LE CLOS
DU MIDI

AFUL : CLOS DU MIDI – ASSEMBLEE GENERALE du mardi 2 avril 2024

Début de séance : 20h15 après comptage des présents & représentés : 59 sur 86 maisons : 68.6%

Ordre du jour
1. Rapport d'activité
2. Rapport financier Vote du quitus financier de l'état de trésorerie décembre 2023 Vote du budget prévisionnel 2024 Vote pour montant maximum travaux
3. Démission du bureau 2023 / 2024
4. Election des membres du bureau 2024 / 2025
5. Points divers

Mme GIEREK (Garrigue) se propose pour être présidente de l'AG 2024
M. MELIZZI (Garrigue) pour être secrétaire de séance.

Rapport d'activités (le Power Point de ce rapport est sur le site de l'AFUL)

Le bureau s'est réuni : 6 fois en 2023 - Échanges très réguliers par le groupe constitué WhatsApp
Vente de maisons : **2 ventes en 2023**

Réponses sur les travaux évoqués en AG 2023 :

- Le bureau fera le tour des placettes pour vérifier les murets des jardinières et d'éventuels travaux de maçonnerie

✔ fait. Des réparations ont été effectuées.

- Demande de devis à l'entreprise Frémont espaces verts pour un désherbage des placettes car de nombreux copropriétaires ne le font pas régulièrement

✘ Beaucoup trop cher. Rares sont les propriétaires interpelés qui ont agi…

Chaque propriétaire doit nettoyer autour de son devant de maison côté placette ! (voir cahier des charges)

- Un nouveau tour des placettes a été fait pour rappeler aux copropriétaires qu'une poubelle se range à l'intérieur de chez soi et ne reste pas des jours entiers sur la placette !

✔ MERCI aux copropriétaires qui le font maintenant.
✘ Il reste deux copropriétaires réfractaires (Sarriette)

- En même temps : rappel pour l'entretien des volets, fenêtres, toit etc.

✔ Le tour fait a eu de belles répercutions, merci aux copropriétaires qui ont pu faire ces efforts de rénovation !

- Manquement au cahier des charges et de civisme :

✕ Certaines maisons ont deux voire trois véhicules garés sur les placettes. Un copropriétaire rappelle que nous avons des garages. Le problème réside dans le fait que les véhicules de maintenant, sont beaucoup plus larges et grands que ceux de l'année de construction de la copropriété : 1982 ; il est rappelé que les places « en libre-service » ne sont pas à « squatter » par les mêmes copropriétaires !

Activités diverses du bureau

- Suivi des comptes, relances diverses de charges non payées,
- Suivi des espaces verts : état des lieux après la sécheresse / arrachage de plantations mortes / plantation de nouvelles,
- 4 passages dans l'année chez les copropriétaires qui ne rentrent pas leurs poubelles, ne désherbent pas devant chez eux,
- Entrée Arbousier/ Farigoule : suivi et recherche du responsable de la casse sur une jardinière (dépôt de plainte à la gendarmerie pour éventuel recours par notre assurance car tiers non identifié (la copropriété n'est pas assurée pour les biens meubles) et devis demandés à des fournisseurs pour remplacement.

Il est impératif de conserver cette jardinière afin que les voitures ne gênent pas le passage éventuel des pompiers ou ambulances (Il faut 3 mètres de large pour un camion de pompier incendie !).

- Placette Arbousiers : jardinière cassée – constat assurance fait avec le tiers connu et relation avec notre assurance qui a fait un recours auprès de l'assurance du tiers – obtention d'un dédommagement.
- Gérer les relations de voisinage un peu houleuses,
- Chercher des idées pour améliorer le quotidien dans les parties communes (exemple : journées citoyennes).

Les moments citoyens de l'AFUL

Samedi 3 juin 2023 matin + jeudi 15 juin soir + mardi 19 septembre soir
MERCI A TOUS LES PARTICIPANTS !

Des photos sont sur le power point sur le site. Nous décidons de refaire l'expérience en 2024/2025.

Rapport financier

Note

Impayé régulier de la cotisation par un copropriétaire malgré toutes les relances et courrier accusé de réception ;
Proposition de l'assemblée : on laisse passer un an avant de faire intervenir l'huissier.
Vote des présents / représentés : **57 pour – 2 abstentions – 0 contre**

Quitus 2023 :
Vote des présents / représentés : **59 pour – 0 abstention – 0 contre**

Le montant des charges 2024 restera inchangé :

- 100 euros pour le fonctionnement
- 70 euros pour les gros travaux

➔ **Total 170 € à payer avant fin juin 2024**

Deux modes de paiement possibles : soit par chèque, soit par virement

Paiement par chèque et fractionnement possible :

- Trois chèques dont les montants doivent être : 50 / 60 / 60 euros
- Remis en même temps et débités **pour fin juin 2024**.

IMPORTANT : Le bureau indique que dorénavant, si un copropriétaire ne répond pas au passage d'appel à cotisation alors qu'il est manifestement présent chez lui, les frais d'envoi du rappel avec accusé de réception seront à sa charge (c'est-à-dire ajoutés au montant de sa cotisation).

Paiement par virement bancaire à privilégier : !
(En 2023 : 75.5% par virement (+5% par rapport à 2022)

IBAN : FR76 1027 8060 0900 0255 5054 151 BIC : CMCIFR2A
Agence du Crédit Mutuel de Bures sur Yvette

N'oubliez pas d'indiquer vos noms de famille, placette et n° maison sur le virement ! merci !
(Le RIB est également sur le site de l'AFUL Clos du Midi)

Prévisionnel 2024 :

Note 1: pour les espaces verts, l'assemblée considère que 6300€/an semblent beaucoup pour le peu de passages « constatés ».
Solutions possibles :

- Signaler au jardinier les endroits qu'il a oubliés d'une fois sur l'autre, et vérifier (visuel).
- Eventuellement, lui demander un CR des actions faites à chaque passage, pour permettre un contrôle.
- (Non envisagé pour le moment) Chercher un nouveau jardinier, plus abordable.

⇨ Le bureau de l'AFUL va discuter des actions possibles.

Note 2 : Réglementation applicable en matière de coupe et d'arrachage des haies entre le 15 mars et le 31 juillet
Qu'en est-il pour les particuliers et notre jardinier ?
Notre jardinier effectue 2 passages par an : mi-juin et mi-octobre ; il y a peut-être nécessité de décaler son passage de mi-juin à mi-août ?

⇨ Le bureau de l'AFUL va se renseigner auprès de la mairie et de l'entreprise TF JARDIN M. FREMONT

Note 3 : penser à prévenir en avance les copropriétaires de la placette de la Garrigue pour les travaux du nid de poule afin que ces derniers puissent garer leur véhicule en dehors de la copropriété.

Vote du prévisionnel 2024 des présents / représentés : **59 pour – 0 abstention – 0 contre**

Seuil maximal pour travaux sans AG :

Le bureau propose un seuil de 6500€ (somme déjà en usage depuis 2013)
Vote des présents / représentés **: 59 pour – 0 abstention – 0 contre**

IMPORTANT : Il ne s'agit pas de travaux d'urgence en cas de danger (type : canalisation, assainissement, voirie...)

LE CLOS
DU MIDI

Démission du bureau 2023 puis Election des membres du bureau 2024

Se représentent :
*Isabelle MALEFANT (Sarriette) * Idir GOUACHI (Garrigue) * Régis MELIZZI (Garrigue)
*Virginie TASSAN-GOT (Arbousiers) * Liliane LEBRET (Arbousiers)
Aucun autre copropriétaire ne veut se joindre à eux.

Vote des présents / représentés : **59 pour – 0 abstention – 0 contre**

Points divers

- Kamel Benassou (Garrigue 14) demande d'enlever la jardinière devant sa maison placette Garrigue.

En 1ère consultation, l'assemblée préfère la réduire plutôt que de la supprimer.

⇨ L'AFUL va transmettre le devis des travaux (cette opération a déjà été faite une fois sur Garrigue suite à un accident) pour se rendre compte de l'ampleur des travaux.

⇨ Ensuite, l'AFUL discutera en interne pour voir ce qui est possible.

- Placette Sarriette : comment interdire aux gros camions de livrer sur les placettes.Pas de solution évidente.

- Action commune : faire enlever par un prestataire les paraboles et les antennes inutiles ; l'assemblée est intéressée

⇨ Le bureau de l'AFUL va trouver un prestataire et tiendra les copropriétaires informés par un document de commande de travaux.

- Problème de tentatives de vols de voiture sur les placettes.

Proposition de s'inscrire aux « voisins vigilants »

⇨ Le bureau de l'AFUL va se renseigner auprès de la mairie pour une inscription.

- Demande d'un nouvel achat groupé de boites aux lettres.

⇨ L'AFUL va organiser cela. Un document sera mis dans les boîtes aux lettres et les copropriétaires intéressés rendront réponse.

Compte-rendu : Régis MELIZZI

Présidente de l'Assemblée générale : Mme GIEREK

Présidente de l'AFUL 2023/2024 : Isabelle MALEFANT