



Association Foncière Urbaine Libre « LES LYS »
 65 boulevard Charles de Gaulle, BP 34, 91540 MENNECY
 Mél : afuleslys91@gmail.com Site : www.afuleslys.fr

CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE AFUL LES LYS

Vous êtes conviés à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Foncière Urbaine Libre « LES LYS » qui se tiendra à Mennecy (exercice 2017) :

Le 10 février 2018 à 15h30

SALLE GILBERTE MARTIN, 14 Avenue Darblay à Mennecy

(Stationnement recommandé sur le parking de la gare)

Tous les propriétaires sont invités à participer à cette Assemblée. En cas d'impossibilité, nous vous demandons de bien vouloir transmettre votre pouvoir à un autre propriétaire, membre de notre AFUL, afin que le quorum soit atteint (69 membres présents ou représentés sur 136).

Conformément à nos Statuts (article 9.7), « si une demi-heure après l'heure de convocation de l'Assemblée Générale, la Présidente constate que le quorum n'est pas atteint, une seconde Assemblée est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum ». Elle a lieu immédiatement sur place, après le constat de l'absence de quorum.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale de 2018, le rapport d'activités, le rapport financier 2017, incluant le montant de la cotisation 2018 sont joints à cette convocation.

Vous pouvez utiliser le « Bon pour pouvoir » ci-dessous pour vous faire représenter.

Rappel : tout propriétaire ne peut détenir plus de 9 mandats. Chaque propriétaire porteur d'un ou plusieurs pouvoirs se verra remettre une fiche cartonnée sur laquelle sera mentionné le nombre des pouvoirs détenus ajouté à sa propre voix, afin de faciliter les décomptes lors des votes.

BON POUR POUVOIR - Assemblée Générale Ordinaire du 10 février 2018

Je soussigné(e) :propriétaire du lot N°.....

Adresse :

Donne pouvoir à :propriétaire du lot N°.....

Pour me représenter à l'AGO de l'AFUL LES LYS le 10 février 2018 à 15h30,

Fait à Mennecy le :/..... /2018

Signature précédée de la mention manuscrite «Bon pour pouvoir» :



La salle Gilberte MARTIN est située au 14 avenue Darblay, presque en face de la rue Périchon.
La salle est au rez de chaussée du bâtiment.

ORDRE DU JOUR

Afin de ne pas retenir trop longtemps les propriétaires venus à l'AG, le rapport d'activités et le bilan financier de l'exercice 2017 seront présentés dans des documents joints à cette convocation.

1) Ouverture de l'Assemblée :

- Élargement des propriétaires.
- Remise des fiches mentionnant le nombre de pouvoirs détenus par chacun.

2) Rapport d'activités de 2017 (détails pages 4 et 5) :

- 1 - Respect du Règlement.
- 2 - Autorisations de travaux. Ventes.
- 3 - Changement d'Assurance de l'AFUL.
- 4 - Espaces verts. Renouvellement du contrat du jardinier.
- 5 - PLU.
- 6 – Travaux non initiés par l'AFUL : voirie, réseau électrique, fibre optique.

3) Bilan financier de l'exercice 2017 (pages 6, 7 et 8) :

Tout propriétaire voulant contrôler les comptes avant l'Assemblée Générale peut prendre contact avec le Trésorier, M.HAY.

- Présentation des comptes de 2017. **Vote du quitus.**

4) Présentation du budget prévisionnel 2018.

- Cotisation maintenue exceptionnellement à **170€**. **Vote.**

5) Ratification et renouvellement des membres du Comité.

Avec un effectif réduit à 7 membres, suite à la non-participation de deux membres aux travaux du Comité, le Comité a assuré la gestion de l'AFUL en 2017, grâce aux efforts de chacun.

Cooptation et ratification : conformément aux Statuts de l'AFUL (article 4.2), la cooptation des trois membres du Comité en 2017 doit être ratifiée par l'AG de 2018. Leur mandat prendra fin en 2020.

Le Comité propose la ratification par l'AG des membres cooptés par le Comité : M. HAY et Mme COUSIN.

Le Comité ne propose pas la ratification par l'AG de Mme MONTCLAIR, membre coopté.

Renouvellement des mandats de MM. CLEDASSOU, COURANT et PHILIPPE en 2018.

MM. CLEDASSOU et COURANT se représentent pour un mandat de trois ans, jusqu'en 2021.

M. PHILIPPE arrive en fin de mandat.

Deux postes sont à pourvoir, l'un pour deux ans, l'autre pour trois ans. **Vote.**

6) Élection de deux vérificateurs aux comptes. (Statuts : art.6.5, et art.12)

Conformément aux Statuts de l'AFUL, il est prévu que l'AG élise « deux vérificateurs aux comptes ». **Vote.**

Tout propriétaire désireux de faire acte de candidature pour devenir membre du Conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes peut écrire à l'adresse mail de l'AFUL : afuleslys91@gmail.com

Ou par courrier postal à AFUL Les Lys, BP 34, 91541 Mennecy Cedex.

7) Projets. Questions diverses.

- « Rachat » à la Mairie des espaces verts du rond-point « Domaine de Mennecy » ?
- Format et implantation des boîtes aux lettres ?
- Vitesse et sécurité dans la résidence ?

RAPPORT d'ACTIVITES de 2017

Conformément aux Statuts de l'AFUL (Art.2), les membres du Comité de l'AFUL Les Lys ont œuvré pour la défense des intérêts de l'AFUL et pour le respect des dispositions du Règlement (Art.4.9). Ce rapport est joint à la convocation pour l'AGO de 2018.

1) REGLEMENT :

Des « tours de rues » ont été faits par des membres du Comité. Des circulaires à l'en tête de l'AFUL Les Lys ont été distribuées en juin et novembre 2017 à tous les propriétaires pour rappeler les points principaux du Règlement. Le Comité est intervenu ponctuellement pour le faire respecter. Il y a une tendance à l'amélioration dans l'entretien des jardins. Les efforts doivent porter sur la propreté des clins blancs.

Litiges : aucune procédure n'est en cours pour le moment.

Maison 15 rue de Rouen

Les rives de toit ont été refaites en 2017. Le dossier est clos

Maison 1 rue de Gien (état de la maison, pas d'évolution depuis la dernière AG)

L'engagement d'une procédure concernant l'état de la maison pour sa mise en conformité avec le Règlement de l'AFUL est différé en attendant de connaître le nom exact du propriétaire.

Les haies ont été taillées et le jardin tondu en 2017, contrairement à 2016.

Maison 15 avenue des Porcelaines (limite de propriété) :

Un accord a été trouvé avec la propriétaire qui a clôturé son terrain et retiré sa plainte. Le dossier est clos.

Rappel des horaires de tonte et d'utilisation d'engins bruyants (conforme à l'arrêté municipal, article 9, du 18/02/2016) :

- Lundi-vendredi (sauf jours fériés) : 8H00 - 12H00 et 14H00 - 19H00
- Samedi : 9H00 -12H00 et 14H00 -19H00
- Dimanche et jours fériés : 10H00 - 12H00

2) AUTORISATIONS DE TRAVAUX. VENTES.

- Travaux : Le Règlement de l'AFUL Les Lys prévoit que « tous travaux extérieurs doivent faire l'objet d'une demande écrite au préalable auprès du Comité » (Article 9.2.32).

7 autorisations de travaux pour des travaux conformes au Règlement ont été accordées.

- Ventes : 5 ventes en 2017, et 4 à venir en 2018.

Les procédures à suivre seront rappelées dans le CR de l'AG.

3) ASSURANCE de l'AFUL :

L'AFUL était assurée à l'agence AXA de Mennecy jusqu'en 2014, comme toutes les AFUL du village Levitt.

Elle a ensuite été assurée par l'agence Swiss Life de Voisins le Bretonneux, dans les Yvelines.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'AFUL est à nouveau assurée à l'agence AXA de Mennecy, plus proche géographiquement, pour un contrat similaire mais plus avantageux financièrement.

4) ESPACES VERTS

Le prestataire « Vertige » donne satisfaction, il n'y a pas lieu d'en changer. Il a procédé à un retrait de souche sur la coulée verte, à l'élagage de branches gênantes et à l'entretien courant.

Le tulipier de Virginie offert à l'AFUL par une des propriétaires a été planté en début d'année sur la coulée verte.

En plus du contrat de « Vertige », et gratuitement :

- Des copeaux ont été répandus sur 5 parterres (av. de Neuville, rue de Rouen et av. des Porcelaines)
- L'abattage d'un pommier a été fait, à hauteur du 13 av. de Neuville.

Sur l'EV 618 à l'entrée de la rue de Sèvres, une amélioration est prévue fin janvier 2018 par l'arrachage de deux arbres (paulownias) dont les branches se cassent et sont dangereuses. Ils seront remplacés par la plantation d'un liquidambar, bel arbre au feuillage magnifique à l'automne.

Cet espace vert (EV 618) a fait l'objet en août dernier d'une demande de la Mairie pour en supprimer une partie afin de faciliter le virage des bus autour de cet espace qui n'est pas un rond-point. L'AFUL a demandé des informations complémentaires (plans, surface aliénée, dédommagement etc.) et proposé une rencontre avec un membre du Comité. La Mairie n'a pas donné suite.

L'espace vert de l'avenue des Porcelaines (EV 621), a été endommagé en juillet par des passages d'engins répétés de la société STRF, missionnée par la Mairie pour aller refaire le chemin piétonnier situé sur l'espace vert de l'AFUL Les Pâquerettes. Aucune demande d'autorisation de passage n'avait été faite à l'AFUL.

Grâce aux pluies du mois d'août, le terrain a repris son aspect « normal ».

L'AFUL Les Lys a protesté pour cette violation de propriété privée et les nuisances occasionnées aux propriétaires riverains et à l'AFUL.

5) Révision du PLU :

Après plusieurs réunions des Présidents d'AFUL et rencontre avec le commissaire enquêteur en avril 2017, l'enquête a été close. Les demandes des 7 AFUL, et notamment la demande portant sur les modifications des ouvertures des maisons en façade arrière uniquement, ont été intégrées dans le projet de PLU.

Le projet de PLU a été voté en Conseil Municipal du 07 juillet, puis rectifié par délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2017 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 5 septembre 2017. Les modifications demandées par la Préfecture n'affectent pas la zone UEb qui est celle des AFUL.

6) TRAVAUX non initiés par l'AFUL : voirie, réseaux :

Voirie : La Mairie a fait procéder à l'élargissement des trottoirs situés avenue de Neuville, et boulevard de la Verville. Ces travaux font suite à ceux qui avaient eu lieu avenue de la Garde les années précédentes.

La diminution de la largeur des rues permet une réduction de la vitesse des conducteurs peu respectueux des réglementations de vitesse dans notre résidence. Les trottoirs élargis autorisent à présent le passage d'un fauteuil roulant ou d'une poussette d'enfant. Ces travaux ont cependant provoqué des désagréments chez les propriétaires riverains, qui en ont informé le Comité.

Réseaux :

La Présidente du Comité de l'AFUL et/ou d'autres membres du Comité ont participé à plusieurs réunions concernant les travaux projetés.

Merci de bien vouloir vous reporter à la circulaire-papier du mois de novembre 2017, à l'en tête de l'AFUL Les Lys, et au site Internet pour les points ci-dessous.

Réseaux électrique, fibre optique

Beaucoup d'informations concernant l'AFUL Les Lys figurent sur le site internet officiel de l'AFUL :

<https://www.afuleslys.fr/>

Le Comité invite ceux qui le peuvent à le consulter régulièrement.

RAPPORT FINANCIER 2017

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint le bilan de l'exercice 2017 et le projet de budget pour 2018.

BILAN DE L'EXERCICE 2017

Le bilan de l'année 2017, établi en accord avec les relevés de comptes de la Société Générale fin 2017, fait apparaître **une perte de 2650.29 €**. Cette perte correspond à un prélèvement sur la réserve qui est bien inférieur à celui prévu dans le budget prévisionnel 2017.

En fait par rapport au budget prévu début 2017 nous avons réduit les dépenses **de 3040.32€**. Ce gain est dû essentiellement à l'absence des frais d'avocat prévus.

Par ailleurs les frais de bureau sur l'année 2017 sont en réalité de 457.11€, les 211.37€ restants ont été en réalité dépensés sur l'année 2016 (remboursement en 2017 d'un chèque de frais de bureau 2016 égaré).

Deux propriétaires n'ont pas réglé leur cotisation 2017.

Un de nos résidents reste débiteur de 180 € suite à l'entretien de son jardin par l'AFUL en juin 2016.

PREVISIONS 2018

Le comité prévoit, pour cette année encore, de pouvoir couvrir nos dépenses habituelles avec une cotisation de 170 €. En effet notre réserve fin 2017 étant de 22300.55 € (compte sur livret) nous prévoyons de pouvoir rééquilibrer les dépenses prévues en 2018 en utilisant une partie de cette réserve. (Environ 4800 €)

Pour cette année :

- Nous maintenons une somme de 3000 € sur les conseils de notre prestataire pour poursuivre l'amélioration de nos espaces verts (plantation et abattage d'arbres).
- Nous gardons une somme de 2000 € pour des frais d'avocat qui pourrait éventuellement s'avérer nécessaire dans le cadre du respect du règlement.
- Nous gardons notre prestataire pour l'entretien de nos espaces verts et nous prévoyons de maintenir ses honoraires à 1751 € par mois dès le mois de janvier.

BILAN EXERCICE 2017

| | |
|------------------|-----------------|
| Société Générale | Fin 2016 |
| Compte courant | 10363.42 |
| Compte livret | 16201.26 |
| | |
| | |
| | |
| Totaux | 26564.68 |

| | |
|------------------|-----------------|
| Société Générale | Fin 2017 |
| Compte courant | 1613.84 |
| Compte livret | 22300.55 |
| | |
| Résultat perte | 2650.29 |
| | |
| Totaux | 26564.68 |

COMPTE RESULTAT 2017

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Frais de bureau | 668.48 |
| Entretien Espaces verts | 21027.00 |
| Amélioration Espaces verts | 2563.20 |
| Assurances | 472.00 |
| Taxe foncière | 889.00 |
| Frais d'avocat et d'huissiers | 0 |
| | |
| Totaux | 25619.68 |

| | |
|---------------------|-----------------|
| Cotisations | 22865.00 |
| Produits financiers | 99.29 |
| | |
| | |
| Remboursement EAR | 5.10 |
| Résultat perte | 2650.29 |
| | |
| Totaux | 25619.68 |

PREVISIONNEL 2018

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Frais de bureau | 608.00 |
| Entretien Espaces verts | 21012.00 |
| Amélioration Espaces verts | 3000.00 |
| Assurances | 500.00 |
| Taxe foncière | 900.00 |
| Frais d'avocat et d'huissiers | 2000.00 |
| | |
| | |
| Totaux | 28020.00 |

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Cotisations (170x136) | 23120.00 |
| Produits financiers | 100.00 |
| Prélèvement réserve | 4800.00 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| Totaux | 28020.00 |

REALISATION 2017 / PREVISION 2017

| | Réalisations 2017 | Prévisions 2017 | Écarts |
|----------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| 1. Charges | | | |
| Frais de bureau | 668.48 | 1000.00 | -331.52 |
| Entretien espaces verts | 21027.00 | 20977,00 | 50.00 |
| Amélioration espaces verts | 2563.20 | 2033.00 | 530.20 |
| Assurances | 472.00 | 750,00 | -278.00 |
| Taxe foncière | 889.00 | 900,00 | -11,00 |
| Avocat huissier | 0 | 3000,00 | -3000.00 |
| Totaux | 25619.68 | 28660.00 | -3040.32 |
| 2. Produits | | | |
| Cotisations | 22865.00 | 28560.00 | -5695.00 |
| Produits financiers | 99.29 | 100.00 | -100.00 |
| Recette exceptionnelle | 5.10 | 0.00 | 5.10 |
| Totaux | 22969.39 | 28660.00 | -5690.61 |
| 3. Résultats | 2650.29 | 0.00 | 2650.29 |

COTISATION 2018

Suite au prévisionnel de 2018 la cotisation 2018 est maintenue à titre exceptionnel à 170 €. Vous pouvez la régler :

Soit en un seul versement de 170 € avant le 15 Mars 2018 au plus tard.

Soit en deux versements :

- Un premier versement de 85 € avant le 15 Mars 2018 au plus tard
- Un deuxième versement de 85 € avant le 1er Juin 2018 au plus tard.

Afin de faciliter la trésorerie de début d'année, nous vous serions reconnaissants de régler votre cotisation, si vous le pouvez, lors de l'Assemblée Générale. Nous vous en remercions.