoccuper l'espace.

Depuis plusieurs années nous faisons face, dans tout Mennecey, à des intrusions de sangliers qui détériorent nos pelouses.

La Mairie, contactée, est intervenue auprès de la Louveterie de l'Essonne. Deux battues ont déjà été organisées.

Nos pelouses ont déjà subi des dégâts considérables, notamment dans l'espace vert derrière les pavillons de la rue des Acacias. La remise en état, probablement nécessaire tous les ans, aura un coût.

Le Comité propose, afin de limiter les coûts de réfection de la pelouse sur cet espace, d'en diminuer la superficie en prolongeant l'espace boisé, puisqu'il y a peu d'impact des sangliers sur le Bois.

La Fédération des chasseurs, responsable des dégâts occasionnés par les sangliers, sera consultée en vue d'une demande d'indemnisation. En effet, une taxe est payée par les chasseurs pour indemniser les victimes.

Le rapport d'activité est soumis au vote de l'Assemblée Générale qui l'approuve à l'unanimité

RAPPORT FINANCIER

L'exercice 2023 présente un solde négatif de 4159 €, soit 4% du budget.

Cette situation est due aux augmentations de l'énergie supérieure à nos prévisions, l'augmentation très importante du contrat d'entretien du réseau télévision, l'augmentation des taxes, etc.

A ces augmentations se sont ajoutées les charges liées à la cessation d'activités de Monsieur Gerbeau au 1^{er} aout : paiement des congés payés, de la totalité de la prime de 13^{ème} mois, de l'indemnité de départ en retraite, alors qu'en même temps il fallait payer les factures de Fuchsia-Paysage qui avait pris le relai !

Une partie de ces dépenses a été compensée par la vente, au mois d'octobre du matériel, à hauteur de plus de 7100 €.

Hors prévisions, nous avons dû faire installer des potelets pour protéger la pelouse de l'avenue de la Garde des stationnements sauvages, et réaliser des panneaux signalétiques pour le Bois.

La Commission financière déplore les nombreux retards de paiement des cotisations qui entraînent un travail de suivi et de recouvrement très important.

En cas de besoin, nous sommes toujours ouverts à des arrangements, des étalements ou des différés des paiements, mais le plus souvent, les retards sont dus à de la négligence. Ils constituent alors des incivilités et un manque de respect pour les bénévoles que nous sommes. Nous n'hésiterons pas cette année à appliquer les pénalités prévues dans le Règlement page 26, article 11, alinéa 4 et 5.

Le rapport financier est soumis au vote de l'Assemblée Générale qui l'approuve à l'unanimité.

BUDGET PRÉVISIONNEL

Les prévisions tiennent compte d'une augmentation d'au moins 10 % des tarifs de l'énergie.

Le remplacement d'un jardinier salarié de l'AFUL avec les coûts induits entraîne la suppression de certains postes de dépenses : carburant, achat et entretien de matériel, taxe sur les salaires, assurance vie, complémentaire santé.

IL n'y a plus de charges de personnelles ni charges sociales.

L'ensemble de ces charges avaient été estimées à 67000 € pour 2023.
Pour 2024, elles sont remplacées par le marché Fuchsia-Paysage, pour 53000 € auxquelles s'ajouteront probablement des travaux hors contrat d'abattage d'arbres dangereux et de débroussaillage du Bois.
Nous avons provisionné 3000 € pour ces dépenses d'entretien espaces verts hors contrat.

Le budget prévisionnel est soumis au vote de l'Assemblée Générale qui l'approuve à l'unanimité.

COTISATIONS 2024

Le calcul des cotisations tient compte de la diminution des charges Entretien des espaces verts. La cotisation pour les charges communes diminue de 5 €, passant de 201 à 196 €
Considérant cette année comme une année « test », nous avons fait le choix de ne pas appliquer la totalité de la baisse des charges espaces verts au calcul de la cotisation 2024.
La Cotisation pour le réseau télévision câblée augmente de 8 €, passant de 30 à 38 €.

Les cotisations pour 2024 s'établissent ainsi :

Pavillons individuels : 196 €

Pavillons en bandes : 234 €

La proposition de cotisation est soumise au vote de l'Assemblée Générale qui l'approuve à l'unanimité.

ELECTIONS 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.

5 postes sont à pourvoir :

Madame Elly est en fin de mandat et se représente.

En cours d'année Madame Barberi a été cooptée par la Comité pour remplacer Monsieur Hardouin qui a déménagé, elle présente sa candidature

Madame Guyot et Monsieur Leroy présente leur candidature.

Ils sont élus à l'unanimité.

Le Comité se compose de 11 membres cette année.

Il reste un poste non pourvu, il est toujours possible de nous rejoindre, un volontaire peut être coopté par le Comité, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui l'élira le cas échéant.

Le nouveau Comité se réunira sous un mois afin de répartir les postes et composer les Commissions.

Fin de l'Assemblée Générale Ordinaire de février 2024 à 22h05.

