

AFUL "LES MYOSOTIS"

65 Boulevard Charles de Gaulle – BP 9 – 91540 MENNECY CEDEX

Adresse courriel : aful.les.myosotis@gmail.com

Site Internet : <http://www.aful-les-myosotis-mennecy.net>

APPEL À COTISATION POUR L'ANNÉE 2024

Conformément aux décisions votées lors de notre Assemblée Générale Ordinaire du 02 février 2024, nous vous demandons de bien vouloir régler votre cotisation pour l'année 2024, soit :

200 Euros pour le 15 MAI 2024

Les modalités suivantes seront appliquées aux propriétaires qui n'auront pas versé leur cotisation au 15 mai 2024 :

- ▶ à compter du 01/06/2024, une lettre simple de rappel leur sera adressée
- ▶ à compter du 01/07/2024, une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) leur sera adressée avec frais de relance de 10 € et une mise en demeure avec injonction de payer

Les chèques devront être impérativement libellés à l'ordre de : AFUL LES MYOSOTIS

Ils doivent être adressés à :

AFUL LES MYOSOTIS

65, Blvd Charles de Gaulle - BP 9 - 91540 MENNECY CEDEX

À l'exclusion de toute autre adresse

Ne pas oublier de noter l'adresse du pavillon concerné au dos du chèque pour ceux dont une adresse postale différente figure sur le chèque

Le règlement peut également être effectué par carte bancaire.

Pour ce faire, il suffit de le demander en envoyant un courriel à l'adresse suivante :

aful.les.myosotis@gmail.com

En réponse, vous recevrez un lien permettant un paiement sécurisé.

▶ **RAPPEL :** **Vous voudrez bien nous préciser votre nouvelle adresse postale en cas de location de votre bien, mutation, vente du bien - votre nom en cas changement de propriétaire suite à succession.**

Pour ceux d'entre vous qui ont une adresse postale à l'étranger ou dans une autre région, vous pouvez également nous transmettre votre adresse courriel afin de faciliter l'échange de courriers (convocation AG, compte-rendu, ...).

* Nous recevons régulièrement des chèques dont le nom ou l'adresse ne correspondent pas aux fichiers relatifs à notre AFUL (ex adresse du chèque différente de l'adresse concernée par le règlement, nom différent de celui du propriétaire concerné). Encore une fois, merci de nous préciser au dos du chèque le nom du propriétaire ainsi que l'adresse concernée par le paiement, ou à défaut de nous indiquer le n° du lot concerné.



COMPTE RENDU

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02 FÉVRIER 2024

Conformément aux dispositions de l'article 9, alinéa 2 des statuts de notre Association, les propriétaires des pavillons de l'ensemble immobilier constituant l'AFUL "LES MYOSOTIS" se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le 02 février 2024, dans la salle de Motricité de l'école des Myrtilles à Mennecey, pour délibérer de l'ordre du jour suivant :

1. Rapport d'activité
2. Présentation des comptes de l'année 2023 (Approbation des comptes et quitus)
3. Adoption du budget prévisionnel 2024 et vote de la cotisation proposée à 200 €
4. Élection et renouvellement des membres du Comité Syndical
5. Questions diverses.

I COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ présenté par Mrs Jean-Yves CAPELLE, Patrice DESMAREST, et François-Noël DELAVEAU

Le Comité syndical de l'Aful "Les Myosotis" souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires qui nous ont rejoints en 2023. Nous remercions également les propriétaires présents à cette Assemblée générale ainsi que ceux qui nous ont faits parvenir leurs pouvoirs.

Le président présente chaque membre du comité syndical en précisant leur fonction.

Ce soir, 59 propriétaires sont présents et porteurs de 107 pouvoirs, soit un total de 166 propriétaires présents ou représentés. Le quorum de 146 membres étant atteint, notre Assemblée Générale Ordinaire peut valablement délibérer, en accord avec l'Article 9 - § 6 des Statuts de notre association.

Afin de contrôler la validité des votes deux scrutateurs sont désignés : MM. Éric Bissonet et Patrice DESMAREST.

1) Le Président Jean-Yves CAPELLE présente les membres du Comité de l'AFUL et leur fonction :

François-Noël DELAVEAU et Yves PERDU : Espaces verts
Éric BISSONET et Yves JAEGER : Secrétariat
Henri BROUCQUART : Site Web
Silvère SABOURIN et Alain MONDON : Trésorerie et Finances
Patrice DESMAREST : Relations Mairie
Jean-Yves CAPELLE : Demandes de travaux

Jean-Yves CAPELLE tient par ailleurs à rendre hommage à une figure de notre quartier et de notre AFUL qui vient de décéder, M. Jacques CARDON. Il aura été actif jusque très récemment pour la coordination des 7 AFULs du quartier Levitt.

2) ESPACES VERTS

Nous disposons de 10 ha d'espaces verts entretenus par la société ALLGARDEN, notre prestataire. En 2023, 8 tontes ont été effectuées, plus l'entretien des buttes situées de part et d'autre de la route de Chevannes en alternance d'une année sur l'autre. Comme demandé par certains résidents, une parcelle sur l'espace vert côté centre commercial est restée non tondu pour favoriser la préservation de la biodiversité.

En plus du contrat d'entretien, des travaux d'égavage, d'abattage et de taille ont été réalisés en 2023 :

- 1/ Élagage conséquent des buttes (tamaris, lauriers, spirées, pyracanthas et autres) ;
- 2/ Rabattage et élagage de 3 gros saules pleureurs ;
- 3/ Comme annoncé, plantation de 12 arbres fruitiers (prunus) en remplacement (sous garantie) de ceux qui sont morts suites aux sécheresses 2021 et 2022; plantation plus pérenne à l'aide d'une mini-pelle
- 4/ Comme annoncé également, abattage des 2 derniers pins noirs situés dans le triangle au nord de notre lotissement (face aux nouveaux immeubles), car toujours infestés par les chenilles processionnaires malgré les pièges posés ;

5/ Bêchage des massifs et des haies ;
6/ 7 arbres abattus (sujets morts ou dangereux) + Tailles de sécurité ;
7/ Comme annoncé, la barrière en bois située près du poste DP "Pivert" d'ERDF a été réparée.
Le projet 2024 prévoit :

A/ Arbres à couper ou élaguer dans le petit parc ;

B/ Poubelle à installer (prévu en mars) ;

C/ Banc à restaurer ou à remplacer si la réparation s'avère impossible ;

D/ Dans le "serpent", face au centre commercial, un arbre à planter + pose d'éléments dissuasifs (pierres) à certaines entrées des espaces verts (pour éviter par exemple le "rodéo" avec voiture embourbée en janvier, dont a parlé JY Capelle).

À noter le problème régulier de passage de sangliers qui occasionnent des dégâts dans nos espaces verts, sans apparemment toucher aux jardins privatifs pour le moment.

Nous avons finalement négocié une augmentation de 3% de la prestation contractuelle pour 2024 (pour rappel augmentation de 5% en 2023, et pas d'augmentation en 2022).

3) DEMANDES DE TRAVAUX

En 2023, 23 demandes de travaux ont été déposées et ont fait l'objet d'un avis favorable.

Pour rappel, il y en avait eu 18 en 2022, 29 en 2021 et 17 en 2020.

Vous pouvez faire votre demande de travaux, soit par l'intermédiaire de notre site internet, soit par mail aful.les.myosotis@gmail.com ou encore par courrier à l'adresse de notre AFUL.

Ne pas oublier de préciser vos coordonnées téléphoniques et de joindre les plans et descriptions nécessaires à l'étude de la conformité des travaux envisagés. Nous vous rappelons que l'accord de l'AFUL est nécessaire pour les demandes d'aménagements et de permis de construire. Seul le service de l'urbanisme de la mairie est en mesure de donner ces autorisations (exemple pose de vélux, véranda, abri de jardin, réalisation d'une piscine, ...).

Il convient de noter une évolution dans l'application du PLU par la mairie, n'allant pas vers plus de souplesse. Il pourrait être cité plusieurs exemples, mais le plus notable est sans doute une stricte application de la servitude de 3 mètres autour des réseaux et branchements du Siarce situés dans les jardins. Une simple pergola a ainsi été refusée pour cette raison.

4) VENTES

Il y a eu 6 ventes de pavillons en 2023.

5) SUJETS DU RESSORT DE LA MAIRIE, DU SIARCE OU DES AUTRES EXPLOITANTS DE RÉSEAUX

L'Assemblée générale de l'AFUL n'étant pas le lieu pour débattre de sujets qui sont du ressort de la Mairie, du Siarce ou des autres exploitants de réseaux (poubelles, aménagement des rues, etc.), ceux-ci ne seront pas évoqués lors de l'AG.

Cependant, l'Aful rappelle que les trottoirs, asphaltés ou non, sont réservés aux piétons afin de leur assurer une circulation libre et en toute sécurité. Y stationner constitue un stationnement gênant au sens du Code de la Route. Il convient en outre de privilégier le stationnement dans le garage ou sur la parcelle privée de chacun.

Des discussions des membres présents sur ces différents sujets conduisent le Président Jean-Yves CAPELLE à encourager tous ceux qui sont concernés à participer aux réunions publiques proposées par M. le Maire les samedi 3 février ou mercredi 7 février prochains.

6) CHANGEMENT DE BANQUE

Pour rappel, les difficultés récurrentes rencontrées avec la Société Générale, prestataire historique de notre Aful nous ont conduit à choisir le Crédit Agricole comme nouvelle entreprise bancaire.

Le changement complet est un long processus qui se poursuit, en particulier pour le transfert des livrets qui n'est pas encore effectif.

7) MODERNISATION DU SITE INTERNET DE L'AFUL

Le site internet de l'AFUL a été mis à jour dans son contenu et dans sa structure pour permettre une meilleure accessibilité aux documents qu'il propose.

Le bureau poursuit ses recherches de modernisation du site pour permettre le paiement en ligne des cotisations.

8) VIABILITÉ DES STATUTS ET LOI ALUR

La loi ALUR de 2014 : Patrice DESMAREST a consulté Madame DOUGNIAUX, 1^{ère} adjointe au maire de Mennecey et responsable de l'urbanisme, qui estime que les espaces verts ne sont pas menacés par la loi ALUR.

Pourtant, avec cette loi de 2014, rien n'interdit à une municipalité de préempter ces terrains pour y construire des locaux à usage public. Nous avons informé les autres AFULS, et ce sujet potentiellement inquiétant pour l'environnement de notre résidence pourrait être débattu en groupe des 7 AFULS à l'occasion de la révision du PLU qui devrait intervenir courant 2024.

9) CONTENTIEUX

Nous n'avons pas de contentieux en cours.

Le rapport moral est soumis au vote des membres présents et représentés.

Vote du rapport moral 2023 :POUR = 166 voix CONTRE = 0 voix ABSTENTION = 0 voix

Le rapport moral 2023 est adopté à l'unanimité

II RAPPORT FINANCIER 2023 - Présentation par M. SABOURIN, Trésorier

Rapport financier 2023

Dépenses :

Le budget "entretien des espaces verts" est conforme aux prévisions. Le poste "espaces verts" représente quasiment 90 % du budget de l'AFUL.

Le poste impôts et taxes est supérieur aux prévisions (+7%), du fait de l'augmentation de la taxe foncière.

Les intérêts liés à la gestion de la trésorerie soumis à l'impôt sur les Sociétés sont en retrait (faible rémunération des intérêts).

Les frais d'assurance sont stables, les frais de photocopie sont en ligne avec la prévision, les frais d'affranchissement (LRAR aux propriétaires absents ou LRAR en cas d'impayé) sont également en baisse grâce à l'implication de notre trésorier adjoint (relance au porte-à-porte), la location de la boîte postale ne bouge pas.

Les frais de fonctionnement (essentiellement maintien du site WEB) et autres dépenses sont stables et conformes au budget. De leur côté, les frais bancaires sont en nette hausse, mais inférieurs au budget.

Pas de frais de contentieux en 2023.

Recettes :

Cotisations 2023 = 67340 €. Pas de cotisations impayées. Seule une cotisation est indiquée comme "reste à percevoir" car il était impossible d'affecter le chèque à un propriétaire.

Les intérêts du livret A et des livrets 1 et 2 sont nuls du fait du changement bancaire qui n'a pas encore permis leur transfert.

Report de l'exercice précédent : -64,48 €.

Pour rappel, c'est grâce à l'énergie d'Alain MONDON pour récupérer les cotisations en porte-à-porte auprès des propriétaires négligents que nous n'avons quasiment plus d'impayées. Son intervention est cruciale pour notre trésorerie. De même, des Investigations ont été nécessaires pour retrouver les propriétaires ayant omis de signaler leur changement d'adresse suite à la location de leur bien, ou en cas de décès du propriétaire pour rechercher le notaire chargé de la succession.

Le bilan 2023 et le quitus sont soumis au vote des membres présents et représentés.

BILAN 2023 : POUR = 166 voix CONTRE = 0 voix ABSTENTION = 0 voix
QUITUS : POUR = 166 voix CONTRE = 0 voix ABSTENTION = 0 voix

Les comptes 2023 sont approuvés à l'unanimité. Le quitus est donné à l'unanimité.

III BUDGET PRÉVISIONNEL 2024 - Présentation par M. SABOURIN, Trésorier

M. SABOURIN présente les prévisions de budget 2024 telles qu'elles ont été arrêtées par le Comité.

Dépenses prévisionnelles :

Espaces verts :

Le budget "entretien" (53.399,38 €) augmente de 5,8%. Le budget travaux espaces verts est maintenu à 12.000 € en prévision des chantiers d'abattage/replantage pluriannuel.

La provision "dégâts espaces verts" est estimée à 0 €.

La location du compteur d'eau est prévue d'être légèrement augmentée.

Le budget total pour les espaces verts est estimé 69.549,38 € (89,70 % du budget)., en légère augmentation par rapport au budget 2023 (+4,9%), mais stable (+0,6%) par rapport au réalisé 2023.

Impôts et taxes :

Provision de 4.000 € (environ 5,65 % du budget), anticipant une nouvelle hausse de la taxe foncière.

Autres lignes budgétaires :

Légère augmentation des frais d'assurance, stabilité pour la boîte postale, baisse pour les frais divers de gestion et pour les frais bancaires.

La provision pour frais de contentieux est maintenue, tandis que celle pour les dépenses exceptionnelles (actes notariés, 7 Afuls, ...) est revalorisée.

Recettes prévisionnelles :

Le montant de la cotisation est proposé à 200 €.

Montant total des cotisations 2024 à percevoir = 200 € x 364 membres soit 72.800 €.

À ce montant il faudrait rajouter les intérêts prévisionnels du Livret 1 (fonds de roulement) et les intérêts prévisionnels du livret A (provision dégâts espaces verts), mais ils sont cette année encore estimés à 0 du fait du changement de banque qui n'est pas encore achevé.

Le résultat négatif de 2023 (-2.135,77 €) est reporté dans les recettes prévisionnelles pour 2024.

Modalités de recouvrement et majoration forfaitaire :

En cas de non-paiement à la date du 15 mai 2024, les modalités suivantes sont proposées :

- ▶ À compter du 15/06/2024 : une lettre simple de rappel sera adressée aux propriétaires concernés,
- ▶ À compter du 15/07/2024 : une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) sera adressée avec frais de relance de 10 € et une mise en demeure avec injonction de payer.

Le budget prévisionnel 2024 est soumis au vote :

POUR = 166 voix CONTRE = 0 voix ABSTENTION = 0 voix

Le montant de la cotisation annuelle proposé à 200 € et son exigibilité au 15 mai 2024 ainsi que les modalités de recouvrement sont soumis au vote :

POUR = 166 voix CONTRE = 0 voix ABSTENTION = 0 voix

Le budget prévisionnel 2024, le montant de la cotisation annuelle et les modalités de son exigibilité sont approuvés à l'unanimité.

IV RENOUELEMENT DES MEMBRES DU COMITÉ SYNDICAL

Le Comité composé de 9 membres est élu pour 3 ans.

Chaque année nous renouvelons 1/3 des membres du conseil syndical et nous ne constatons généralement que très peu de nouvelles candidatures. Certains membres du comité sont renouvelés depuis 20 ans. Nous souhaitons accueillir de nouveaux membres pour libérer les plus anciens, qui **bien qu'il n'y ait pas de limite d'âge, sont entrés dans leur 7^{ème} dizaine.**

Cette année, 3 membres arrivent en fin de mandat et acceptent de se représenter pour un nouveau mandat :

- ▶ M. Henri BROUCQUART
- ▶ M. Yves PERDU
- ▶ M. Patrice DESMAREST

Un candidat nouveau se présente :

- ▶ M. Jan OUVRARD

À l'unanimité des votants, les 3 membres sortants sont réélus et le nouveau candidat est élu au Comité Syndical.

V QUESTIONS DIVERSES

- 1) Dans la soirée du 8 janvier 2024, une ou plusieurs personnes ont effectué avec un véhicule un rodéo dans l'espace vert en face du centre commercial, appartenant à notre AFUL. Mais, si ce jeu était amusant grâce à la neige tombée, la voiture s'est malgré tout enlisée, restant sur place plus de 24 heures. La police municipale a pu constater les faits dans la nuit ou au petit matin. Un représentant du bureau, averti dans la matinée du 9 janvier, a déposé plainte le jour même. L'enquête qui s'en est suivie a permis d'identifier l'auteur qui a reconnu les faits. Un devis de remise en état a été établi rapidement par notre prestataire de la société All Garden, puis transmis à la gendarmerie. Aux dernières nouvelles l'intéressé serait prêt à payer la remise en état. Affaire à suivre donc.
- 2) Une propriétaire alerte sur le non-respect des horaires de travaux par le prestataire espaces verts. Il lui sera rappelé qu'il doit absolument respecter ces horaires.
- 3) Des propriétaires alertent sur des problèmes réguliers d'évacuation des déchets verts par le prestataire espaces verts : ceux-ci sont parfois laissés dans les haies des propriétaires, ce qui oblige les propriétaires concernés à assurer eux-mêmes cette évacuation. Le prestataire sera rappelé à ses obligations.
- 4) De même, des résidus de Pyracanthas ne sont pas correctement évacués et traînent au sol après le travail de taille. Cette situation est dangereuse pour tous, et en particulier pour les pattes des chiens. Le prestataire sera rappelé à ses obligations.

Le Président
Jean Yves CAPELLE

Le Trésorier
Silvère SABOURIN

Le Secrétaire
Éric BISSONET



AFUL LES MYOSOTIS

65 Blvd Charles de Gaulle – BP 9 – 91540 MENNECY CEDEX

aful.les.myosotis@gmail.com

<http://www.aful-les-myosotis-mennecy.net>

En cas de vente tous courriers sont à envoyer impérativement à l'adresse postale de l'Aful ou à l'adresse courriel mentionnée ci-dessus

COMPOSITION DU COMITÉ SYNDICAL

Suite à l'AG du 02/02/2024

PRÉSIDENT	M. CAPELLE 4, rue des bleuets	01 64 99 79 71 jeanyves.capelle@free.fr
VICE-PRÉSIDENT	M. DESMAREST Patrice 9, rue des Labours	01 64 99 64 67 padesmarest@wanadoo.fr
TRÉSORIER	M. SABOURIN Silvère 3, Rue des Semailles	silvere_sabourin@yahoo.fr
TRÉSORIER ADJOINT	M. MONDON Alain 36, rue des Coquelicots	01 64 99 65 76
SECRÉTAIRE	M. BISSONET Éric 6, rue des Pâtis	01 64 99 85 49 e.bissonet@bbox.fr
SECRÉTAIRE ADJOINT	M. JAEGER Yves 3, Rue de la Fauchaison	01 64 98 03 29
MAINTENANCE DU : SITE DE L'AFUL	M. BROUCQUART Henri 11 rue des Roses	henri.broucquart.01@gmail.com
ESPACES VERTS:	M. DELAVEAU François-Noël 3, Place des Meules	01 64 99 72 20
	M. PERDU Yves 17 av de l'Orangerie	yves-perdu@fr.ibm.com
NOUVEAU MEMBRE :	M. OUVRARD Jan 10, Rue des Jacinthes	jan.ouvrard@gmail.com

COMMISSION TRAVAUX :

M. CAPELLE Jean Yves - M. DESMAREST Patrice

En cas de besoin concernant les plans des réseaux des pavillons :

Consulter le site de l'AFUL <https://www.aful-les-myosotis-mennecy.net/demande-de-travaux.html>
ou contacter M. CAPELLE**COMMISSION ESPACES VERTS :**

M. DELAVEAU François-Noël - M. PERDU Yves - M. DESMAREST Patrice

COMMISSION FINANCIÈRE OU CONTENTIEUX :

M. SABOURIN Silvère - M. MONDON Alain