



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 (Exercice 2018)

Vous êtes conviés à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association Foncière Urbaine Libre « LES LYS » qui se tiendra à Mennecy (exercice 2018) :

Le 16 février 2019 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 2019, le rapport d'activités, le rapport financier 2018, incluant le montant de la cotisation 2019 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 16 février 2019

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 16 février 2019 à 15h30,

Fait à Mennecy le :/..... /2019

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 2018 seront présentés dans des documents joints à cette convocation.

1) Ouverture de l'Assemblée :

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

2) Rapport d'activités de 2018 :

- 1 - Actions pour le respect du Règlement. Litige en cours.
- 2 - Autorisations de travaux.
- 3 - Ventes. Remise en conformité avec le Règlement
- 4 - Espaces verts privés et collectifs. Contrat du jardinier.
- 5 - Travaux non-initiés par l'AFUL : réseau électrique.
- 6 - Projets municipaux.
- 7 - Divers. Tournage.

3) Rapport financier de l'exercice 2018 :

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

- Présentation des comptes de 2018. → **Vote du quitus.**

4) Présentation du budget prévisionnel 2019.

- Cotisation prévue à 180 €. → **Vote.**

5) Ratification et renouvellement des membres du Comité.

Le Comité a assuré la gestion de l'AFUL en 2018, grâce aux efforts de chacun.

Cooptation et ratification : conformément aux Statuts de l'AFUL (article 4.2), le Comité propose la ratification par l'AG de Mme BRENEOL, membre coopté par le Comité :

Mme BRENEOL, après avoir accepté le poste de vérificatrice aux comptes en 2018, a posé sa candidature pour un poste de membre du Comité. Au cours de la réunion de Comité du 18 janvier 2019, Mme BRENEOL est cooptée à l'unanimité des membres présents pour terminer le mandat (un an) de Mme COUSIN qui a quitté l'AFUL.

Renouvellement par tiers des mandats conformément aux Statuts de l'AFUL (article 4.2) :

Mme HILLION, MM. DURANT se représentent pour un mandat de trois ans, jusqu'en février 2022.

M. STELZLE n'a pas encore donné sa réponse (à la date d'impression de ce document).

→ **Vote.**

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

Conformément aux Statuts, 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.

Dans le but de faciliter la gestion des comptes de l'AFUL. Le Comité propose de ne plus autoriser le paiement fractionné de la cotisation, très peu utilisé jusque-là.

RAPPORT D'ACTIVITES

1 – RESPECT du REGLEMENT :

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, pour le respect des dispositions du Règlement (Art.4.9), et le maintien de l'harmonie architecturale de notre résidence.

L'objectif du Règlement est de maintenir le charme et l'agrément de notre cadre de vie en conservant aux maisons un aspect extérieur conforme à celui d'origine et en gardant les terrains ouverts à l'avant des maisons. Seules les évolutions d'aspect prévues dans le Règlement sont autorisées.

Des « tours de rues » ont été faits par des membres du Comité, en juin et à l'automne. Une circulaire à en tête de l'AFUL Les Lys a été distribuée en novembre 2018 à tous les propriétaires pour rappeler les points principaux du Règlement. Le Comité est intervenu ponctuellement pour le faire respecter.

L'entretien des maisons et des jardins est globalement satisfaisant pour une majorité de propriétaires, mais des efforts restent à faire pour l'entretien des rives de toits et des clins blancs sur environ 10% des maisons. Certains propriétaires prennent encore des initiatives malheureuses concernant des travaux extérieurs en « oubliant » de prévenir le Comité de l'AFUL. Le Comité a dû intervenir plusieurs fois pour les mettre en garde et leur demander de remettre leur bien en conformité avec le Règlement.

Litiges :

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

Une procédure concernant l'état de la maison et du terrain pour leur mise en conformité avec le Règlement de l'AFUL vient d'être lancée par l'avocat de l'AFUL, Me BARADEZ, suite au constat d'huissier du 6 novembre 2018.

Une assignation à comparaître devant le Tribunal d'Instance d'Evry le 12 février 2019 est en cours à l'encontre de l'occupant des lieux, présumé propriétaire de fait.

2 - AUTORISATIONS DE TRAVAUX :

- De nombreuses autorisations de travaux pour des travaux conformes au Règlement ont été accordées.

Rappel : Tous les travaux extérieurs, ou pouvant affecter l'aspect extérieur de la maison sont soumis à autorisation préalable. Il est nécessaire de demander une autorisation au Comité de l'AFUL Les Lys, et en Mairie éventuellement.

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

- Tous les travaux réalisés à l'intérieur, et sans incidence sur l'aspect extérieur de la maison, peuvent être effectués sans demande d'autorisation préalable.

Bruit des travaux : Certains travaux extérieurs de remise en état des maisons peuvent être bruyants. Ces travaux doivent respecter la réglementation sur le bruit (conformément à l'arrêté municipal, article 9, du 18/02/2016), valable aussi pour les travaux de jardins.

3 - VENTES.

Le Comité de l'AFUL souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

À l'occasion de chaque vente, le Comité est intervenu auprès des vendeurs et des acheteurs pour faire remettre en conformité les biens qui le nécessitaient, par l'intermédiaire des notaires, et éventuellement de l'avocat de l'AFUL.

- 11 ventes ont eu lieu dans l'AFUL en 2018.

Les propriétaires vendeurs dont les biens étaient non conformes ont dû remettre leur bien en conformité avec le Règlement avant la vente, et après négociations ont accepté les demandes du Comité.

- Un propriétaire vendeur (1 avenue de Neufville) a refusé de se conformer aux demandes faites par le Comité pour la remise en conformité de son bien (fenêtres à changer), malgré l'intervention de l'avocat de l'AFUL.

Lors de la vente, le Comité est intervenu auprès du notaire pour faire bloquer une partie du montant de la vente en vue de la remise en conformité des fenêtres litigieuses. Un accord aurait été conclu entre les vendeurs et les acheteurs devant le notaire. Mais l'AFUL, n'étant pas « partie » à la vente, n'a pu avoir connaissance de la teneur de l'accord. Le Comité est dans l'attente du document notarié qui devrait être communiqué par les acheteurs.

Les nouveaux acheteurs, qui ont acheté en connaissance de cause, puisqu'il y a eu de nombreux échanges avant la vente et après, ont l'obligation d'effectuer les travaux de mise en conformité des fenêtres, pour éviter des ennuis ultérieurs.

- Certains nouveaux propriétaires acheteurs de maisons dans l'AFUL ont eu la sage précaution de prendre contact avec le Comité avant d'entamer des travaux de rénovation des maisons nouvellement achetées, parfois même avant la vente. Le Comité les en remercie.

- 2 ou 3 ventes sont prévues en 2019.

4 – ESPACES VERTS

Espaces verts privés (jardins) :

- La longue période de sécheresse que nous avons connue cet été n'a pas contribué à embellir les jardins. Il ne s'agissait pas obligatoirement d'une négligence des propriétaires. Les pluies d'automne ont quelque peu amélioré les choses.

- On peut regretter l'état dégradé de quelques jardins et l'absence de ramassage des feuilles mortes à l'automne. Mais globalement l'état des jardins est plutôt satisfaisant pour une majorité d'entre eux.

Des efforts restent à faire pour masquer les grillages par de la végétation et ne pas stationner des véhicules sur les terrains. Les propriétaires les plus concernés ont été prévenus directement.

- Un énorme nid de frelons asiatiques est apparu sur l'arbre d'un propriétaire de la rue de Rouen. Le Comité de l'AFUL a adressé un courrier à celui-ci afin qu'il fasse retirer ce nid.

Espaces verts de l'AFUL:

Lutte contre les chenilles :

- Plusieurs mesures ont été prises afin de lutter contre les chenilles processionnaires envahissant certains arbres de la butte, afin de sauver ces arbres :

* En tout début d'année 2018 : l'élimination mécanique des cocons accessibles.

* Au printemps, l'installation de 5 nichoirs à mésanges, prédateurs naturels des chenilles. Certains ont été occupés presque immédiatement après leur installation.

* En juin 2018, l'installation de 5 pièges à phéromones pour capturer les papillons.

* En décembre, l'installation d'éco-pièges pour piéger les chenilles quand elles descendront des arbres au printemps. (Voir tous les détails sur le site internet de l'AFUL)

Ces actions seront poursuivies en 2019, car elles ont porté leurs fruits : le nombre de cocons de chenilles sur les arbres a largement diminué.

- Il est évidemment très souhaitable que les propriétaires dont les arbres sont infectés agissent de même dans leurs jardins. Pour toute question, merci de bien vouloir prendre contact avec le Comité.

Arbres :

- Il y a des branches à couper sur plusieurs arbres et 1 arbre mort à traiter au printemps.

- Certains propriétaires ont pris contact avec le Comité afin de faire couper des arbres sur la butte, pour des raisons diverses : convenance personnelle, ombre portée, humidité, risque de chute. Or, ces arbres sont plantés à bonne distance des limites de jardin, conformément aux lois en vigueur. Les arbres qui pourraient représenter un danger par leur taille sont sous surveillance.

Rappel : les propriétaires ayant acheté leur bien avec dans le voisinage des arbres déjà plantés, ne peuvent intervenir ensuite auprès de l'AFUL pour faire modifier cet environnement.

- L'AFUL ne peut faire abattre des arbres à la simple demande d'un des propriétaires. La décision d'abattre un arbre ne peut être prise qu'en cas de maladie de l'arbre ou en cas de nuisance réelle.

Dans la mesure du possible, l'AFUL Les Lys essaie de préserver les arbres de ses espaces verts plutôt que de les faire abattre car ils sont notre patrimoine commun et embellissent ces espaces.

- Faire abattre un arbre est onéreux, de même que retirer la souche et planter un nouvel arbre.

- Quelques propriétaires indéclicats rejettent leurs déchets verts sur les espaces verts de l'AFUL.

Ils se nuisent à eux-mêmes et aux autres puisqu'ils enlaidissent leur environnement et obligent l'AFUL à régler des heures supplémentaires au jardinier.

Intrusions sur les espaces verts de l'AFUL :

- Dans le cadre des travaux du SIARCE pour la rénovation des égouts des AFUL, des travaux ont eu lieu sur l'espace vert de l'AFUL Les Pâquerettes, jouxtant l'AFUL Les Lys, derrière les maisons de l'avenue des Porcelaines. Un très gros camion d'un sous-traitant du SIARCE, a pénétré sur l'espace vert de l'AFUL Les Lys (EV621-A65) situé entre le 15 et le 17 avenue des Porcelaines, sans prévenir l'AFUL et sans autorisation de sa part. Le poids du camion a endommagé le gazon de l'espace vert, déjà très fragilisé par la sécheresse de cet été. La carrosserie du camion a brisé les branches des arbres sous lesquels il est passé.

- La Présidente a pris contact avec le prestataire et envoyé un courrier de protestation à M. le Maire de Mennechy. Celui-ci a autorisé ces travaux sans prévenir l'AFUL et sans prévenir l'entreprise que ces espaces verts étaient des propriétés privées.

Il s'agit bien là d'une violation de propriété privée causant des nuisances aux propriétaires riverains et à l'AFUL. Une même violation de propriété privée avait eu lieu en août 2017 pour des raisons similaires.

Un panneau « Propriété privée » a pourtant été installé sur ce terrain l'an dernier.

Renouvellement du contrat du jardinier :

La société Vertige donnant satisfaction à l'AFUL, son contrat est renouvelé avec une augmentation de 1%.

5 – TRAVAUX sur réseau électrique. (Non demandés par l'AFUL)

Implantation d'une armoire électrique :

Après divers contretemps, des travaux sur le réseau électrique ont eu lieu à partir de décembre 2017 jusqu'au printemps 2018, rue de Rouen, avenue des Porcelaines, et avenue de Neufville, vers l'école des Myrtilles. Le résultat final s'avère satisfaisant puisque les tranchées ont été comblées, les espaces verts de l'AFUL, temporairement dégradés pendant les travaux, ont été remis en état, et l'emplacement choisi pour l'armoire électrique est hors AFUL, sous les pylônes. Le gazon a repoussé et le quartier a retrouvé un aspect normal (voir photos sur le site de l'AFUL).

Installation des compteurs Linky :

Les compteurs Linky ont été installés progressivement cet été à l'extérieur des maisons de notre résidence. Ces compteurs dont l'installation était controversée ne semblent pas poser de problèmes aux propriétaires.

6 – PROJETS MUNICIPAUX

Conformément aux Statuts de l'AFUL Les Lys (article 2.1), le Comité s'emploie à la « défense des intérêts communs de ses membres et à la défense de l'environnement de l'ensemble immobilier ».

Plusieurs initiatives municipales ont vu le jour sans que l'AFUL Les Lys ait été prévenue préalablement.

Nouvelle tentative contre l'EV 618 :

Rappel 2017 : Cet espace vert (EV 618), au croisement de la rue de Sèvres, avenue de Neufville et boulevard de la Verville, a fait l'objet en août 2017 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 vrai rond-point.

L'AFUL avait demandé des informations complémentaires (plans, surface aliénée, dédommagement etc.) et proposé une rencontre avec un membre du Comité. La Mairie n'avait pas donné suite.

- Suite en 2018 : Nouvelle demande orale de la Mairie en juin 2018, tenant pour acquis que l'AFUL avait donné son accord en 2017. Erreur ou tentative de passage en force ?

La Présidente a rappelé par courrier la position de l'AFUL à ce sujet ainsi que le courrier de M. le Maire d'août 2017 entérinant la position de l'AFUL. La Mairie n'a pas donné suite.

Implantation d'un « city stade » :

L'AFUL, alertée par l'article d'un blog sur Mennecy, et par des riverains du projet de « city stade », a demandé à la Mairie des explications au sujet de l'implantation prévue non loin de certaines maisons de l'AFUL (avenue des Porcelaines, rue de Rouen, avenue de Neufville).

L'AFUL n'avait pas été prévenue officiellement des projets municipaux et a relayé les inquiétudes des propriétaires riverains, tout en demandant des éclaircissements.

Aux dernières nouvelles, les projets municipaux ont été modifiés.

Vigilance nécessaire pour les espaces verts de l'AFUL :

Dans la revue *Mennecy Actualités - N°39* – de juillet 2018, Monsieur le Maire invite les Menneçois à aller « redécouvrir » et se « réapproprier » divers espaces verts municipaux, auxquels dans une belle énumération, il ajoute « les coulées vertes du Levitt ».

Or, mis à part l'espace vert municipal situé derrière le centre commercial et la chapelle, qui ne saurait être qualifié de « coulée verte », tous les autres espaces verts appartiennent aux AFUL et ont toujours été les propriétés privées des AFUL depuis la création de l'Ensemble Immobilier Levitt.

La Mairie semble l'avoir oublié.

Il est même précisé dans notre Règlement (article 13.1) que « L'usage et la jouissance des parties à usage collectif sont réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier « AFUL Les Lys » ainsi qu'à leurs invités ».

7 - Divers : Tournage de film

Au mois de novembre 2018, le tournage par le réalisateur Pierre CORE de plusieurs scènes d'un film familial ou de jeunesse, appelé « *Le temps des marguerites* » a eu lieu dans une maison de la rue de Limoges. Quelques prises de vue ont eu lieu dans la rue de Limoges et la rue de Sèvres.

Ce tournage employait une cinquantaine de personnes. De gros camions de matériel stationnaient sur l'avenue des Porcelaines jour et nuit, un barnum cantine était installé dans la partie fermée de l'avenue, et plusieurs maisons de propriétaires servaient de base à la production.

Le Comité a eu de multiples contacts avec la production, a apprécié la courtoisie des régisseurs et des équipes sur place, et leur souci de ne pas causer de troubles au voisinage.

Ce tournage a rapporté une belle somme à l'AFUL.

RAPPORT FINANCIER 2018

Veillez trouver ci-dessous le bilan de l'exercice 2018 et le projet de budget pour 2019.

BILAN DE L'EXERCICE 2018

Le bilan de l'année 2018, établi en accord avec les relevés de comptes de la Société Générale fin 2018, fait apparaître une perte de 3520.95 €.

Cette perte a été limitée par une recette exceptionnelle de 1500 € grâce au tournage d'un film rue de Limoges, et ce gain nous a permis de n'utiliser qu'une somme de 3000 € sur notre réserve bien inférieure à celle prévue (4800 €)

Par ailleurs l'AFUL a récupéré un certain nombre de dépenses (envois en recommandé, entretien de jardin, cotisations non réglées, et frais d'avocat) lors des ventes de maisons (1056,86 €).

→ Les frais réels d'avocat s'élèvent donc à 2544,09€.

Toutefois 2 cotisations (340€ figurant dans les frais de bureau) et payées 2 fois ont dû être remboursées aux propriétaires concernés.

→ Les frais de bureau réels s'élèvent donc à 433,86 €.

Deux propriétaires n'ont pas réglé leur cotisation 2018.

PREVISIONS 2019

Le Comité prévoit, pour cette année, de pouvoir couvrir les dépenses habituelles avec une cotisation fixée à 180 €. En effet la réserve fin 2018 étant de 19368.59 € (compte sur livret), il est souhaitable de pouvoir rééquilibrer les dépenses prévues en 2019 en utilisant une partie de cette réserve soit 4866 €.

Pour cette année :

- Le Comité maintient une somme de 3000 € sur les conseils du prestataire pour poursuivre l'amélioration des espaces verts (plantation et abattage d'arbres).

- Le Comité garde une somme de 3000 € pour des frais d'avocat qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre du respect du Règlement.

- Le Comité décide de conserver le prestataire Vertige pour l'entretien des espaces verts collectifs et prévoit d'augmenter son salaire de 1% cette année, soit une mensualité arrondie à 1768 €.

- La cotisation est fixée à 180€, pour l'année 2019, exigible à compter du 15 mars 2019.

Pour la bonne tenue des comptes de l'AFUL, il est recommandé de régler la cotisation le plus tôt possible dans l'année.

BILAN EXERCICE 2018

Société Générale	Fin 2017
Compte courant	1613.84
Compte livret	22300.55
Totaux	23914.39

Société Générale	Fin 2018
Compte courant	1024.85
Compte livret	19368.59
Résultat perte	3520.95
Totaux	23914.39

COMPTE RESULTAT 2018

Frais de bureau	773.86
Entretien Espaces verts	21012,00
Amélioration Espaces verts	2844.90
Assurances	472.00
Taxe foncière	919.00
Frais d'avocat et d'huissiers	2904.09
Totaux	28925.85

Cotisations	22780.00
Produits financiers	68.04
Tournage d'un film	1500.00
Sommes récupérées	1056.86
Résultat perte	3520.95
Totaux	28925.85

PREVISIONNEL 2019

Frais de bureau	800.00
Entretien Espaces verts	21216,00
Amélioration Espaces verts	3000.00
Assurances	480.00
Taxe foncière	920.00
Frais d'avocat et d'huissiers	3000.00
Totaux	29416.00

Cotisations (180x136)	24480.00
Produits financiers	70.00
Prélèvement réserve	4866.00
Totaux	29416.00

REALISATION 2018 / PREVISION 2017

	Réalisations 2018	Prévisions 2017	Écart
1. Charges			
Frais de bureau	773.86	608.00	-165.86
Entretien espaces verts	21012.00	21012.00	0
Amélioration espaces verts	2844.90	3000.00	155.10
Assurances	472.00	500.00	28.00
Taxe foncière	919.00	900.00	-19.00
Avocat huissier	2904.09	2000.00	-904.09
Totaux	28925.85	28020.00	-905.85
2. Produits			
Cotisations	22780.00	23120.00	- 340.00
Produits financiers	68.04	100.00	- 31.96
Recette exceptionnelle	1500.00	0.00	1500.00
Somme récupérées	1056.86		1056.86
Prélèvement sur réserve		4800.00	- 4800.00
Totaux	25404.90	28020.00	-2615.10
3. Résultats	-3520.95	0.00	-3520.95

