



## COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 2 mars 2024 de l'AFUL LES LYS - MENNECY EXERCICE 2023

Cette assemblée s'est tenue dans la salle polyvalente de l'école des Myrtilles de Mennecy à 14h30. Elle a pu avoir lieu le quorum étant atteint, sur les 136 membres de l'AFUL, 82 étaient présents ou représentés.

Madame LATOURTE Marie, Présidente, ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux 6 nouveaux propriétaires arrivés en 2023 :

- Arnaud PESY (ex Stéphane LOTTE) : 3 av Porcelaines
- Marie-Hélène HUBER (maison en cogérance SCI avec Morgane MOREAU, ex Pascal SIT-BON) : 11 av Porcelaines
- Jean-Marie BONNIALY (ex Anne RICHARD) : 11 rue Gien
- Karim AMASRI/Ibtissam BIDADK (ex Laurence TORRES) : 12 rue de Gien
- Romain ALATI (ex Pierre HUGOT, décédé) : 12 rue de Sèvres
- Johann VAN HOUTTE (ex Daniel RENAUDINEAU, décédé) : 30 rue Sèvres

Et trois ventes réalisées ou annoncées pour 2024 :

- Caroline DESVALLEES (ex Jacques FABRY) : 35 av Porcelaines (1<sup>er</sup> février 2024)
- Jean-Baptiste MENETRIER/Julie KNODEL (ex Jacqueline PERRUSSOT) : 8 rue de Sèvres (vente avril 2024)
- DUPONT (ex Hugues WACHE qui a déménagé), 17 av Neufville (vente mai 2024)

Puis rappelle le décès de propriétaires sur l'année écoulée, hors mutations :

Roger L'HERBEIL, 4 rue de Gien, Pierre VERNAY 2 rue Limoges, Charles KUBLER 5 rue Limoges, André BECONNE 3 rue Rouen, Jacques PASQUES, 8 rue Limoges

Elle invite ensuite les membres actuels du syndicat à se présenter :

Madame BODINEAU Valérie (trésorière), Monsieur COURANT Fabrice (espaces verts), Madame LEROY Monique (vice-Présidente et adjointe à la Secrétaire), Madame MONTCLAIR Virginie (animation).



Madame GAYET Capucine (vérificatrice) et Monsieur DURANT Marcel (règlement) sont absents. Madame CALES Cécile (communication) et Madame RICHARD Anne (secrétaire) absentes sont démissionnaires.

La Présidente passe à l'élection de deux vérificateurs aux comptes :  
Messieurs CHAIGNE Gilles et PRADON Dominique sont élus à l'unanimité.

Puis, Madame LATOURTE déroule l'ordre du jour :

1. Présentation et approbation du rapport d'activité de 2023
2. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023
3. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024
4. Pénalités pour retardataire (paiement de la cotisation)
5. Règlement et demandes de travaux
6. Questions diverses (horaires entretien jardin et espaces verts par professionnels, diffusion du CR de l'AGO par mail aux 136 propriétaires ayant communiqué leur adresse mail)
7. Election du Comité

## **I. Présentation et approbation du rapport d'activités :**

Avant de développer l'ordre du jour, rappel des objectifs du bureau élu à chaque AG :

Echange d'informations, animation de l'AFUL (fête des voisins, vide-maisons, tournages, etc.) et surtout respect du règlement pour préserver l'harmonie de notre cadre de vie. Les membres sont tous bénévoles, aucune prise d'intérêt si ce n'est le bien commun...

Bilan de l'année 2023 : positif dans l'ensemble grâce aux efforts de tous et à une collaboration active des membres du bureau. Quelques écarts et négligences, voir point 6. Réussite de la fête des voisins en juin et du vide-maisons début octobre, à reconduire. Nos points faibles sont le site web et la communication.

Pour les nouveaux : rappel de quelques principes de base, chaque AFUL est indépendante même si nous échangeons entre présidents sur les projets internes (Levitt) et la vie de la municipalité. Présence aux vœux du Maire le 30 janvier. Projet en cours : réunion avec le Maire sur les travaux d'isolation par l'extérieur, pour étudier et si possible harmoniser les dispositions des services de l'urbanisme, du PLU zone UE révisé en 2017 et les règlements en vigueur au sein des 7 AFUL. A noter qu'une révision du règlement (le nôtre date de 2015) est toujours possible mais frais d'enregistrement auprès du notaire. Discussion à reporter au point 8 des questions diverses.

### **Ventes**

6 ont été enregistrées en 2023 (voir supra)



## Espaces verts

Monsieur COURANT Fabrice est chargé des relations avec la Sté Vertige qui entretient nos espaces verts d'une surface de 2ha 27a 42ca.

EVOLUTION DES COUTS DE L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS				
ANNEE	ENTRETIEN COURANT	AMELIORATION HORS CONTRAT	TOTAL AN-NUEL	COUT PAR PROPRIETAIRE
2021	22 118	2 785	24 903	183
2022	23 069	3 230	26 299	193
2023	23 386	1 320	24 706	182
2024	25 200	6 000	31 200	229

2024 : prestations déjà engagées hors contrat

Ne pas oublier les travaux hors contrat ex : 840€ en décembre pour l'abattage et le rognage de la souche du peuplier d'Italie tombé pendant la tempête sur la place rue de Rouen.

Le mauvais temps n'a pas permis fin 2023 le nettoyage de 3 gros cèdres (2160€) reporté sur 2024. Un tour des espaces verts a été fait avec Vertige le 18 janvier 2024 pour contrôler et sécuriser les espaces communs à ce jour, Vertige a préconisé la suppression de 3 bouleaux, l'élagage/ nettoyage de 2 peupliers, 1 grand sapin, 1 cèdre sur la coulée verte et la place de Rouen ; 5 éco-pièges sont à installer pour un coût de 3870€.

Il est important de nous signaler tout arbre, branche... qui pourraient poser problème. Nous rappelons que **les arbres présentant un danger pour le propriétaire ou le voisinage et situés sur les parties privatives relèvent de l'entretien à assurer par chacun.**

## Site de l'AFUL

Hélas aucune activité sur notre site très obsolète (aucun spécialiste au Comité). Monsieur DUVAL Guillaume que nous remercions chaleureusement, développe un nouveau site. Actuellement, le support est JIMDO (120€/an). Un propriétaire indique un hébergeur OVH à Roubaix coût annuel 30€. La redevance 2024 n'étant pas encore réglée par notre trésorière, nous attendons la première réunion du comité le 16 mars pour finaliser les conditions d'hébergement avec Guillaume DUVAL.

## Tournages dans notre AFUL

Un clip et une publicité ont rapporté 1200 €.

2 clips : Dieson Samba rue des Porcelaines (2x400€)

1 série : les enfants sont rois (400€)

A la demande d'un propriétaire, la Présidente communique les tarifs minimum 2023 des tournages pour l'AFUL 800€/jour pour les gros tournages, 500€ pour les clips/petits tournages, 1000€ la nuit. Ces coûts ne tiennent pas compte des conventions avec les propriétaires des maisons pour les tournages en intérieur ou sur parties privatives.



Une sollicitation de tournage de nuit, fin 2023, incite le Comité à faire un sondage dans l'assemblée pour connaître leur avis sur cette possibilité. Un propriétaire y est opposé hors vacances scolaires pour la quiétude des enfants.

### **Fête des voisins et vide maison**

La fête des voisins s'est déroulée avenue des Porcelaines, le 11 juin 2023, et a remporté un vif succès grâce à une météo très favorable, un excellent punch préparé par Mme MONTCLAIR et la dégustation des plats préparés par les convives.

Le vide grenier, en concertation avec les AFUL des Bouvreuils et Pâquerettes s'est déroulé le dimanche 8 octobre : réussite grâce météo.

Le comité vu leur succès, propose de reconduire ces manifestations festives :

- Fête des voisins à prévoir soit le 16/06/20, soit le 30/06/24. Après consultation des membres présents ou représentés, une majorité de l'assistance préfère le 30 juin 2024, date retenue par le comité.
- Vide grenier : en concertation avec les 3 AFUL de l'édition 2023, la date sera communiquée ultérieurement (6 octobre à confirmer).

### **Diffusion compte rendu de l'AG**

Mme LATOURTE propose, pour faire des économies de temps et d'argent, de diffuser le compte rendu de l'AG par mail comme l'an passé. Les propriétaires qui n'ont pas indiqué leur adresse mail ou refusé cette disposition, recevront ce document dans leur boîte aux lettres.

Il est demandé aux participants de voter sur l'approbation du rapport des activités :

**Contre 1 – abstention 0 – pour 81 – APPROUVE**

## **II. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023 :**

Madame BODINEAU Valérie, en sa qualité de trésorière, présente ces données. Elle rappelle que toute personne voulant contrôler les comptes avant l'assemblée peut prendre contact avec la trésorière par mail [aful.lys.treso@gmail.com](mailto:aful.lys.treso@gmail.com)

Le bilan de l'année 2023, établi en accord avec les relevés de compte de la Société Générale fin 2023, fait apparaître, comme annoncé après ajustement du poste produits financiers 368,69€ au lieu de 40 €, un gain de 2020,20€.

## Bilan 2023

	Fin 2022		Fin 2023
Compte courant	4 234,43 €	Compte courant	5 870,94 €
Compte livret	12 501,30 €	Compte livret	12 884,99 €
		Résultat - gain	2 020,20 €
<b>Totaux</b>	<b>16 735,73 €</b>	<b>Totaux</b>	<b>16 735,73 €</b>

## Compte de résultats 2023

	Budget 2023	Budget 2023 par maison	Réalisé 2023	Réalisé 2023 par maison	Ecart
<b>Charges</b>					
Frais de bureau	400,00 €	2,94 €	362,98 €	2,67 €	- 37,02 €
Entretien Espaces verts	23 400,00 €	172,06 €	23 385,60 €	171,95 €	- 14,40 €
Amélioration Espaces verts	2 000,00 €	14,71 €	1 320,00 €	9,71 €	- 680,00 €
Assurances	650,00 €	4,78 €	635,41 €	4,67 €	- 14,59 €
Taxe foncière	1 000,00 €	7,35 €	1 123,00 €	8,26 €	123,00 €
Frais bancaires	160,00 €	1,18 €	176,50 €	1,30 €	16,50 €
Frais d'avocat et d'huissiers	1 000,00 €	7,35 €	- €	- €	- 1 000,00 €
<b>Totaux</b>	<b>28 610,00 €</b>	<b>210,37 €</b>	<b>27 003,49 €</b>	<b>198,56 €</b>	<b>- 1 606,51 €</b>
<b>Produits</b>					
Cotisations	27 200,00 €	200,00 €	27 240,00 €	200,29 €	40,00 €
Régularisations cotisations	0,00 €	- €	200,00 €	1,47 €	200,00 €
Produits financiers	10,00 €	0,07 €	383,69 €	2,82 €	373,69 €
Tournage film		- €	1 200,00 €	8,82 €	1 200,00 €
Remise frais bancaires		- €	- €	- €	- €
Dégrèvement taxe foncière		- €		- €	- €
		- €		- €	
<b>Totaux</b>	<b>27 210,00 €</b>	<b>200,07 €</b>	<b>29 023,69 €</b>	<b>213,41 €</b>	<b>1 813,69 €</b>
<b>Résultat</b>	<b>- 1 400,00 €</b>	<b>- 10,29 €</b>	<b>2 020,20 €</b>	<b>14,85 €</b>	<b>3 420,20 €</b>

Cotisations + 40€ → 3 propriétaires en retard de paiement

Nous avons prévu une perte à hauteur de 1400 € mais elle a été absorbée par :

- une recette exceptionnelle de 1200€ pour 3 tournages,
- l'absence de frais d'avocats 1 000€
- des frais d'amélioration des espaces verts non engagés en 2023. (2.160 € report sur 2024)

Madame LATOURTE demande aux participants de voter sur l'approbation des rapport financiers et quitus au comité :

**Contre 0 – abstention 0 – pour 82 – APPROUVE**

### III. Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024 :

#### Budget 2024

	Réalisé 2023	Réalisé 2023 par maison	Budget 2024	Budget 2024 par maison	Ecart
<b>Charges</b>					
Frais de bureau	362,98 €	2,67 €	400,00 €	2,94 €	- 37,02 €
Entretien Espaces verts	23 385,60 €	171,95 €	25 200,00 €	185,29 €	- 1 814,40 €
Amélioration Espaces verts	1 320,00 €	9,71 €	6 000,00 €	44,12 €	- 4 680,00 €
Assurances	635,41 €	4,67 €	650,00 €	4,78 €	- 14,59 €
Taxe foncière	1 123,00 €	8,26 €	1 300,00 €	9,56 €	- 177,00 €
Frais bancaires	176,50 €	1,30 €	160,00 €	1,18 €	16,50 €
Frais d'avocat et d'huissiers	- €	- €	1 000,00 €	7,35 €	- 1 000,00 €
<b>Totaux</b>	<b>27 003,49 €</b>	<b>198,56 €</b>	<b>34 710,00 €</b>	<b>255,22 €</b>	<b>- 7 706,51 €</b>
<b>Produits</b>					
Cotisations	27 240,00 €	200,29 €	29 920,00 €	220,00 €	- 2 680,00 €
Régularisations cotisations	200,00 €	1,47 €	- €	- €	200,00 €
Produits financiers	383,69 €	2,82 €	50,00 €	0,37 €	333,69 €
Tournage film	1 200,00 €	8,82 €		- €	1 200,00 €
Remise frais bancaires	0,00 €	- €		- €	- €
Dégrèvement taxe foncière		- €		- €	- €
		- €		- €	
<b>Totaux</b>	<b>29 023,69 €</b>	<b>213,41 €</b>	<b>29 970,00 €</b>	<b>220,37 €</b>	<b>- 946,31 €</b>
<b>Résultat</b>	<b>2 020,20 €</b>	<b>14,85 €</b>	<b>- 4 740,00 €</b>	<b>- 34,85 €</b>	<b>- 6 760,20 €</b>

Des augmentations sont prévues pour 2024 : assurances, taxe foncière

**Entretien des espaces verts** : Vertige applique l'augmentation réglementaire (indice INSEE) sur le contrat annuel d'entretien à partir de février 2024.

Le poste **Amélioration des espaces verts** est budgété à 6000€ dont 2160€ reportés de 2023.

Nous nous réservons, comme tous les ans, un montant de 1000€ pour d'éventuels **frais d'avocat**.

Les tournages restent une source de revenus, mais totalement aléatoire.



#### **IV. Pénalités pour retardataires (paiement de la cotisation)**

##### **Cotisations 2024**

Les cotisations sont à jour sur l'exercice 2023. Toutefois, en décembre dernier, il restait encore quelques cotisations impayées.

Nous rappelons qu'il est indispensable d'abonder par nos cotisations la trésorerie de l'AFUL car Vertige est réglé mensuellement.

Compte tenu de la situation économique actuelle, le Comité propose d'augmenter la cotisation annuelle à 220 € pour 2024.

Pour inciter les propriétaires à régler leur cotisation à échéance convenue, la procédure adoptée en 2023 est également reconduite, soit :

Cotisations à régler au plus tard le 1<sup>er</sup> mai. Passé cette échéance, il sera appliqué une pénalité de 5% par mois de retard.

Il reste entendu que tout propriétaire qui rencontrerait des difficultés trouverait auprès du Comité une écoute bienveillante et une discrétion absolue.

Madame LATOURTE demande aux participants de voter sur l'approbation du budget 2023, les cotisations et pénalités de retard :

**Budget 2024 :** Contre 0 – abstention 0 – pour 82 - **APPROUVE**

**Cotisation-pénalité 2024 :** Contre 1 – abstention 0 – pour 81 - **APPROUVE**

**Le règlement sera donc à effectuer au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2024 :**

- **De préférence par virement bancaire : IBAN FR76 30003 00681 00037269004 54 BIC SOGEFRPP**

(Merci de nous prévenir de votre virement par mail : [aful.lys.treso@gmail.com](mailto:aful.lys.treso@gmail.com) et de bien noter le nom du propriétaire pour lequel le virement est prévu)

- **Ou par chèque à l'ordre de AFUL LES LYS**

(À déposer dans la boîte aux lettres de l'Aful Les Lys, ou chez Mme Bodineau – 25 rue de Gien)

## V. Règlement et demandes de travaux

### Règlement

Rappel : tous les travaux extérieurs – sur la maison ou dans le jardin - doivent faire l'objet, au préalable, d'une demande auprès du comité de l'AFUL. En 2023, les demandes d'autorisation ont essentiellement eu pour objet les travaux suivants :

- Pose de volets roulants électriques
- Remplacement de clins par profilés PVC blancs (à noter la liquidation judiciaire de Société Plastic Home)
- Remplacement de portes d'entrée et fenêtres
- Rénovation et élargissement des descentes de garage (le plus souvent enrobé gris anthracite ou grenat, parfois pavés)
- Ravalement
- Aménagement et /ou isolation de combles (flocage, laine de roche)
- Pose de portillons ou clôtures grillagées...

Soit **11** demandes de travaux, **2** demandes ne respectant pas le règlement ont été corrigées avant d'être validées. Une pose de clôtures pleines visibles de la rue et dépassant la hauteur réglementaire n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation. **Rappel** : la hauteur des portillons visibles de la rue ne doit pas excéder 1mètre. **Les brandas permettant de séparer les parties privatives mitoyennes**, le plus souvent pour empêcher la divagation des animaux, **sont interdits sauf autorisation ponctuelle en cas de rénovation des haies. Ils doivent impérativement être masqués par des végétaux des 2 côtés, idéalement être supprimés après l'édification d'une haie végétale étanche. Les vitres ne doivent pas avoir d'effet miroir.**

La validation de l'AFUL ne dispense pas de soumettre certains travaux à une déclaration auprès du service d'urbanisme de la Mairie.

Des échanges ont lieu sur l'isolation par l'extérieur, les panneaux photovoltaïques... Il faudrait revoir les statuts. Pour le moment, des demandes particulières pourraient être gérées par dérogation soumise à l'assemblée.

Il est prévu une réunion des 7 AFUL avec le maire et les services d'urbanisme, la démarche est engagée conjointement et nous attendons que la date soit communiquée

### Horaires pour les travaux des entreprises et propriétaires

Après un débat sur la proposition de modifier les horaires de la semaine, novembre à mars, il est convenu d'appliquer les horaires de la mairie (arrêté 49 16 82 du maire portant réglementation contre le bruit du 18 février 2016), soit en semaine :

8h-12h et 14h-19h

Le samedi 9h-12h et 14h-19h

Le dimanche 10h-12h





## **VI. Divers**

- CCVE /Ordures ménagères : Un de nos propriétaires souhaite que notre AFUL fasse une démarche auprès de la CCVE pour rétablir le ramassage des OM chaque semaine. Depuis le début de l'année, le ramassage des OM est bimensuel hors juillet, août et la période de Noël. Ce nouveau rythme pose un problème d'hygiène, d'odeur, d'insalubrité publique.

Le Comité syndical souhaite obtenir l'aval de l'Assemblée pour relancer une initiative auprès des autres AFUL et rédiger un courrier à la CCVE afin d'obtenir le rétablissement du service passé.

L'assemblée approuve à l'unanimité cette démarche. Le courrier a été envoyé à la CCVE le 9 mars, les présidents des 7 AFUL ont été informés de notre démarche et invités à la soutenir et/ou à émettre des suggestions.

- Bacs à compost : c'est une question à poser à la Mairie
- Panneaux photovoltaïques : article 9.2.24 p. 7 du règlement (interdiction totale). La pose est possible au sol dans les jardins en arrière des maisons et non visibles de la rue.
- Isolation par l'extérieur : une maison a procédé aux travaux correspondants dans notre AFUL, demande validée par les services d'urbanisme.

Suite aux demandes des participants sur ces questions, Mme LATOURTE prévoit de regrouper les questions sur les panneaux photovoltaïques et l'isolation par l'extérieur lors d'une réunion avec la Mairie et les 7 AFUL afin de parvenir à une position commune.

Il est également évoqué :

Quelques problèmes de voisinage, le respect du maintien d'un environnement vert et paysagé par la stricte application du règlement de notre AFUL, les chiens qui ne sont pas tenus en laisse et qui ne respectent pas le voisinage : décision est prise d'installer des panneaux aux abords de la coulée verte. Nous rappelons que les horaires mentionnés ci-dessus pour les nuisances sonores (jardinage, travaux) valent également pour les animaux de compagnie.

## **VII. Composition et élection des membres du Comité**

### **Comité**

Le comité syndical est composé de 9 membres, renouvelé par tiers. Cette année le mandat de Mme MONTCLAIR vient à échéance. Elle se représente et sa candidature est soumise au vote de l'assemblée :

**Contre 1 – abstention 0 – pour 81 - ELUE**



Pour remplacer Mme CALES démissionnaire, Mme RICHARD suite à la vente de sa propriété et Mme GAYET absente qui ne peut donc se représenter, il est fait appel à l'assemblée :

- M. DUVAL Guillaume
- M. GALLET Patrick
- Mme HUBER Marie Hélène

Proposent leur candidature qui est mise aux votes pour chacun d'eux :

**Contre 0 – abstention 0 – pour 82 – ELUE / ELUS**

Mme LATOURTE leur souhaite la bienvenue au sein du Comité.

Ci-dessous le tableau des membres du Comité mis à jour :

**COMPOSITION ET RENOUELEMENT DU COMITE DE L'AFUL LES LYS  
Situation suite à l'AG du 2 mars 2024**

2022	2023	2024	2025	2026
M. COURANT	M. COURANT	M. COURANT		
M. DURANT	M. DURANT	M. DURANT		
<b>Mme LATOURTE*</b>	<b>Mme LATOURTE*</b>	<b>Mme LATOURTE*</b>		
Mme CALES	Mme CALES	M. DUVAL	M. DUVAL	M. DUVAL
Mme GAYET	Mme GAYET	M. GALLET	M. GALLET	M. GALLET
Mme MONTACLAIR	Mme MONTACLAIR	Mme MONTACLAIR	Mme MONTACLAIR	Mme MONTACLAIR
Mme BODINEAU	Mme BODINEAU	Mme BODINEAU	Mme BODINEAU	
Mme LEROY	Mme LEROY	Mme LEROY	Mme LEROY	
Mme RICHARD	Mme RICHARD	Mme HUBER	Mme HUBER	

Des échanges se déroulent entre propriétaires, mais l'ordre du jour étant épuisé, Madame LATOURTE, au nom du Comité, remercie l'assemblée et clôture la séance à 17h15.

**AFUL LES LYS**

65 boulevard Charles de Gaulle  
91540 MENNECY

Adresse mail Générale : [afuleslys@gmail.com](mailto:afuleslys@gmail.com)  
 Adresse mail Trésorerie : [aful.lys.treso@gmail.com](mailto:aful.lys.treso@gmail.com)  
 Site internet : [afuleslys.fr](http://afuleslys.fr)



## **Extrait du COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU COMITÉ DU 16 mars 2024**

En présence de : Valérie BODINEAU, Fabrice COURANT, Marcel DURANT, Guillaume DUVAL, Patrick GALLET, Marie Hélène HUVER, Marie LATOURTE, Monique LEROY, Virginie MONTACLAIR,

La réunion s'est tenue, à 9h30, au domicile de notre Présidente, que nous remercions, sur l'ordre du jour suivant :

- Election du Président et répartition des différents postes

Madame LATOURTE prend la parole et remercie les membres du comité pour le travail qui a permis de tenir cette AG.

Puis, Madame LATOURTE accueille les nouveaux membres du Comité. Tous les membres se présentent tour à tour. Après échanges entre les participants pour attribuer les divers postes,

A l'unanimité, sont nommés :

- Madame LATOURTE, Présidente
- Madame BODINEAU, Trésorière
- Monsieur COURANT, responsable des espaces verts
- Monsieur DURANT, règlement
- Monsieur DUVAL, webmaster
- Monsieur GALLET, adjoint au règlement
- Madame HUBER, tournages
- Madame LEROY, Vice-Présidente / Secrétaire
- Madame MONTACLAIR, responsable de l'animation, fête des voisins, décoration Noël, événementiels.