



Aful des Pâquerettes

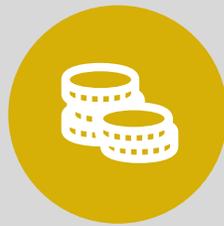
Assemblée générale ordinaire

Mardi 21 mars 2023

Ordre du jour



RAPPORT
D'ACTIVITÉ



BILAN
FINANCIER



COMPOSITION
DU BUREAU



ESPACES
VERTS



RAPPELS DU
RÈGLEMENT



COMMUNICATION



QUESTIONS
DIVERSES



POT DE
L'AMITIE



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



Quorum AGO

99 présents ou représentés sont nécessaires

Nous sommes **xxx**

Nouveaux arrivants 2022

- ❖ M. Dani et Mme Saadi, 3 rue des Hortensias
- ❖ M. Laveissière et Mme Binckli, 15 rue des Hortensias
- ❖ M. Taupin, 68 rue des Lys
- ❖ M. et Mme Philippe, 18 rue des Iris

Suite aux difficultés d'achat, des promesses de vente ont été signées 3 ou 4 fois avant finalisation.

A noter, les notaires sont plus pointilleux sur le respect du règlement (abris de jardin, vérandas, terrasses, ...)

Nous souhaitons à ces nouveaux arrivants
la bienvenue dans notre Aful

Compte-rendu 2021

- ❖ Approbation du compte-rendu
- ❖ M. le Maire passe ce soir entre 20h45 et 21h
Vous pouvez donc lui poser toutes vos questions

- ❖ Date des réunions de bureau : 7/02 13/03 25/05 06/07 27/09 15/11 13/12
- ❖ Repas du bureau effectué en Janvier 2023
- ❖ Un vide grenier
- ❖ Réunion avec la mairie et plusieurs courriers

En réponse, de nombreux travaux ont été réalisés :

- Réfection de toutes les rues
- Enrobé rue des Iris, place des Anémones et partiellement rue des Hortensias
- Candélabres repeints
- Des lampes ont été changées
- Stop à l'intersection avenue de la Seigneurie et place des Eglantines.
Votre vote était pour sa suppression. M. le Maire a laissé entendre lors de notre réunion qu'il acceptait de le remplacer par un céder le passage

Un grand merci à M. le maire et à ses services pour l'ensemble des travaux réalisés

Liste des travaux demandés

Ces demandes représentent 97 courriers, 1 100 emails échangés soit une moyenne de 5 échanges par jour !

Type des travaux réalisés :

- ❖ Vérandas
- ❖ Changement de portes et fenêtres
- ❖ Piscines et spas
- ❖ Réfection toitures
- ❖ Ravalements
- ❖ Volets roulants
- ❖ Création ou changement de portillons
- ❖ Descentes de garage
- ❖ Climatisations

Un grand merci

- ❖ A tous les propriétaires qui utilisent la procédure de demande d'autorisation de travaux. Ils sont nombreux mais des cas de travaux sans demande se présentent toujours. Il arrive aussi que la demande soit faite alors que les travaux sont en cours
- ❖ Les agences immobilières nous et vous remercient pour tous les efforts effectués afin de garder la zone attractive
- ❖ Côté tournage de films, deux films auraient pu être tournés dans notre Aful. Ils ont finalement été tournés dans l'Aful des Bouvreuils. Nous avons donc encore un effort à faire
- ❖ Nous comptons continuer notre action pour améliorer notre cadre de vie

Trois cas litigieux en cours

❖ **M. Blasco**, 54 avenue de la Seigneurie

Il vit au Congo et vient rapidement une fois par an, ce qui veut dire quasiment aucun entretien sur sa propriété.

Nous lui demandons de faire faire l'entretien extérieur par une entreprise (50 € par mois après déduction des impôts). Toujours pas de réponse.

❖ **M. Fournier**, 1 rue du Muguet

Il vit en France et nous avait promis un entretien trimestriel. Même problème que M. Blasco.

Et même proposition d'entretien par une société extérieure. Pas de réponse

M. Fournier nous a envoyé un mail hier soir ! Nous lui avons fourni les propositions de devis d'entreprise en octobre 2022

❖ **M. et Mme Luther**, 7 rue des Pâquerettes

Après de nombreux mois de travaux engendrant des amoncellements, des aménagements ont été réalisés sans respect de ce qui avait été indiqué dans la demande d'autorisation, à savoir installation d'un grillage gris beaucoup trop près de la route.

Nous demandons qu'il soit en alignement du pignon de la maison, de couleur verte et qu'il soit masqué par une haie de 1m de hauteur.

Par ailleurs, le cas de M. et Mme Luther sera de nouveau évoqué quand nous aborderons les volets « Finances » et « Election du bureau ».

Actions à mener

- ❖ Rappel
- ❖ Lettre de mise en demeure
- ❖ Constat d'huissier
- ❖ Intervention d'un avocat afin de faire respecter notre règlement

Afin de pouvoir suivre ce schéma, nous avons prévu 3000 € pour frais juridique et l'utilisation de la provision pour risque de 5000 € soit un total de 8000 €.

Sécurité de la ville de Mennecey

- ❖ Police municipale : 12 agents avec 3 chiens et 2 chevaux
- ❖ 153 caméras. 20 de plus sont prévues en 2023 dont des caméras qui lisent les plaques d'immatriculation
- ❖ Relecture des vidéos lors d'une demande de procédure judiciaire
- ❖ 1431 infractions aux règles du code de la route et 545 vidéo-verbalisations
- ❖ L'opération « tranquillité vacances » fonctionne toute l'année

Nous sommes une ville où les critères d'insécurité sont les plus bas possibles.
En résumé, Mennecey est une ville où il fait bon vivre

Vote concernant le rapport d'activité

❖ Qui est pour ?

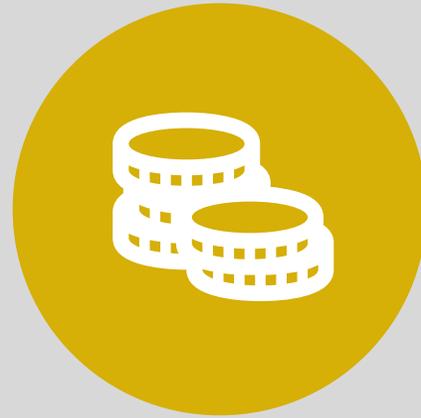
❖ Qui est contre ?

❖ Qui s'abstient ?



FIN DU RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022





BILAN FINANCIER 2022 BUDGET 2023



COMPTES 2022 et PROPOSITION DU BUDGET 2023

Désignation	Réalisé 2021	2022			BUDGET PREVISIONNEL 2023	
		Budget	Réalisé	Ecart	Augmentation 2023/2022	
+ Recettes						
Cotisations	33 350,00	33 320,00	33 150,00	- 170,00	35 280,00	2 130,00
Cotisations 2022 impayé + pénalité cotisation 2020	165,00			-	200,00	
Don	1 000,00			-		
Intérêts	3,97	4,00	10,96	6,96		
Total Recettes -->	34 518,97	33 324,00	33 160,96	- 163,04	35 480,00 €	
- Dépenses						
Espaces verts						
Entretien	25 220,16	21 600,00	21 600,00	-	22 706,00	1 106,00
Aménagement	6 350,00	7 000,00	2 474,69	- 4 525,31	6 000,00	3 525,31
Eaux de l'Essonne	55,32	60,00	62,81	2,81	70,00	7,19
Assurances	758,16	833,00	810,06	- 22,94	880,00	69,94
Impôts	1 217,00	1 241,00	1 242,00	1,00	1 310,00	68,00
Fonctionnement						
Secrétariat	185,71	413,00	486,75	73,75	554,00	67,25
Réunions / Repas	790,00	800,00	800,00	-	800,00	0,00
Frais bancaires	77,20	77,00	78,00	1,00	160,00	82,00
Juridique	-	1 300,00	-	- 1 300,00	3 000,00	3 000,00
Provision pour Risque et Aménagement			5 606,65	5 606,65		
Total Dépenses -->	34 653,55	33 324,00	33 160,96	- 163,04	35 480,00 €	
= RESULTAT --->	- 134,58	-	-	- 0,00	- €	

Cotisation 2023 = 180€

Cotisation 2022 = 170€

Situation en fin d'année	
Banque compte courant	14 176,81
Banque compte titre	45,90
Caisse	457,78
Situation nette -->	14 680,49
Provision pour Risque et Aménagement	5 606,65

contrôle

-

- ❖ Nous vous rappelons que les comptes de l'AFUL sont à la disposition des propriétaires

- ❖ Après deux relances, la mise en demeure est de 30 €.
Si toujours pas de paiement après un dernier recommandé, une pénalité supplémentaire de 100 € sera appliquée. Cette dernière s'accompagnera d'une procédure d'injonction de payer dont les frais d'huissier seront à la charge du propriétaire.
Bien entendu nous demeurons à l'écoute de tout propriétaire qui aurait des difficultés et sommes prêts, en toute confidentialité, à étudier chaque cas personnel.

- ❖ Merci, si vous le pouvez, de bien vouloir régler votre cotisation d'un montant de 180 € à la fin de cette assemblée et sinon le plus rapidement possible afin de faciliter la gestion des comptes de l'Aful

- ❖ Vous pouvez également payer par virement

Procédures en cours

❖ **M. et Mme Luther**, 7 rue des Pâquerettes
pour refus de paiement de la cotisation


COMMISSAIRES
DE JUSTICE

ID FACTO MONTLHERY
119 ter rue Paul Fort BP 80020
91311 MONTLHERY Cedex
Email : contact91@idfacto.fr
Tel : 01 69 01 02 22 Fax : 01 69 80 74 28

Monsieur LUTHER GERARD

Référence créancier :

LUTHER 2022

Référence Commissaire de justice :

230200000000014906

7 rue des Pâquerettes

91540 Mennecey

Le 07/02/2023

Objet : **Demande de règlement**

Monsieur,

Association AFUL des Pâquerettes m'indique être créancier à votre rencontre d'une somme totale de **200.00 euros** se composant comme suit : Facture(s) impayé(e)s, pour un montant de 200.00 euros en date du 18/03/2022

Par la présente, ID FACTO MONTLHERY vous invite à directement régler le montant de votre dette par carte bancaire. Pour ce faire, il vous suffit de :

1 : Vous connecter sur : <https://reglement.credicys.fr>
2 : Cliquer sur le bouton de la page d'accueil « JE DEBUTE LA PROCEDURE »
3 : Entrer lorsqu'il vous est demandé le Code de sécurité du dossier : 63dfa3dd32d89
4 : Afficher votre dossier et suivre les indications pour régler votre créance.
Important : dans tous les cas, aucun frais ne vous est appliqué. N'hésitez pas à nous poser des questions à credicys@app.adec-sas.com ou à entrer en contact avec votre Commissaire de justice.
Nous restons à votre disposition.

Votre absence de réponse dans le délai de deux semaines compter de l'envoi de ce courrier entraînera le passage de votre dossier en phase judiciaire.

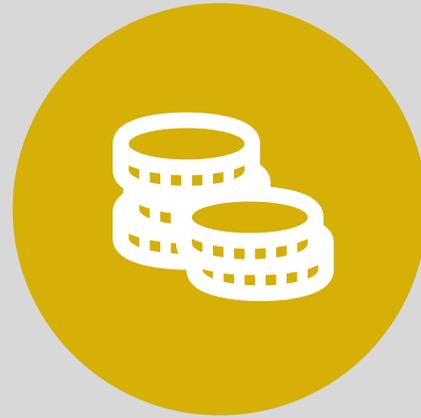

COMMISSAIRES
DE JUSTICE

Vote concernant le bilan financier 2022 et le budget 2023

❖ Qui est pour ?

❖ Qui est contre ?

❖ Qui s'abstient ?



FIN DU BILAN FINANCIER





COMPOSITION DU BUREAU



- ❖ **M. Alain PAUCHON** : Président -> **fin de mandat, se représente**
- ❖ **M. Gilles SAINT-ETIENNE** : Vice-Président, communication, adjoint aux 7 AFULS
- ❖ **M. Yorick TARDIEU** : Trésorier
- ❖ **M. René DAGUZAN** : Trésorier adjoint, adjoint aux 7 AFULS -> **démissionnaire**
- ❖ **Mme Laurence BLAIS** : Secrétaire
- ❖ **M. Thierry FRANCHITTI** : Responsable informatique, communication, secrétaire adjoint
-> **fin de mandat, se représente**
- ❖ **Mme Marie-Christine BEUGNON** : Responsable des espaces verts
- ❖ **M. Abdennour MEDDOUR** : Responsable des espaces verts adjoint
- ❖ **Mme Christiane-Marie CARPENTIER** : Responsable des démarches administratives
-> **fin de mandat, se représente**

Un poste est à pourvoir au sein du bureau
Une candidature a été reçue avant l'Assemblée Générale :

Mme Luther, 7 rue des Pâquerettes

Pour information, M. et Mme Luther refusent de payer leur cotisation à l'Aful et ne respectent pas le règlement.

Le bureau dans son ensemble vote **contre** la candidature de Mme Luther.

A l'Assemblée de donner son avis.



FIN - COMPOSITION DU BUREAU





ESPACES VERTS



Travaux réalisés en 2022

- ❖ Réfection de la pelouse du grand espace vert suite aux dégâts causés par le passage de sangliers

- ❖ Place des Anémones
 - Aménagement

 - Destruction d'un nid de frelons asiatiques constituant un danger pour les habitants et les animaux. Il a été fait appel à un professionnel.

Entretiens réalisés en 2022

- ❖ Dix tontes
- ❖ Un élagage de la haie chemin des myrtilles
- ❖ Arrosages sur les nouvelles plantations
- ❖ Trois ramassages des feuilles mortes
- ❖ Respect du cahier des charges

❖ Fait marquant 2022 :

Découpe et évacuation d'un gros sapin tombé chez M. Roussin, un riverain du grand espace vert

Le cahier des charges des espaces verts est consultable sur le site de L'AFUL des Pâquerettes

www.paquerettes.fr

Projets d'aménagements 2023

❖ Place des Eglantines

Les résidents de la place ont été invités à faire part de leurs souhaits lors d'une réunion organisée le samedi 19 mars 2022

Présents à cette réunion : M. Meddour, Mme Blais, Mme GUEROUT, Mme LANDOLFI, M. BLINDERMANN, Mme LESSUR, M. et Mme TRELLU, M. TOUSSAINT, M. KIND, Mme MAROUNI, Mme DRISSE

L'idée est de prendre en compte la nature du sol et le climat de la Région Parisienne pour les plantations envisagées afin qu'elles puissent s'adapter à l'environnement et permettre d'avoir toujours de la couleur au fil de l'année, notamment en hiver.

Les souhaits ont été transmis au bureau ainsi qu'au paysagiste pour validation des espèces attendues et établissement d'un devis.

La société Jardivers nous a fait un devis (que vous pouvez consulter) d'un montant total de 6 044,40 TTC

Suite à ce devis, nous avons décidé, dans un premier temps, de limiter le nombre d'arbustes et de ne planter que trois arbres.

Nous avons demandé des conseils à M. Beugnon, ingénieur agronome à la retraite, afin de nous aider à cerner les besoins pour choisir au mieux le contenu de la première tranche et de voir, par la suite, le contenu d'une future deuxième tranche si elle s'avère nécessaire.

En tenant compte des souhaits des résidents et des préconisations de Jardivers, nous avons fait les choix suivants :

Arbres de haute taille :

Amélanchier



Arbre de Judée



Chêne rouge



Arbustes : Spirée, Cotonéaster, rosier Rugosa, Hypericum, Viburnum, Hibiscus, Cornus, Lavatère.

Nous avons organisé une deuxième rencontre avec les habitants de la place le 12 février 2023.

Nous commencerons les travaux début mars pour la plantation des arbustes ; pour les arbres, notre jardinier nous propose d'attendre octobre 2023.

Place des Eglantines
avant travaux



Place des Eglantines
après travaux

Fin des travaux
automne 2023



Plan d'action 2023 / 2024

❖ **Arrière de la route de Chevannes**

Opérer un grand nettoyage

❖ **Place des Marguerites**

Plantation de quelques bosquets fleuris

❖ **Grand espace vert**

- La haie chemin des myrtilles est très abimée. Il faudra un jour l'arracher. Une provision pour son arrachage est décidée par le bureau.
- Remplacement des arbres vieillissants par des arbres jeunes. Prévoir un budget ad hoc
- Continuer de sécuriser les maisons voisines du grand espace vert en supprimant les grands arbres trop proches

Souhaits pour l'entretien de vos parcelles

- ❖ Ne pas laisser les déchets de taille de végétaux sur les parties communes ou chez l'agriculteur.
- ❖ Tailler les haies donnant sur les espaces verts est une obligation pour les propriétaires concernés. De plus cela facilite le passage pour les entretiens effectués par Jardivers.
- ❖ Éradiquer les nids de chenilles processionnaires sur vos terrains, faire abattre vos arbres comportant des nids. *Arrêté du 4 janvier 2016.*
- ❖ Se débarrasser des nids de frelons asiatiques, appeler la mairie ou les entreprise spécialisées.
- ❖ Les propriétaires clôturant leur jardin doivent planter une haie végétale (type cyprès, laurier...) pour dissimuler ces clôtures. La hauteur des végétaux devra masquer rapidement la clôture
- ❖ Respecter les hauteurs réglementaires des haies, 2m maximum à l'arrière et 1m maximum en face avant
- ❖ Route de Chevannes : merci de couper les arbres et buissons derrière vos haies
- ❖ Bordure de champs : couper les arbres qui dépassent.
- ❖ Espace trottoir : laisser 1m de passage.
- ❖ Abattre les arbres dont les racines endommagent la route, car vous êtes responsables.



FIN - ESPACES VERTS





RÈGLEMENT



Rappels du règlement

❖ **Règlement Aful et PLU de Mennecy**

Pour rappel, le règlement de l'Aful est remis par les notaires aux nouveaux propriétaires mais il n'est pas le seul règlement que nous devons respecter. Il y a aussi le PLU de Mennecy qui ne comporte pas moins d'une vingtaine de pages consacrées exclusivement aux maisons de La Verville. Ces deux règlements sont complémentaires et ils doivent être consultés tous les deux afin de savoir ce que nous avons droit ou pas du point de vue du règlement. Vous pouvez les consulter tous les deux sur notre site internet.

❖ **Demande d'autorisation de travaux**

Pour tous travaux extérieurs quels qu'ils soient (sur maison et jardin) , en création ou en rénovation, vous devez faire une demande d'autorisation de travaux auprès de l'Aful, et ce, bien sûr, avant de débiter ces travaux. Vous pouvez télécharger la demande sur notre site internet, onglet "Travaux". Nous vous demandons également de joindre le devis de l'entreprise que vous avez choisie afin d'avoir en main toutes les données sur les matériaux qui seront utilisés et sur la réalisation du projet. Ce devis nous permet également de vous alerter si les tarifs qui vous sont proposés sont largement en dehors de la moyenne du marché.

Pour rappel, tous travaux effectués sans autorisation et qui ne respectent pas le règlement pourront faire l'objet d'une demande de démontage.

❖ Tuiles

Actuellement, les couvreurs ont des problèmes pour trouver des tuiles disponibles, en particulier le modèle demandé par notre règlement. Il ne faut pas d'emblée donner votre accord pour les tuiles proposées par votre couvreur qui peuvent être inacceptables pour nous. Votre demande d'autorisation avant travaux auprès de l'Aful nous permet de conseiller le couvreur sur des tuiles qui ressemblent au mieux à celles indiquées dans notre règlement.

❖ Haies

Notre règlement stipule que *« les habitations doivent rester largement visibles de la rue desservant la façade principale afin de participer à l'esthétique générale de l'ensemble immobilier »*.

En face avant, les haies ne sont pas autorisées. Une haie d'une hauteur maximale de 1m est tolérée. Sur les côtés et à l'arrière, la hauteur maximale est de 2m. Ces haies doivent être taillées régulièrement aux époques d'usage.

La mairie nous demande d'insister sur les tailles d'entretien des haies afin de permettre une bonne visibilité aux différentes intersections et l'accès aux trottoirs qui doivent être dégagés et permettre la circulation des piétons. La responsabilité des propriétaires pourra être engagée en cas d'accident.

Nous tenons à remercier tous ceux qui participent à l'embellissement de notre cadre de vie en supprimant d'eux-mêmes les haies non conformes ou en les taillant à la bonne hauteur.

❖ **Plantation des arbres**

Il est rappelé que les arbres au système racinaire traçant, tels que peupliers, saules, ... provoquent des dégâts importants (canalisations, soulèvement de terrasse et de voirie), à la charge des propriétaires.

La distance minimum de plantation à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la future hauteur de votre plantation :

Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre. Lorsqu'elle est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

❖ **Climatiseurs**

Le choix du modèle doit se porter sur du matériel silencieux. Le groupe extérieur doit être positionné à un minimum de 3 m d'une fenêtre du voisin immédiat. Pour votre confort, il doit être placé au sol sur une petite dalle séparée du mur. Cette position permet d'éviter d'éventuelles fréquences ou vibrations désagréables ressenties dans votre maison. Il ne doit pas être placé en hauteur afin de ne pas être visible de la rue. Il pourra être placé côtés pignons de la maison ou sur la façade arrière, jamais en façade avant.



FIN - RÈGLEMENT





COMMUNICATION



Site internet

❖ Notre site internet : <https://www.paquerettes.fr/>

Afin d'améliorer la lisibilité des pages ayant trait aux travaux, nous avons revu entièrement l'onglet « **Règlement** » et créé un nouvel onglet « **Travaux** ».

Merci de consulter ces pages à chaque fois que vous envisagez des travaux.

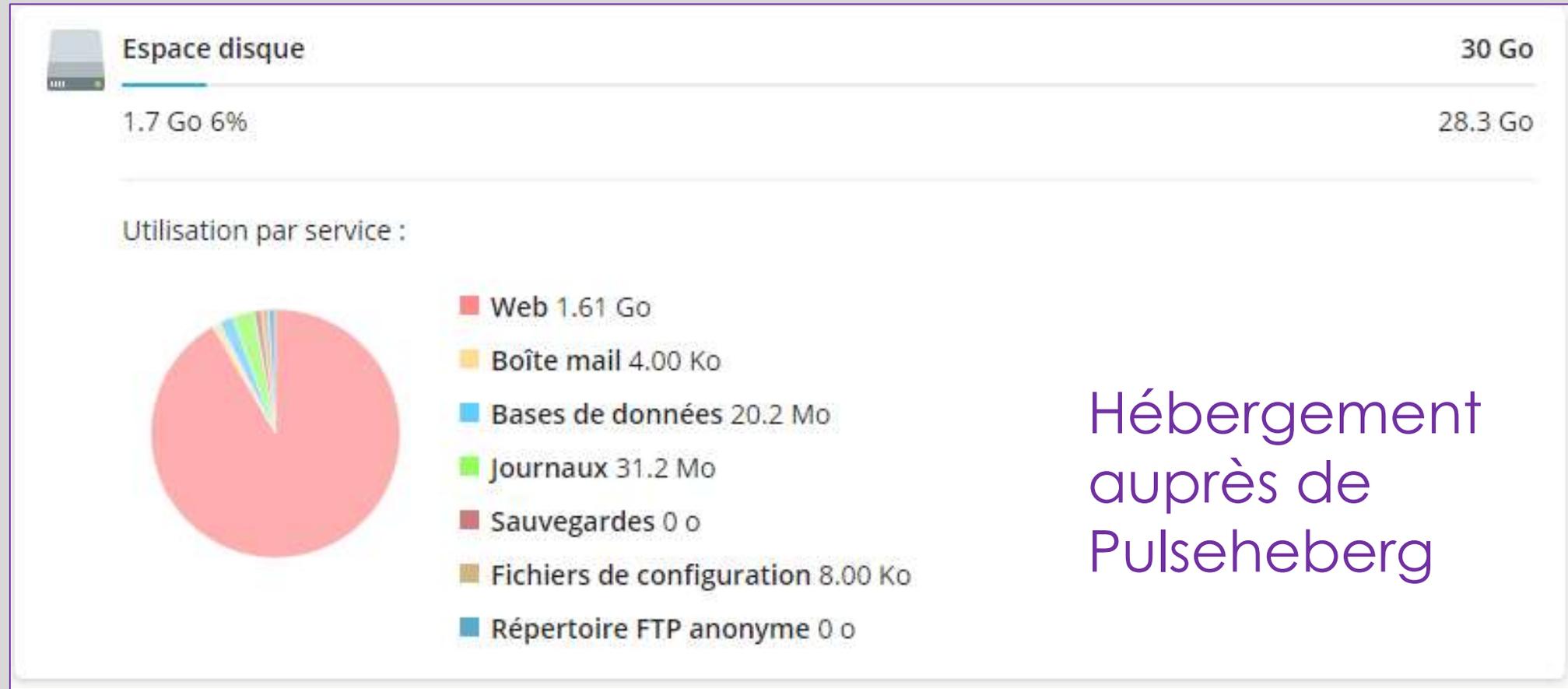


Messagerie

❖ Notre messagerie : aful.paquerettes@gmail.com

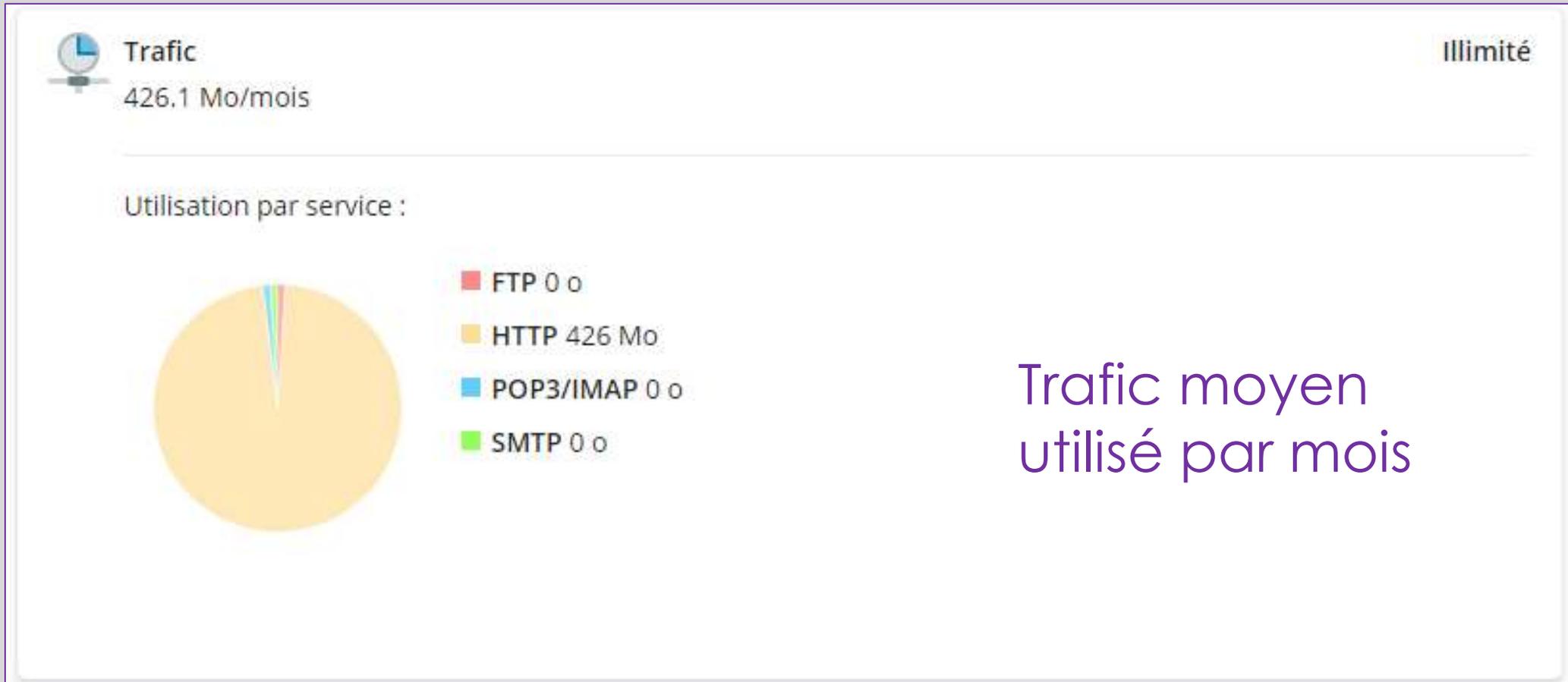
- Nombre de Mails reçus (résidents, notaires, organismes divers, ...) : **483**
- Nombre de Mails envoyés (réponses aux résidents, 7 AFULS, ...) : **613**

Hébergement



Hébergement
auprès de
Pulseheberg

Trafic constaté



Trafic moyen
utilisé par mois



FIN - COMMUNICATION





QUESTIONS DIVERSES



❖ **Question de Mme Leduc**, 7 rue des Lys

« Est-il équitable qu'une personne seule propriétaire occupante d'une maison type orville 91m² habitable construite sur 480m² soit taxée de la même cotisation annuelle à votre Aful que l'occupant d'une maison de type Amboise II construite sur 1350m² et d'autres exemples....? »

❖ **Deux suggestions de M. Bourgeois**, 17 rue du Muguet

« il serait bon, pour une raison de sécurité des véhicules arrivant de la route de Chevannes, et pouvant se retrouver face à un véhicule sortant, quelque fois trop rapidement de la rue des roses, et prioritaires avec un risque de collision, d'envisager, en accord avec la mairie ou l'aful des Myosotis, des rendre la rue des roses à sens unique avec entrée juste après le feu et sortie à l'autre extrémité ».

« Autre suggestion, le stop installé avenue de la seigneurie au croisement avec la sortie de la place des Eglantines....initiative ridicule car ce n'est pas le manque de visibilité qui le justifie, et si tant est, que suite à un malaise, si toutefois cette cause invoquée est exacte, ce n'est pas le stop qui aurait empêché cette intrusion dans la haie. Alors, à la limite une balise de rappel de priorité à droite pourrait seulement suffire ».

❖ **Suggestion de M. Weiss**, 35 rue des Lys

Faire un listing des entreprises et artisans recommandés par les propriétaires

❖ **Chenilles processionnaires**

Elles ont commencé à descendre. Pour rappel, il faut mettre des pièges sur nos arbres ou supprimer les nids ou abattre les arbres en question

❖ **Vide-maisons**

Souhaitez-vous que l'on renouvelle cet évènement ?

❖ **Fête des voisins**

Vous n'avez pas souhaité la reconduction de cet évènement depuis plusieurs années.
Souhaitez-vous qu'on l'organise à nouveau ?



FIN DES QUESTIONS DIVERSES



Nous vous remercions
pour votre présence et pour votre attention



PARTAGE DU POT DE L'AMITIÉ