



## APPEL DE FONDS et PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 FÉVRIER 2025

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 14 février 2025

Suite à l'approbation du montant de la cotisation 2025 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 2025 s'élève à : 224 € pour les pavillons « en bande » et 196 € pour les pavillons isolés (non accordés au réseau TV)

Date limite de paiement : 22 mars 2025

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

## **PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 FÉVRIER 2025**

Le vendredi 14 février 2025 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, Madame Joëlle Duvauchelle, Présidente, ouvre l'Assemblée Générale à 20 h, sans règle de quorum, comme le prévoit le règlement de l'AFUL

Les membres de l'AFUL présents ou représentés sont au nombre de 101 votants.

### **RAPPORT D'ACTIVITE**

Les syndics se présentent, puis Madame Duvauchelle rappelle le rôle et le travail du Comité  
Le comité s'est réuni 6 fois cette année au rythme d'une réunion plénière bimestrielle, réunion complétée et/ou préparée par les séances de travail des Commissions selon les besoins.

Depuis plusieurs années maintenant le Comité syndical travaille à effectifs réduits, 10 membres au lieu de 12. Les 2 démissions des années précédentes n'ont pas été remplacées.

Le 14 février 2025, il y aura 5 postes à pourvoir pour le remplacement de 3 syndics en fin de mandat et des 2 démissionnaires.

Cette année encore nous faisons appel aux bonnes volontés pour nous rejoindre au Comité afin que nous puissions travailler efficacement et accomplir les tâches assignées par notre mandat.

Aucune résolution ne peut être votée en Comité si nous ne sommes pas au moins 7 présents. Comme les années passées, nous avons quelques fois été dans l'impossibilité de prendre des décisions.

Dans ces conditions, si le Comité n'est plus en capacité de gérer l'AFUL il faudra envisager le recours à un prestataire privé, moyennant finances, si toutefois le statut de l'AFUL le permet.

### **COMMISSION RÉSEAUX ENTERRES**

La Commission a décidé de réduire les prestations du Contrat de l'Entreprise Prestantennes qui entretient le réseau TV, tout en maintenant un service sécurisé. Il en résulte une baisse du coût, répercutée sur le montant de la cotisation pour les pavillons accolés bénéficiant du réseau câblé,

Les membres de la Commission réseaux enterrés doivent encore intervenir pour faciliter le raccordement à la fibre, pour rappeler aux opérateurs leurs obligations et aux résidents qu'ils doivent permettre l'accès au réseau et chambres situés dans leur jardin.

Le Règlement précise les servitudes qui frappent les lots.

### **COMMISSION CADRE DE VIE**

La Commission veille au respect du Règlement en ce qui concerne l'entretien des maisons, des jardins, des haies, le bruit, le rangement des poubelles, etc.

A ce titre, nous rappelons que les résidents doivent aussi tailler leurs haies à l'extérieur de leur jardin, côté espaces verts et voies publiques, en particulier sur le boulevard de Verville

### Multiplication des incivilités :

La commission a été informée d'atteintes sur les parties publiques, sur les espaces verts notamment et sur les voies de circulation où des panneaux de signalisations ont été arrachés, des refus de certains colotis de donner l'accès aux opérateurs de téléphonie à leur jardin pour des raccordements à la fibre.

Récemment, des résidents rue des Acacias ont subi des dégradations importantes sur les parties privées, jets de projectiles lourds sur des maisons.

Certaines de ces incivilités ont fait l'objet de dépôt de plaintes en gendarmerie

Nous rappelons que l'AFUL ne peut intervenir pour des querelles de voisinages. En cas de conflit, s'il est impossible de trouver une solution amiable, il ne faut pas hésiter à recourir à un « médiateur », on peut se procurer la liste en Mairie, ou à déposer une « main courante » en gendarmerie.

### Circulation et sécurité :

Dans les semaines qui viennent la Commission va envoyer des courriers aux nombreux colotis qui ne respectent pas les hauteurs limites des haies. IL s'agit d'incivilités qui rendent la circulation dangereuse aux abords des carrefours, et gênent les voisins.

Les stationnements, d'une manière générale, posent problème dans notre lotissement, se font parfois au détriment de la sécurité, sur les espaces verts ou carrément sur l'accès aux pavillons ou garages des voisins !

Des participants à la réunion déplorent que trop de résidents laissent leur véhicule en stationnement gênant au lieu de les garer dans leur garage ou sur les descentes de garage.

C'est le cas notamment dans le quartier des maisons « en bloc » avenue de Mannassé, ou sur les stops rue des Acacias et avenue de Mannassé.

Autres questions préoccupantes : la circulation de plus en plus importante dans notre résidence dont les rues servent de « raccourci vers l'acquastade ou la 191, et la vitesse excessive des véhicules. Des solutions sont suggérées à l'AG.

Le Comité demandera une rencontre avec les services de l'urbanisme de la Mairie et soumettra les solutions proposées : resserrer des « poteaux » qui organisent les « chicanes » rue des Acacias, modifier la circulation dans la rue des Bergeronnettes pour briser la vitesse excessive, installer des « radars pédagogiques », créer des « zones de rencontres » sur lesquels peuvent circuler piétons et véhicules, la vitesse étant limitée à 20 km/h, etc.

Il faut rappeler que s'il n'y a pas de trottoir en bordure des voies publiques dans notre résidence, à l'exception de l'avenue de la Garde, **il est interdit de planter ou de laisser pousser arbres et arbustes à moins de 2m de la limite du domaine public routier (article R116-2 du code de la voirie routière). Règlement, page 17, art 5.8 Replantation des arbres et arbustes.**

Cette bande de 2m offre une zone de sécurité aux piétons en cas de forte circulation.

### Modification de l'aspect des maisons et servitudes :

Tout changement de portes, fenêtres ou volets doit faire l'objet d'une demande à l'AFUL qui examine la conformité au Règlement.

Le Comité est souvent sollicité sur les différentes techniques permettant d'isoler nos maisons, les chauffer, et plus globalement de réaliser des gains d'énergie.

Ces techniques modifient l'aspect de nos maisons et sont donc soumises à autorisation de l'AFUL, puis à autorisation de la Mairie ou permis de construire.

Ceci est aussi valable pour la création ou l'agrandissement de terrasses.

Les formulaires de demande d'autorisation de travaux sont à télécharger sur le site de l'AFUL

Les autorisations de travaux délivrées par l'AFUL sont obligatoires avant de déposer la demande en mairie.

Nos maisons et jardins sont frappées de servitudes concernant l'accès aux réseaux souterrains : eau, électricité, gaz, téléphone, câble TV, d'où la nécessité de demander à l'AFUL l'autorisation d'entreprendre des travaux et de se renseigner sur l'emplacement des réseaux.

### Vie de l'AFUL

Cette année encore le Comité a participé au vide-maison des AFUL, malgré une météo peu propice qui n'a pas favorisé les échanges !

Pour créer du lien social, le Comité a réalisé et distribué 2 Verville Infos, et continue de fournir des informations pour alimenter le site WEB.

## COMMISSION ESPACES VERTS

Après un an et demi d'entretien de nos espaces verts par la Société Fuschia, les avis qui s'expriment sont nuancés.

La Commission Espaces verts constate que le travail est fait avec soin, les pelouses entretenues, parkings fréquemment balayés, beaucoup de prestations hors contrat ont été réalisées gratuitement (élagage et abattage d'arbres morts dans le Bois de la Garde, sur des espaces verts, etc.) ou à moindre coût.

Ce constat a été partagé par des résidents de l'AFUL qui en ont fait part au Comité : Place des roitelets, rue des Sapins, etc.

A l'inverse, certains déplorent des buissons trop peu entretenus, voire pas du tout, beaucoup de buissons et arbustes éliminés sans raison dans les espaces verts ; le Bois de la Garde pas entretenu.

IL semble que plusieurs conceptions de la taille des buissons s'opposent : les tenants de la taille « jardins à la française » avec des buissons aux formes géométriques, très entretenus, et ceux qui préfèrent une taille plus naturelle, que certains jugent moins soignée.

On doit pouvoir trouver des solutions qui contentent tout le monde.

La Présidente demande aux résidents qui le souhaitent, de fournir une liste de « doléances » qui permettra de voir avec Fuschia comment satisfaire toutes les attentes.

La question sera posée au prestataire au sujet de l'élimination de certains buissons.

Concernant le Bois, le marché Espaces Verts a été modifié pour 2025 afin d'inclure d'avantage d'interventions sur l'entretien des chemins principaux. L'abattage et l'élagage sont fait à la demande, en cas de besoin, hors contrat

Les vieux arbres meurent, ce qui est normal, c'est le cycle naturel, mais ils ne sont pas remplacés naturellement car les jeunes pousses ont été systématiquement éliminées au fil des années.

La Commission réfléchit à la plantation de nouveaux arbres adaptés à notre région, en attendant que de nouvelles pousses repeuplent le Bois.

Les sangliers continuent à ravager nos pelouses, ils sont de plus en plus nombreux.

Nous avons pensé à protéger l'accès des espaces verts par la pose de grillages thermosoudés, mais les devis demandés présentent des coûts très élevés, sans garantie de succès, les sangliers pourraient trouver d'autres passages.

La mairie, consultée, ne propose aucune solution autre que le recours à la Louveterie de l'Essonne qui n'a pas donné de résultat.

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

## RAPPORT FINANCIER

L'exercice 2024 présente un solde positif de 5335€, soit 5% du budget.

Trois causes expliquent ce résultat : une baisse des coûts de l'électricité, tarif professionnel, qui alimente le réseau TV, une modification du contrat Prestantennes par la Commission Réseaux enterrés, et des gains sur l'entretien des espaces verts : Monsieur Coduys ne nous ayant pas facturé les travaux hors contrat, les provisions faites sur ce poste n'ont pas été consommées.

Au 30 novembre, date de la clôture de gestion, 405 cotisations sur 406 étaient rentrées. On déplore l'indélicatesse d'un propriétaire en retard de paiement de 2 cotisations annuelles. Une procédure va être mise en place après conciliation avec un médiateur.

La Commission financière dénonce les trop 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 de paiement.

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

## BUDGET PRÉVISIONNEL

Les prévisions sont établies en tenant compte de l'augmentation des tarifs.

La diminution des prestations du contrat Prestantennes nous amène à constituer une provision pour faire face à des réparations qui ne seraient pas prises en charge.

Nous inscrivons au budget une somme pour des travaux sur les espaces verts : des potelets pour empêcher le stationnement sur les pelouses, l'abattage d'arbres morts et dangereux dans le Bois.

Enfin, nous inscrivons 1600 € sur la ligne « actes juridiques » pour des actions pour le respect du Règlement, hauteur des haies, retard de paiement, etc.

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

## COTISATIONS 2025

La cotisation pour les charges communes reste à 196 €, la cotisation pour le réseau télévision câblé diminue de 10 € et passe à 28 €.

Les cotisations pour 2025 s'établissent ainsi :

Pavillons individuels : 196 €

Pavillons accolés : 224 €

**Le montant des cotisations est soumis 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 :

3 syndics sont en fin de mandat, 2 démissions sont toujours à remplacer.

Madame Duvauchelle en fin de mandat se représente

Madame Colette Henry et Madame Marie-Christine Gilliotte se présentent

**Mesdames Duvauchelle, Henry et Gilliotte sont élues à l'unanimité.**

Le Comité se compose de 10 membres cette année.

Il reste 2 postes non pourvus, il est toujours possible de nous rejoindre, des volontaires peuvent être cooptés par le Comité, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui pourra les élire.

Le nouveau Comité se réunira rapidement afin de répartir les postes et composer les Commissions.

Fin de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 février 2025 à 21h35.

## **Composition du bureau et des commissions pour la gestion 2025**

Présidente : Joëlle Duvauchelle

Vice-Présidente : Catherine Delpierre

Trésorière : Martine Barberi

Trésorière adjointe : France Lacaze

Commission Financière : Martine Barberi, France Lacaze

Commission administrative : Isabelle Guyot, Colette Henry, Philippe Desmarets

Commission cadre de vie-respect du Règlement : France Lacaze, Catherine Delpierre, Martine Barberi.

Commission espaces verts : Catherine Delpierre, Claudette Berger, Marie-Christine Gilliotte.

Commission réseaux enterrés : Cédric Serbin, Philippe Desmarets.

Commission Journal-Communication externe : Philippe Desmarets.

La Présidente est membre de toutes les commissions.