

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 JANVIER 1997

- EXERCICE 1996 -

Le quorum ayant été atteint à 17 heures 10, l'Assemblée Générale Ordinaire a été ouverte. Le nombre de membres présents ou représentés était de 78 pour 69 requis.

ALLOCUTION DU PRESIDENT :

Après avoir présenté les membres du Comité et les avoir remerciés pour leurs actions au cours de l'exercice écoulé, le Président a rappelé les lignes principales de notre organisation pour les nouveaux membres de notre AFUL.

La suite s'est déroulée selon l'agenda prévu.

COMPTE RENDU DES ACTIVITES DE L'EXERCICE 1996 :

Application du Règlement :

Madame Dany HILLION vice-présidente, chargée de l'application du Règlement a rappelé la nature de ses interventions :

➤ **suivi de l'application du Règlement :**

- certaines grandes lignes vous sont rappelées en annexe,
- une action devra être entreprise pour l'enlèvement des deux chaudières entreposées au bord des rues de Sèvres et de St Cloud.
(A ce jour, l'enlèvement a été effectué gratuitement par un ferrailleur).
- contentieux : dans l'affaire qui opposait l'AFUL à Monsieur et Madame BATREAU, le Juge de l'Exécution Tribunal de Grande Instance d'EVRY s'est prononcé en faveur de l'AFUL les LYS le 09/01/96. Monsieur et Madame BATREAU ont procédé à la démolition de leur construction litigieuse en mars 96.

➤ **suivi des ventes des maisons :**

- treize maisons ont été vendues en 1996, ce chiffre est en nette progression par rapport aux années antérieures.
Bienvenue aux nouveaux arrivants.

- la vente des maisons est une occasion privilégiée pour recouvrer les cotisations impayées et demander aux propriétaires de mettre leur maison en conformité avec le Règlement de notre AFUL.
Notre Comité tient tout particulièrement au bon déroulement et au respect de cette procédure.

Procédure de vente de maisons

Au cours des derniers mois, nous avons constaté des dysfonctionnements de la part de notaires dans la procédure de vente : erreurs dans l'adresse des courriers, modification des dates de ventes sans avertir l'AFUL puis vente sans le certificat libératoire de l'AFUL.

Nous rappelons que lors de la procédure de vente:

- Le propriétaire doit s'assurer que le Comité de l'AFUL a été prévenu au moment du compromis de vente (soit trois mois environ avant le jour de la vente).
- Le propriétaire vendeur doit s'assurer que le notaire a reçu de l'AFUL le certificat attestant qu'il est à jour du paiement de sa cotisation et en règle vis à vis du Règlement de l'AFUL.
Ce document doit dater de moins d'un mois le jour de la vente.
- Une fois la transaction effectuée, le notaire rédacteur de l'acte doit envoyer un avis de mutation au Comité de l'AFUL, en recommandé avec Accusé de Réception, dans le plus bref délai.
- Au cas où le notaire a procédé à la vente sans le certificat du Comité, il doit alors lui notifier cette vente par courrier avec demande d'avis de réception.
Dans un délai de quinze jours après réception de ce courrier, l'AFUL a la possibilité de réclamer une retenue financière et, le cas échéant, de faire opposition à la vente si la mise en conformité avec le Règlement n'a pas été réalisée.
- Cette disposition fait référence à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, que vous trouverez en annexe.

N.B. :

notre Comité a entamé une enquête pour confirmer ce processus. A l'heure où nous écrivons ce compte-rendu, toutes les réponses ne nous sont pas parvenues, mais d'ores et déjà toutes s'accordent sur une parfaite équivalence au regard de la loi entre une AFUL et un Syndic.

Entretien des espaces verts (J.J. BERLIE) :

Le nouveau prestataire, la société PRIM'VERT choisie en début 1996, a donné entière satisfaction et sera reconduit en 1997.

Les réalisations 1996

Le contrat d'entretien de cette année a été réalisé à l'exception du nombre des tontes qui a été inférieur à celui prévu en raison de la sécheresse. En compensation, il a été négocié :

- le nettoyage de la coulée verte sur la butte,
- le nettoyage des conifères (avenue des Porcelaines),
- le blocage des prix sur 1997.

Les améliorations suivantes ont été réalisées en 1996 :

- l'aménagement d'un chemin sur la partie étroite de la butte,
- le traitement des pins d'Autriche contre les parasites,

- des élagages et des abattages (place de Saxe, sur la butte et l'espace vert dans le prolongement côté avenue des Porcelaines).

Les Prévisions 1997 :

Pour des raisons de sécurité, d'ombre et de densité du nombre d'arbres, il a été prévu l'abatage et le dessouchage de certains arbres, principalement sur :

- le rond-point de l'avenue de Neufville et du boulevard de la Verville,
- la butte.

Il a été décidé de remettre en état les trappes des regards d'arrivée d'eau sur les espaces verts.

Plusieurs résidents signalent le manque d'accessibilité aux regards d'égoûts et l'existence de risques de bouchons liés aux racines et aux feuilles des saules et des peupliers : un point à surveiller.

Relations avec la Municipalité : (D.Changenêt)

Espaces verts :

Pour les espaces verts autour de l'AFUL appartenant à la commune, il a été convenu que la municipalité entretiendra la partie contigüe au terrain de rugby et l'AFUL se chargera des parties situées :

- le long de l'avenue des Porcelaines (près des sapins),
- le long du fossé de l'avenue de Neufville.

Sécurité :

Un débat s'est ouvert sur la sécurité liée au trafic dans l'AFUL :

- un danger existe au croisement de l'avenue des Porcelaines et du boulevard de la Verville (priorité à droite souvent non respectée),
- également, la vitesse excessive des véhicules est en cause (dangers dans les courbes de l'avenue des Porcelaines et dans celle du boulevard de la Verville).

Une action auprès de la municipalité a été menée pour l'établissement de contrôles de vitesses mais sans résultat.

La demande d'implantation de panneaux de signalisation (avenue des Porcelaines, rue de Gien) doit être reformulée auprès de la Mairie.

Chantier Bréguet : (Le programme a été repris par Kaufmann et Broad)

Après de nombreuses réunions entre la Municipalité, les AFUL riveraines, l'ADEMO et le promoteur au sujet de nouvelles sorties, un accord a été obtenu sur :

- une deuxième sortie voiture au sud du chantier ; un rond-point sera réalisé au niveau de l'avenue des Porcelaines.
Le projet proposé par les AFUL, en accord avec les principaux propriétaires concernés, a été retenu. Des améliorations restent à apporter pour éviter l'afflux de circulation dans l'avenue des Porcelaines et pour paysager l'ensemble.
- la zone séparant les pavillons Bréguet de l'avenue de Neufville sera paysagée par une haie bocagère.

Réalisation du budget 1996 :

Les comptes ont été contrôlés par Monsieur P. BASLER, membre de notre AFUL (voir résultats en annexe).

Au nom du Comité, le Président a tenu à le remercier pour sa participation.

Présentation du bilan 1996 :

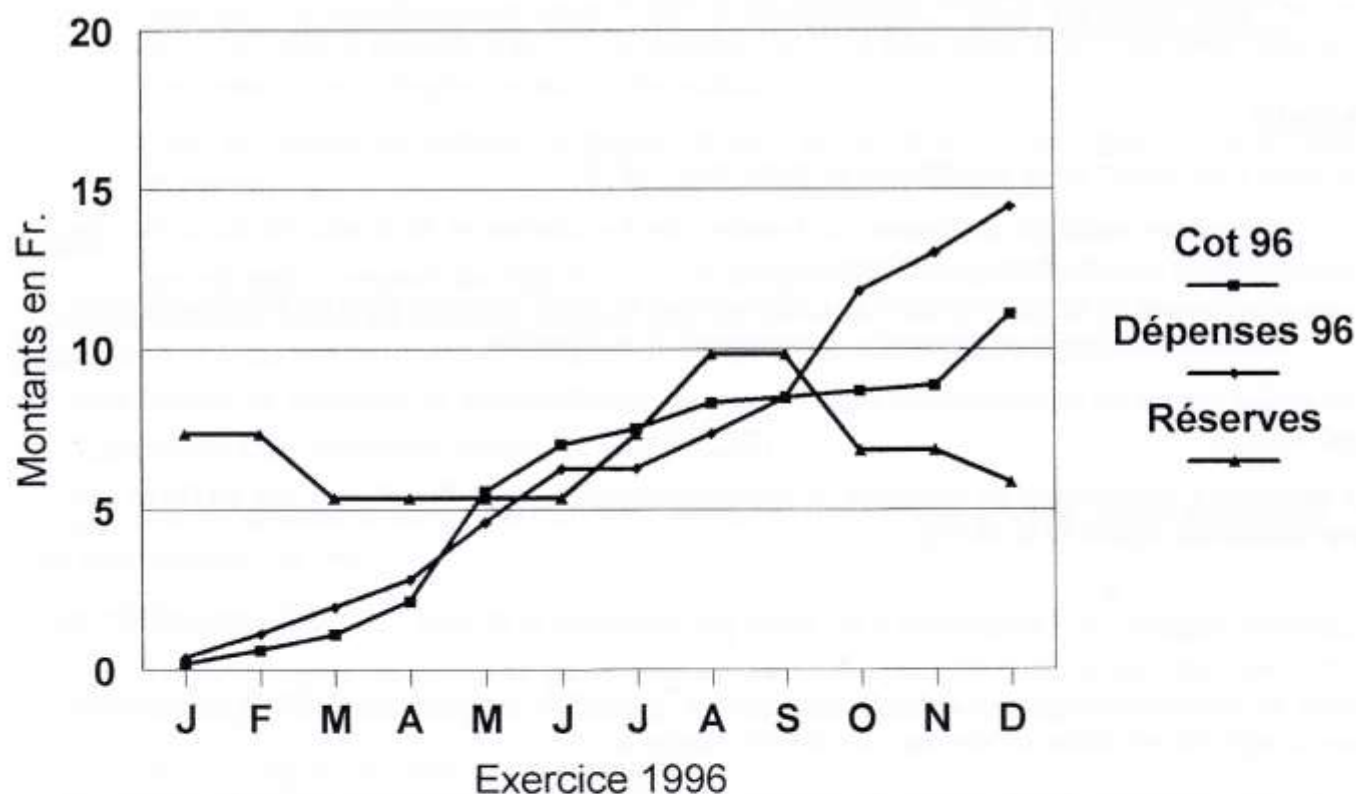
Le contrat d'entretien des espaces verts a été signé avec l'entreprise PRIM VERT pour un montant inférieur de 27 000 F. à la proposition de la société Uni Vert. Ce gain a permis d'accélérer l'amélioration des espaces verts (chemin d'accès sur la butte, création et plantations de massifs) avec un coût supplémentaire de 12 400 F.

Le tournage d'un film dans notre AFUL - choisie pour son environnement - a permis d'obtenir une indemnité nette de 24 587 F.

Le gain réalisé sur les espaces verts et l'indemnité de tournage ont pour effet de ramener la perte prévisionnelle - 42 000 F - à une perte réelle de 2 200 F.

Cette perte a été imputée sur le "Report à Nouveau".

Il a été décidé d'abaisser le niveau de nos réserves à 50 000 F.



Cotisations 1996 / dépenses

VOTE DU QUITUS :

Le quitus a été approuvé à l'unanimité.

PRÉSENTATION DU BUDGET 1997 :

Le prévisionnel 1997 vous a été présenté en déséquilibre de 13 600 F. Nous avons prévu, conformément aux décisions prises lors des l'Assemblées Générales Ordinaires antérieures, d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire durant l'exercice 1997 destinée à mettre à jour le Règlement de notre AFUL. Le coût de cette Assemblée et de l'enregistrement des modifications éventuelles du Règlement est estimé à 6 000 F.

Il a été montré à l'aide d'un tableau décomposant l'ensemble des dépenses que le coût de la gestion de notre AFUL est de l'ordre de 1 000 F. par propriétaire et par an.

En prévision de cela, la cotisation a été portée à 900 F. ; l'écart sera absorbé progressivement par la réduction de notre réserve.

Le budget 1997 a été voté et approuvé à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES :

- **Evolution du Règlement** : cette question fait l'objet d'une réflexion de la part du Comité et pour répondre aux demandes émises, une Assemblée Générale Extraordinaire est prévue. Il est rappelé que seules les règles d'intérêt général pourraient être revues. Les servitudes restant immuables.
- **Stationnement** : celui-ci est problématique dans certaines rues ; ce point fait partie de la réflexion en cours (aménagement possible des montées de garage par exemple).

ELECTION DES MEMBRES DU COMITÉ :

Les mandats suivants venaient à expiration : Madame D. HILLION et Monsieur D. CHANGENET . Monsieur G. BOSSY avait démissionné au début de l'été 1996, suite à son déménagement.

Madame D. HILLION s'est représentée et a été réélue à l'unanimité.


Monsieur D. CHANGENET s'est représenté et a été réélu à l'unanimité.

Les candidatures de Madame Cécile B et de Madame Sybille JOURDAINNE ont été enregistrées.

Madame Cécile B a été élue à l'unanimité.

Madame Sybille JOURDAINNE a été élue à l'unanimité.


Madame Y. FOUBERT
Trésorière


Monsieur J.J. BERLIE
Président

COTISATIONS 1997

La cotisation 1997 a été fixée à 900 F.. Vous avez la possibilité d'en effectuer le règlement soit :

- En un seul règlement de 900 F. au 31 mai 1997 au plus tard,
- En deux versements de 450 F. chacun et ceci de la façon suivante :
 - ◆ un premier versement le 15 mars 1997 au plus tard,
 - ◆ un deuxième versement le 31 août au plus tard.

Tout propriétaire n'ayant pas réglé la somme de 450 Fr. le 15 mars 1997 sera supposé avoir opté pour un règlement unique le 31 mai 1997 au plus tard.

Nous vous rappelons que la tenue de ces délais est le seul moyen de ne pas mettre notre trésorerie en difficulté. (*)

D'avance merci!

Les cotisations sont à faire parvenir à notre trésorière :

Madame Yolande FOUBERT

91540 MENNECY

ou à notre adresse postale :

AFUL "les LYS"

B.P. 34

91541 MENNECY Cedex 1

(*) : en application de son règlement, notre Comité est en droit d'entamer des procédures de mise en recouvrement envers les propriétaires qui ne régleraient pas leur cotisation à temps ; les frais de cette procédure restant à la charge de ces derniers.

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU COMITE DE L'AFUL "LES LYS"

- 11 Janvier 1997 -

Cette réunion faisait suite à l'Assemblée Générale Ordinaire de notre AFUL et avait pour objectif de constituer le Comité.

Après délibération et vote, les fonctions ont été attribuées de la façon suivante.

<u>Président</u>	Monsieur Jean-Jacques BERLIE
<u>Vice-Président</u> Chargé des relations avec la Municipalité	Monsieur Didier CHANGENET
<u>Vice-Présidente</u> Chargée de l'application du règlement Assistée de :	Madame Dany HILLION Monsieur Michel PELLETIER Monsieur Loeïz NAZE
<u>Chargés des espaces verts</u>	Monsieur Dusan BEATOVIC Madame Cécile B
<u>Trésorière</u>	Madame Yolande FOUBERT
<u>Secrétaire</u>	Madame Sybille JOURDAINNE

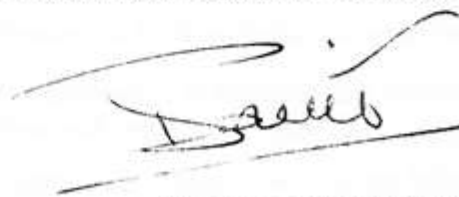
Conformément à l'article 9 des statuts de notre AFUL, les Vice-Présidents peuvent remplacer le Président pour l'exercice de ses fonctions, notamment pour :

- Faire exécuter le budget, les décisions du Comité et exercer une surveillance générale sur les intérêts de notre Association,
- Convoquer et présider le Comité Syndical,
- Signer les chèques en règlement des factures et notes de frais conjointement avec la Trésorière.

Cette délégation prendra fin, au plus tard, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du prochain exercice.



Madame Y. FOUBERT
Trésorière



Monsieur J.J. BERLIE
Président

RAPPEL DES OBLIGATIONS

Pour l'harmonie de notre résidence et conformément à notre Règlement, nous tenons à vous rappeler les points suivants :

- **Horaires de tonte** : il est rappelé que les horaires autorisés pour les tontes et l'usage d'outils motorisés générant du bruit sont de 9 heures à 18 heures en semaine et de 10 heures à 13 heures le dimanche et les jours fériés.
 - **Entretien des jardins** :
 - ♦ le gazon doit être tondu régulièrement et les déchets évacués,
 - ♦ les haies doivent être taillées régulièrement et ne gêner ni la visibilité aux intersections ni la signalisation, en particulier celle des arrêts d'autobus. Pour les propriétaires dont l'arrière du jardin donne sur une avenue, la haie doit être au moins à 1, 50 mètres du bord du trottoir.
 - ♦ les grillages sont tolérés sur la partie arrière des jardins et doivent être cachés des deux côtés par des plantes à feuillage persistant et de hauteur équivalente,
 - ♦ l'entreposage d'objets divers est interdit (vieux matériels, etc ...),
 - **Entretien des maisons** : les peintures extérieures doivent être refaites en moyenne tous les trois ans dans les teintes d'origines ou en accord avec le nuancier.
 - **Poubelles** : les poubelles ne doivent pas être laissées devant les maisons, ni en bordure des rues. Elles doivent être ramassées après le passage des éboueurs et rangées dans le garage
 - **Travaux** :
 - ♦ Pour tous travaux concernant l'extérieur de la maison :
 - une demande d'autorisation de travaux doit être adressée au Comité de l'AFUL précisant la nature de ces travaux. Deux croquis ou plans, à la même échelle, doivent montrer l'état de la maison **avant et après** les travaux et être joints à cette demande.
 - une déclaration de travaux doit être déposée en Mairie.
 - l'autorisation du Comité de l'AFUL vous sera alors demandée par les services municipaux.

Aucuns travaux ne doivent commencer sans l'autorisation écrite du Comité et de la Mairie, contrairement à ce que peuvent affirmer certains entrepreneurs du bâtiment.

 - ♦ Pour tous travaux concernant l'intérieur de la maison :
 - se renseigner auprès de la Mairie pour savoir si une déclaration de travaux est nécessaire.
 - aucune autorisation n'est à demander auprès du Comité.
 - **Obligations des locataires** : les locataires sont tenus de respecter les obligations concernant les horaires de tontes, l'entretien des jardins, la remontée des poubelles.
- Le Comité est à la disposition des locataires pour toutes informations complémentaires.

BILAN EXERCICE 1996

Cotisations à recevoir	12700,00	Report à nouveau	75371,47
Société Générale		Fournisseur Prim Vert	15477,00
Compte courant	17441,11		
Compte Livret	58478,03		
Résultat - Perte	2229,33		
Totaux	90848,47	Totaux	90848,47

COMPTE RESULTAT 1996

Frais de bureau	5139,51	Cotisations	114240,00
Entretien espaces verts	92862,00	Produits financiers	3275,02
Amélioration espaces verts	37440,00	Profits exceptionnels - Film	24587,00
Assurances	4200,00	Profits exceptionnels - Divers	197,36
Affranchissement - Téléphone	979,20	Résultat - Perte	2229,33
Taxe foncière	3908,00		
Totaux	144528,71	Totaux	144528,71

PREVISIONNEL 1997

Frais de bureau	6000,00	Cotisations	122400,00
Frais AGE - Modifications du règlement	6000,00	Produits financiers	3000,00
Entretien espaces verts	93000,00	Résultat - Perte	13600,00
Amélioration espaces verts	25000,00		
Assurances	4000,00		
Affranchissement - Téléphone	900,00		
Taxe foncière	4100,00		
Totaux	139000,00	Totaux	139000,00