



AFUL les Lys
B.P 34
91541 Mennecy

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE AFUL LES LYS 2017 – exercice 2016

**Le 28 janvier 2017 à 16H
À L'ÉCOLE DES MYRTILLES**

Le quorum de l'AGO a été atteint à 16h 10 : 79 présents ou représentés.

37 membres présents, 42 représentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'AFUL Les Lys a été déclarée ouverte à 16h15.

Suite à l'arrivée inopinée de M. le Maire au milieu du rapport d'activités et à son intervention de plus d'une heure, sur des sujets intéressants mais ne concernant pas directement l'AFUL, l'ordre du jour a été retardé de façon significative.

Les votes du rapport financier, du quitus et du budget prévisionnel ont pu avoir lieu.

Le vote pour l'élection et la réélection des membres du Comité n'a pu avoir lieu. Après le vote du budget prévisionnel, certains propriétaires présents à l'Assemblée ont commencé à quitter la salle. Plus de la moitié des propriétaires présents avaient quitté la salle avant 18h30.

L'Assemblée a été déclarée close à 18h40.

ORDRE DU JOUR

Ouverture de l'assemblée :

La Présidente, Mme HILLION, présente le Comité et rappelle son mode de fonctionnement :

Renouvellement des neuf membres par tiers chaque année, conformément aux Statuts de l'AFUL (Article 4.2).

Le Comité qui a pris ses fonctions en 2016 était composé de neuf propriétaires.

- Un membre du Comité, Mme Virginie ÉTÉ, occupant le poste de Secrétaire arrive en fin de mandat et ne souhaite pas se représenter.
- Deux autres membres du Comité, M. Christian HAY et Mme Virginie MONTCLAIR arrivent en fin de mandat. Ils souhaitent se représenter.

La Présidente présente un document de travail, approuvé en réunion de Comité le 07 janvier 2017, montrant sous forme de tableau prévisionnel le renouvellement des membres du Comité de 2016 à 2019.

Mme GAYET conteste le projet de renouvellement par tiers proposé par le Comité conformément aux Statuts. Celle-ci affirme que quatre postes sont à pourvoir et non trois.

Bien qu'informée du renouvellement prévu des trois membres depuis la réception de sa convocation, celle-ci n'a pas pris contact avec le Comité avant l'Assemblée Générale. Voir Statuts (art.9.15)

Pour mettre un terme au débat, les propriétaires présents décident spontanément de voter sur la pertinence du document présenté. Celui-ci est accepté à une très large majorité (4 contre, 3 abstentions).

La Présidente rappelle que le Comité précédent était en contradiction avec les Statuts de l'AFUL (Article 4.2) puisque cing personnes d'un coup ont été élues pour former un nouveau Comité en février 2016, avec les quatre membres restants. Malgré toute leur bonne volonté, le manque d'expérience des nouveaux membres aurait pu avoir des conséquences préjudiciables pour le Comité et pour l'AFUL.

Rappel des Statuts (Article 4, alinéa 2) : « L'Assemblée Générale élira chaque année (...) trois membres du syndicat en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration ».

En cas de cooptation d'un membre, suite à un décès ou une démission, « la durée des fonctions des nouveaux membres du syndicat ne pourra excéder celle des membres remplacés ».

Rapport d'activités de 2016 :

Entretien des espaces verts communs :

Intervention de M. Sébastien STELZLE, Responsable des Espaces verts.

Pas de plantations exceptionnelles cette année.

Un petit tulipier de Virginie a été offert à l'AFUL par Mme M... et sera planté à une date convenable.

Les travaux d'entretien courant sont satisfaisants. Un arbre a été coupé et la souche a été enlevée.

Il reste deux souches à retirer, action déjà budgétée. Elles seront extraites très prochainement.

Les cocons dans les arbres : M.STELZLE demande que les propriétaires qui en ont chez eux le lui signalent.

La plupart des cocons parasites ont été supprimés. Mais il en reste encore quelques-uns.

Mme DOUGNIAUX signale un cocon à retirer chez elle et fait remarquer que sur la butte les épines de cèdre n'ont pas été enlevées, ni les feuilles à un certain moment.

Malgré ces quelques points à revoir, la société prestataire Vertige donne satisfaction. Il n'y a donc pas eu de nouvel appel d'offres pour trouver un nouveau prestataire.

Mme El K... intervient pour féliciter les Responsables des espaces verts et le Comité pour la bonne tenue des espaces verts de l'AFUL.

Règlement : Intervention de M. Marcel DURANT, Responsable du Règlement.

Procédures :

Maison Blanchet, 10 rue de Sèvres, (état de la maison et entretien du terrain) :

Cette procédure, engagée parce que la maison et le terrain n'étaient pas entretenus, et les cotisations non payées, a duré de nombreuses années (1995-2014). Elle vient de se terminer.

Le 07 novembre 2016, l'AFUL a reçu un chèque de 9583,40€ en remboursement des frais engagés (frais de procédure, remboursement des dépenses pour l'entretien du terrain et cotisations impayées). Cette somme est inférieure à celle espérée mais conforme aux décisions du tribunal.

La maison a été vendue, remise en état et est maintenant conforme au Règlement de l'AFUL. L'objectif initial est atteint.

L'« affaire BLANCHET » a mobilisé de nombreux Comités d'AFUL successifs. Le Comité actuel de l'AFUL tient à remercier les nombreuses personnes qui se sont investies dans ce dossier, et notamment M. Jean-Jacques BERLIE, ancien Président de l'AFUL, grâce à qui cette affaire a enfin pu aboutir.

Maison 15 rue de Rouen

Suite au jugement prononcé le 21 juillet 2015, l'AFUL a reçu la somme de 1084,75€ correspondant au remboursement partiel des frais de justice et à l'astreinte pour non réalisation des travaux dans les délais impartis.

La procédure n'a pas été relancée en 2016.

Maison 1 rue de Gien (état de la maison, entretien du terrain, taille des haies)

Après envoi de lettres recommandées à l'occupant de la maison, l'AFUL a fait tondre le terrain en juin 2016. (Les lettres recommandées ne sont pas retirées à la poste).

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.

La recherche faite par la Présidente auprès des impôts de Corbeil montre que les propriétaires décédés en 2009, étaient encore officiellement « propriétaires » en 2015.

Mme DOUGNIAUX, membre de l'AFUL, et en charge de l'Urbanisme pour la ville de Mennecey confirme que pour le cadastre M.et Mme B... sont toujours officiellement « propriétaires ».

Maison 15 rue des Porcelaines (limite de propriété) :

Le dossier est toujours en cours.

Précision de Mme GUILLAUME : Mme G... a porté plainte contre Mme GUILLAUME en tant qu'ancienne Présidente de l'AFUL au moment du retrait de son grillage situé sur l'espace vert appartenant à l'AFUL. Mme GUILLAUME a fourni tous les documents nécessaires pour prouver le bon droit de l'AFUL.

Respect du Règlement :

Une circulaire a été distribuée à tous les propriétaires pour rappeler les points principaux du Règlement. Le Comité est intervenu ponctuellement pour le faire respecter, notamment les horaires de tontes et l'interdiction des haies devant la maison.

Rappel des horaires de tonte :

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

Lorsqu'un propriétaire fait intervenir une entreprise pour l'entretien de son terrain, il serait bien qu'il l'informe des horaires à respecter.

Tour des rues :

Suite aux tours de rues de mai-juin 2016 pour le respect du Règlement, 19 lettres ont été envoyées aux propriétaires concernés principalement pour une végétation envahissante (haies de plus de deux mètres, végétation masquant la maison) ou pour l'aspect extérieur de la maison. Six propriétaires ont pris contact avec le Comité pour des précisions.

Des améliorations ont été constatées avec les tailles d'automne.

Demandes de travaux :

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

Ceci concerne tous les travaux qui peuvent avoir une incidence sur l'aspect de la maison (façades, toitures, conduits de cheminée, clôtures, antenne, paraboles, portes, fenêtres, volets, portes de garage, etc.)

Cette demande de travaux concerne aussi toutes les constructions annexes (abri de jardin, véranda, bûchers, pergolas, pompes à chaleur, barbecues, etc.)

En cas de doute, mieux vaut faire une demande au Comité, cela évitera tout risque de contentieux futur. Les demandes doivent être accompagnées d'un descriptif (plan, photos, prospectus commercial, etc) qui permettra au Comité d'évaluer la conformité au Règlement et au PLU.

Ventes de maison :

Il n'y a eu aucune vente de maison en 2016.

Actuellement une maison est à vendre rue de Sèvres.

Rappel des procédures :

- 1) Tout propriétaire vendeur doit prévenir l'AFUL avant la vente.
- 2) Vérifier que son bien est en conformité avec le Règlement de l'AFUL.
- 3) Quand un acheteur s'est manifesté, le propriétaire doit indiquer à l'AFUL quel est le notaire en charge de la transaction.
- 4) L'AFUL répondra au notaire sur la conformité du bien par rapport au Règlement, et sur l'acquittement de la cotisation annuelle.
- 5) Le propriétaire vendeur doit transmettre à son acheteur le Règlement de l'AFUL (version 2015). Si celui-ci a été égaré, l'AFUL peut fournir un nouvel exemplaire.

Numérisation des Archives de l'AFUL :

Les documents-papier de l'AFUL sont encombrants et risquent de s'égarer.

Pour remédier à cela, une « campagne » de numérisation est en cours, dans un premier temps pour les documents officiels de l'AFUL (Compte rendu d'AGO et AGE, comptes rendus de réunions de Comité, jugements, constats d'huissier etc.)

Les documents moins « officiels » viendront ensuite (demandes diverses des propriétaires par ex.). Certains ont pu constater sur le site web de l'AFUL la création d'une rubrique « Archives officielles de l'AFUL ». Mais tous les documents numérisés ne sont pas sur le site de l'AFUL.

Question de M.G... au sujet de la publication des comptes rendus de réunions de Comité. Réponse de la Présidente : les réunions de Comité sont mentionnées sur le site web de l'AFUL, mais les comptes rendus ne sont pas publiés en ligne, par souci de confidentialité. Ils sont consultables auprès du Secrétariat de l'AFUL.

AFUL et PLU :

Mise en révision du PLU par la Mairie de Mennecy, avec participation des AFUL :

La Mairie de Mennecy a mis en chantier une révision du PLU de 2010. La décision a été officialisée au Conseil municipal du 9 juin 2016.

La Mairie a convié les représentants des 7 AFUL à participer aux travaux du futur PLU afin de voir s'il y avait des remarques, des modifications en vue d'adaptation à apporter aux règles des zones UEa (maisons accolées) et UEb (maisons individuelles)

De nombreuses réunions entre les responsables de l'Urbanisme de la Mairie de Mennecy, assistés par le cabinet-conseil en urbanisme SIAM, et les Présidents des AFUL, accompagnés des responsables du Règlement de leur AFUL ou d'autres membres de leurs Comités respectifs, ont eu lieu au cours de l'année 2016.

Un travail d'explication mené par les Présidents d'AFUL a permis au cabinet SIAM de comprendre les spécificités de nos Règlements et le fait qu'une AFUL n'est pas une copropriété.

Position de la Mairie vis-à-vis des Règlements d'AFUL :

Au mois de juin 2016, M. Le Maire s'est ému des rumeurs persistantes « concernant la volonté qui serait prêtée à la Mairie de modifier le PLU dans ce secteur » et a pris la peine de préciser la position de la Mairie par un courrier du 20 juillet 2016 adressé aux Présidents d'AFUL, exprimant sa volonté de maintenir les règles de 2010 :

« La logique de la Mairie ainsi que je n'ai eu de cesse de l'affirmer depuis le lancement de cette révision, est sur les Levitt de conserver tel quel le PLU de 2010. »

« Aucune modification ne sera proposée sur ce secteur de la part de la Mairie, sauf à ce que cela résulte d'un accord unanime des AFUL ... ».

Le projet de PLU a été arrêté par la Mairie le 4 novembre 2016.

L'enquête publique doit avoir lieu en mars-avril 2017 (source : M. le Maire)

Les modifications importantes du PLU ne concernent pas notre zone UEb. Elles se situent dans d'autres secteurs de la ville. Le futur PLU est consultable sur le site web de la ville de Mennecy.

Rapports entre le Règlement de l'AFUL Les Lys et le PLU :

Par simplification, on peut dire que le PLU représente « la loi » en ce qui concerne l'Urbanisme à Mennecy, dans le respect du Code de l'Urbanisme.

Les Règlements des AFUL ont très largement inspiré les règles du PLU qui prévalent dans les zones UEa et UEb.

Le Règlement de l'AFUL Les Lys peut être plus rigoureux que le PLU, mais en aucun cas ne peut être plus permissif.

Mme GUILLAUME intervient pour reprocher à la Présidente de ne pas avoir tenu compte du vote, à l'AGE de 2015, de l'article sur les fenêtres (Règlement, article 9.2.273) pour le défendre lors des réunions préparatoires du futur PLU 2017 entre les Présidents des 7 AFUL.

Cet article du Règlement de l'AFUL Les Lys, par sa non-conformité aux règles d'urbanisme du PLU 2010 pour la zone UEb n'est pas légal, même s'il a été voté. Il ne pouvait donc être défendu.

La Présidente et M. DURANT, Responsable du Règlement, et la plupart des membres du Comité estiment que cet article n'aurait pas dû être soumis au vote d'une AGE puisqu'il était en contradiction avec le PLU 2010, en vigueur en 2015, et ne devrait pas non plus figurer dans le Règlement de l'AFUL version 2015.

M. le Maire, présent lors de cette confrontation, refuse de se prononcer sur la légalité de cet article, car il ne souhaite pas intervenir dans le fonctionnement des AFUL.

Il conseille à Mme GUILLAUME de se tourner vers le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique de mars-avril 2017 pour lui exposer son point de vue.

Il rappelle aussi que les Présidents des Comités des AFUL sont les représentants légaux des AFUL.

Il insiste sur son désir de ne pas changer le PLU dans les zones UE sauf pour quelques modifications mineures, et en accord avec les Présidents d'AFUL.

Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2016

M.HAY commente le rapport financier joint à la convocation.

→ Approbation du rapport financier.

Le rapport financier est voté à l'unanimité.

→ Vote du quitus.

Le quitus est voté à l'unanimité.

Présentation et approbation du budget prévisionnel 2017

Le budget prévisionnel joint à la convocation est commenté par M. HAY.

Pour l'année 2017, chaque propriétaire pourra profiter d'une baisse de 50 € conduisant à une cotisation exceptionnelle pour 2017 de **170 €**.

→ Vote du budget prévisionnel.

Le budget est voté à l'unanimité.

Questions diverses :

Rappel : Les propriétaires qui souhaitent voir aborder certaines questions particulières doivent déposer leur demande au moins une semaine avant la date de l'Assemblée sur l'adresse mail de l'AFUL ou par courrier à la Boite Postale 34. Ces demandes doivent être en conformité avec le Règlement.

La Présidente expose la possibilité d'obtenir gratuitement de la Mairie la propriété des petits espaces verts situés au rond-point d'entrée du Domaine de Mennecey, à la jonction de l'avenue de Neufville et de l'avenue des Porcelaines, qui sont entretenus par l'AFUL depuis leur création. La position de ces espaces verts est montrée sur un transparent à l'Assemblée.

L'accord de la Mairie est acquis sous réserve pour l'AFUL de régler les frais de géomètre, de publication et les taxes diverses.

Le Comité a déjà obtenu un devis du géomètre recommandé par la Mairie. Mme DOUGNIAUX précise que les frais de publication peuvent être assez conséquents.

Cette question mérite réflexion. Après chiffrage du montant total des frais, elle sera mise à l'ordre du jour de l'AGO 2018.

Renouvellement du Comité :

Candidatures présentées pour le renouvellement de deux mandats : Mme MONTCLAIR, M. HAY.

Candidatures présentées pour le poste vacant : Mme GAYET, Mme GUILLAUME, M. KUTLER.

Mme GAYET et Mme GUILLAUME contestent à nouveau le mode de renouvellement par tiers exposé en début d'Assemblée Générale, bien qu'il soit en conformité avec les Statuts de l'AFUL (Article 4.2).

Les propriétaires présents à l'Assemblée quittant la salle depuis le vote du budget prévisionnel, en raison de l'heure avancée, et les contestations citées ci-dessus, entraînent un réel désordre dans la salle et l'impossibilité d'organiser un vote de façon sereine.

Le vote pour la réélection des deux membres du Comité qui se représentaient n'a pu avoir lieu.

Le vote pour l'élection d'un nouveau membre sur le poste vacant n'a pu avoir lieu pour les mêmes raisons.

L'Assemblée est déclarée close à 18h40.

COTISATION 2017

Suite au prévisionnel de 2017, la cotisation 2017 est proposée à titre exceptionnel à **170€**.

Soit en un seul versement de 170€ avant le 1^{er} mars 2017 au plus tard.

Soit en deux versements.

Un premier versement de 85€ avant le 1^{er} mars 2017 au plus tard.

Un deuxième versement de 85€ avant le 1^{er} juin 2017 au plus tard.

Afin de faciliter la Trésorerie de début d'année, il est souhaitable que les cotisations soient versées sans retard.

La Présidente
Danièle HILLION



Le Trésorier
Christian HAY



Une nouvelle adresse a été créée pour le Secrétariat de l'AFUL à compter du 1er février 2017 :
afuleslys91@gmail.com