



**COMPTE RENDU
de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du 9 Mars 2010
AFUL les LYS – Exercice 2009**

M. Stéphane Girardeau, Président de l'AFUL déclare la séance ouverte à 20h00.

71 propriétaires sont présents ou représentés ; le quorum (69) atteint, l'assemblée générale peut délibérer.

	Présents ou Représentés	Participation	Nbre de lots / rue
Avenue de Neuville	7	78%	9
Avenue des Porcelaines	11	46%	24
Rue de Gien	17	61%	28
Rue de Limoges	5	45%	11
Rue de Rouen	4	50%	8
Rue de Saint Cloud	8	38%	21
Rue de Saxe	5	56%	9
Rue de Sèvres	14	54%	26
TOTAL	71	52%	136

Le Président remercie tous les membres présents de leur participation et rappelle l'importance de rester impliqué dans la vie et l'activité de l'AFUL. Le Président remercie également l'ensemble des membres pour leur soutien pour le travail du comité des années passées et de l'année en cours. C'est cette implication qui a permis de garder l'harmonie esthétique et la qualité de vie de notre environnement.



1. Espace Verts

La parole est donnée à M. André FAURE, chargés des espaces verts.

Suivi du contrat espaces verts en 2009

La société **Fuschia Paysage** est toujours le prestataire pour l'entretien des espaces verts.
Tous les autres travaux prévus dans le cahier des charges ont été exécutés ; chaque exécution fait l'objet d'une vérification avant paiement.

Travaux supplémentaires réalisés en 2009 (dans le cadre de l'amélioration des espaces verts)

- Aménagement place de Rouen (abattage et replantations)
- Reprise d'un des massifs avenue de Neufville et plantation (arbre volé)
- Plantation au rond point de Neufville
- Coulée verte : plantations (un arbre a été vandalisé)

Travaux prévisionnels pour 2010 (dans le cadre de l'amélioration des espaces verts)

- | | |
|-------------|--|
| • JANVIER | Fin du ramassage des feuilles |
| • FEVRIER | Bêchage des massifs |
| • MARS | Traitement anti-germinatif, traitement mousse et engrais |
| • AVRIL | Tonte |
| • MAI | Tonte |
| • JUIN | Traitement sélectif gazon |
| • JUILLET | Tonte, taille de quelques sujets après floraison |
| • AOUT | Tonte |
| • SEPTEMBRE | Taille des massifs, tonte |
| • OCTOBRE | Taille des massifs, tontes |
| • NOVEMBRE | Tonte, ramassage des feuilles |
| • DECEMBRE | Tonte, ramassage des feuilles |

Travaux supplémentaires prévus en 2010 (dans le cadre de l'amélioration des espaces verts)

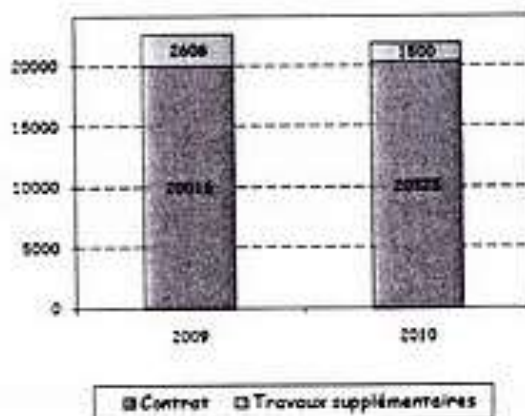
- Avenue de Neufville : Retrait des rosiers fatigués, plantation, mise en gazon

Coûts prévisionnels 2010

- | | |
|---------------------------|----------|
| ▪ Contrat | 20 325 € |
| ▪ Travaux supplémentaires | 1 500 € |



Evolution des charges annuelles d'entretien des espaces verts de 2009 vs 2010 (en Euros)



Questions et remarques émises en séance :

- Une demande est formulée au comité sur l'avancement du traitement du gazon (prévu au mois de Juin) d'1 ou 2 mois pour préserver certains arbres : la remarque est prise en compte et sera formulée au prestataire.
- Les riverains de l'espace vert ou doivent être remplacés les rosiers avenue de Neufville demandent à ce que cet espace soit protégé du passage ou du stationnement de tout véhicule. Cette demande est prise en compte, le schéma de réaménagement sera revu.



2. Règlement

La parole est donnée à M. Hugues WACHÉ chargé du contrôle de l'application du règlement.

Il est rappelé que le règlement en vigueur est à respecter pour entretenir notre cadre de vie ; les membres du bureau sont bénévoles et à ce titre, il est dommageable que les actions qu'ils doivent mener pour faire respecter les obligations des membres ont quelque fois des impacts à leur insu sur les relations qu'ils entretiennent avec leurs voisins.

Il est rappelé :

- **Horaires de tonte et interventions autres bricolages bruyants :**

Ils sont régis par le règlement de l'AFUL Les LYS d'une part, et par l'Arrêté Municipal portant réglementation contre le bruit d'autre part :

- 9h à 12h et 14h à 18h en semaine
- 10h à 12h les Dimanches et jours fériés

Ces horaires sont destinés aux membres mais aussi aux prestataires externes et artisans. Il est important que les membres fassent part de ces informations aux personnes étrangères à l'AFUL.

- **Déchets Verts et poubelles:**

Les sacs de déchets verts doivent être sortis au plus tard, la veille au soir, avant leur ramassage. Les poubelles ordinaires suivent la même obligation et doivent être retirées du devant de chaque propriété après traitement dès le lendemain.

- **Taillage des haies :**

Les haies donnant sur la voie publique sont à surveiller car pouvant provoquer des gênes ou accidents entraînant la responsabilité du propriétaire. A ce titre un rappel général sera fait dans le prochain numéro du magazine municipal (conjointement avec les 7AFUL)

- **Travaux divers :**

Il est rappelé que tous travaux doivent au préalable faire l'objet d'une autorisation à la Mairie ainsi qu'à l'AFUL avant de débuter. Les travaux doivent également faire l'objet d'un affichage pendant 2 mois sur le lot.

M. Girardeau précise que chaque mise en vente d'une maison fera systématiquement l'objet d'une visite et d'un état de remise en conformité avec le règlement en vigueur. Cet état est envoyé aux vendeurs et un courrier est adressé au notaire en copie. Si besoin, un séquestre du montant correspondant aux travaux est demandé pour remise en conformité.



3. Maison BLANCHET / DESPRES

La parole est donnée M. Jean Jacques BERLIE.

Une assignation sur le fond est en cours et poursuit les mêmes objectifs que le référé initié en 2005. Le notaire liquidateur nommé par le TGI de BLOIS, ne pouvant joindre les héritiers, il a démissionné de sa charge et l'état de la maison s'est dégradé et présente des nuisances et des risques.

Aujourd'hui : audience prévue au 19 janvier 2010 reportée au 18 mars (TGI d'Evry),

Récapitulatif financier :

Les sommes dues

Entretien du jardin : 1211,99€

Cotisations impayées : 2249,69€

Huissier : 568,47€
(Référé plus assignation)

Avocat :

Référé (2005/2006) : 717,6€
Assignation en cours : 837,20€

Les sommes demandées

Entretien du jardin : 1211,99€

Cotisations impayées : 2249,69€

Domages et intérêts : 3000€
(pour résistance abusive...)

Prise en compte des frais procédure : 2500€
(article 700 du Code de Procédure Civile)

Astreinte : 200€ /J



Internet

La solution technique et les schémas de raccordement à un nœud haut débit pour pallier aux faibles connexions sont désormais connus ; le problème à résoudre maintenant est celui du budget : de 150 à 300 000 euros suivant la connexion d'une partie ou de la totalité du village Levitt.

M. André Faure fait la présentation du site internet de l'AFUL les LYS.
Le site web a l'adresse suivante :

Regards d'eaux usées

M.Girardeau rappelle que les membres ont jusqu'à la fin du mois de Juin pour faire ou mettre en conformité leur regard d'eaux usées. Après cette date, en l'absence de regard, les frais susceptibles d'être engagés par un intervenant sur la partie aval de la canalisation seront à la charge du propriétaire.

Un dépliant est disponible pour la localisation du regard suivant chaque type de maison.

Règlement (actualisation et mise en conformité avec le PLU)

La révision du règlement est toujours en cours pour son actualisation. Les demandes des membres pour les velux en face avant, panneaux solaires et vérandas feront l'objet d'un vote spécifique en Assemblée Extraordinaire.

La révision du règlement ne pourra cependant être votée qu'après révision et vote des statuts en AGE.



4. Réalisation budget 2009

La parole est donnée à M. Christian Hay, Trésorier.

Pour tous les postes, la réalisation 2009 dépasse assez nettement les prévisions qui avaient été déterminées lors de la dernière assemblée à partir des dépenses 2008. Ce dépassement est du pour l'essentiel à l'action que nous avons entreprise pour régler l'affaire Blanchet Despres.

En effet, sur une perte globale de 2257 € les dépenses pour cette affaire se sont élevées à 2042 € qui se répartissent en

- 1343 € pour les frais d'avocat et d'huissier
- 699 € pour l'entretien de leur jardin

L'autre dépassement important de 731 € est du essentiellement à l'amélioration des espaces verts.

Une recette exceptionnelle de 200 € a été versée par la société Little Big en dédommagement du gêne occasionné par la réalisation de son film dans les rues de l'AFUL.

Les cotisations dues dans le tableau ci-dessous concernent uniquement Blanchet Despres.

BILAN EXERCICE 2009

Cotisations dues	2757,53
Société Générale	
Compte courant	3834,38
Compte livret	5632,47
Résultat perte	2257,39
Totaux	14481,77

Report à nouveau	9540,77
Fournisseur Fuschia	4941,00
Totaux	14481,77



COMPTE RESULTAT 2009

Eaux	75,00
Frais de bureau	901,68
Entretien espaces verts	20016,00
Amélioration espaces verts	2606,05
Assurances	666,57
Taxe foncière	777,00
Frais avocat et huissiers	1343,25
Entretien terrain Blanchet	699,00
Totaux	27084,55

Cotisations	24480,00
Produits financiers	147,16
Gain exceptionnel	200,00
Résultat perte	2257,39

Totaux	27084,55
---------------	-----------------

5. Vote du Quitus

Le rapport moral est soumis au vote et approuvé à l'unanimité.
Le bilan financier 2009 est soumis au vote et approuvé à l'unanimité.



6. Budget prévisionnel 2010

PREVISIONNEL 2010

Eau	80,00
Frais de bureau	800,00
Entretien Espaces verts	20325,00
Amélioration Espaces verts	1500,00
Assurances	685,00
Taxe foncière	800,00
Avocat	1300,00
Terrain Blanchet/Despres	500,00
Totaux	25990,00

Cotisations	25840,00
Produits financiers	150,00

Totaux	25990,00
---------------	-----------------

cotisation 2010: 190 euros

Le comité propose de porter la cotisation 2010 à 190 € avec pour objectif de résoudre définitivement l'affaire Blanchet Despres pour laquelle la totalité des frais engagés à fin 2009, depuis 10 ans, s'élève à 5584 €.

La récupération de ces frais nous permettrait de reconstituer notre réserve financière et également de baisser éventuellement la cotisation à terme. Nous prévoyons pour cela, en 2010, des frais d'avocat de 1300 € et d'entretien du jardin Blanchet Despres de 500 €.

Par ailleurs nous prévoyons un budget de 1500 € pour des travaux d'abattage et de plantations dont la réalisation est devenue nécessaire pour améliorer nos espaces verts.

Par contre le contrat d'entretien permanent des espaces verts, qui représentera 78.2% du budget global, n'est lui qu'en augmentation de seulement 1.015 % à 20325 € (1700 € par mois à partir d'avril 2009). Il est à noter que l'ensemble des frais d'entretien et de remise en état de nos espaces verts représentera 85 % du total ce qui est tout à fait comparable au budget des autres AFUL.

Malgré une diminution de 2000 € de la réserve financière qui s'élevait à 5632 € fin 2009, nous pensons qu'elle reste suffisante, non seulement pour nous permettre de faire face à des dépenses imprévues, mais également d'avoir le fond de roulement nécessaire pour régler les dépenses d'espaces verts pendant le premier trimestre en attendant les premières cotisations.



Le budget prévisionnel 2010 est soumis au vote et approuvé à l'unanimité.

M.Girardeau attire l'attention de l'assemblée sur les difficultés financières que des membres pourraient avoir pour régler la cotisation – ces personnes sont invitées à s'adresser directement au Président.

7. Renouvellement du bureau

Le bureau procède aux renouvellements des mandats qui arrivent à échéance :

- Président / M. Stéphane Girardeau se représente – élu à l'unanimité.
- Poste de Secrétaire Général / M. Jacques Menatory se représente – élu à l'unanimité.

A la suite de la démission de M. de WIT Philippe, un poste est devenu vacant ; M.Ledenko se propose. Sa candidature est soumise au vote et approuvée à l'unanimité.

Madame F.Muller ayant été cooptée, sa candidature est soumise au vote ; elle est approuvée à l'unanimité.

La constitution du bureau devient ainsi :

FONCTION	Prénom et nom	Contact
Président	M. Stéphane GIRARDEAU	
Vice-président	M. Hugues WACHE	
Trésorier	M. Christian HAY	
Trésorier Adjoint	M. André FAURE	
Secrétaire	M. Jacques MENATORY	
Adjoint Secrétaire	M. Jean-Louis LEA	
Responsable règlement	M. Hugues WACHE	
Responsable espace vert	M. André FAURE	
Responsables relation et dossiers communs Mairie	M. Jean-Louis LEA M. Jacques MENATORY	
Dossiers juridiques	M. Jean Jacques BERLIE	
Dossiers Ventes / Actualisation des membres	Mme Françoise MULLER	
A définir	M.Ledenko	

Le Président

Le Trésorier