



AFUL *Les Myrtilles*

65 boulevard Charles de Gaulle

91540 Mennecy

afulmyrtilles@gmail.com

www.afulmyrtilles.fr

 @afulmyrtilles

Commentaires libres AGO 2021 : Procédures

Quatre colotis ont regretté que le comité n'ait pas suffisamment rendu compte du **déroulement des procédures**, une personne a émis des doutes sur leur résultat, et deux se sont émus de leurs coûts. Heureusement, l'un d'eux, optimiste, pense que les prévisions de dépenses 2021 à ce titre sont un peu fortes. Nous allons essayer de compléter et d'expliquer ce qu'il y a dans les comptes 2020 et dans le budget 2021.

Le compte rendu d'activité présentait ce sujet de la manière suivante.

Nous avons poursuivi une **procédure déjà ancienne** (!) à l'encontre d'un propriétaire ayant gravement négligé l'entretien de l'extérieur de son domicile et de son jardin ce qui porte gravement préjudice à son environnement. Après un premier jugement en notre faveur, ce coloti a fait appel. Le jugement du tribunal d'appel doit intervenir en début d'année.

Une procédure entamée en 2019 à propos de travaux non conformes au règlement a été soldée par une négociation menant à la correction du projet initialement engagé. Nous avons été amenés à engager une procédure à l'encontre d'un nouveau propriétaire à propos de rénovations importantes dont certaines en contradiction avec le règlement. Un dialogue constructif entre le Comité Syndical et celui-ci a permis d'aboutir à une mise en conformité majeure et la régularisation des autorisations nécessaires à la validation des autres travaux.

Enfin, après une intervention d'huissier chez un nouveau coloti, constatant diverses transgressions au règlement, un accord est intervenu et les corrections engagées. Ces actions profitables ont l'intérêt de rappeler que les obligations qui lient chaque propriétaire au règlement sont contractuelles puisque acceptées dans l'acte de vente signé chez le notaire.

Le formulaire de vote mentionnait en introduction que :

« Les frais de procédures ont augmenté de 1848,13 € par rapport aux 4000 € prévus ». Une première remarque liminaire : la **comptabilité d'un AFUL est exprimée en recettes et dépenses**. Ce qui veut dire que des frais de procédure engagés ressortent comme des dépenses et non comme des en-cours.

Les comptes 2020 sont donc chargés par des frais en particulier d'avocat et d'huissier payés en 2020 dont on peut espérer être partiellement remboursés après que le jugement ait été rendu ou qu'une transaction ait été conclue en 2021, voire plus tard.

Comptes 2019 (pour mémoire)

- **Dépenses : 2743.73 €**, dont 2383,73 € pour une procédure au tribunal déjà engagée auparavant (lot délabré non habité), 360 € pour un constat d'huissier (travaux non conformes)
- **Pas de recettes**

Comptes 2020

- **Dépenses 7778,98 €** dont 3387,12 € pour la première procédure 2019, 1717,09 pour une procédure à propos des travaux non conformes ci-dessus, 1930,68 de procédure visant à la correction de travaux de rénovation non conformes et 744,09 de mise en demeure de corrections traînant en longueur.
- **Recettes : 1930,68€** remboursement des frais de procédure pour correction des travaux de rénovation réalisés

Les procédures ont donc coûté à l'AFUL **en trésorerie** :

- **2743,73 € en 2019**
- **5848,30 en 2020**

La procédure contre le coloti dont la propriété était dans un état inacceptable a abouti à un **premier jugement** le condamnant. Il a fait appel ce qui a bloqué le jugement d'application des astreintes qui avaient été requises d'où l'allongement et le renchérissement des coûts.

Récemment, une **conciliation** a été proposée par ce coloti dont l'issue reste incertaine. Néanmoins, la maison et le terrain ont été réhabilités et la propriété louée ce qui nous laisse espérer un retour à un état d'entretien suivi et « convenable ». Le remboursement des 5770,85 € avancés est en jeu voire des 5000 € d'astreinte sans que nous puissions préjuger des suites de cette affaire.

La seconde (rénovation par nouveau propriétaire) a abouti à la correction des non-conformités majeures et à une conciliation conclue dans un état d'esprit tout à fait constructif.

Cette propriété est probablement maintenant la mieux tenue de notre AFUL. J'espère que les doutes sur les résultats de ces procédures émis par quelques-uns seront levés.

Le deux autres sont toujours en cours, les corrections tardant à être exécutées mais la perspective de leur résolution en 2021 reste raisonnable.

Enfin l'écart de 1848.13 € entre les prévisions du budget 2020 présenté en AG 2019 et la réalité des comptes 2020 s'explique par l'action en appel du coloti en cause qui a généré 1534,03 € de coût de défense en appel.

Budget 2021

Le formulaire de vote précisait que :

Du poste Procédures : nous avons actuellement deux procédures en cours, dont une en appel. Pour celle-ci, nous craignons de déboucher sur une procédure coûteuse.

Enfin, d'autres colotis sollicités en vain à mettre en conformité leurs biens semblent réticents !! Si nos relances écrites ne portaient pas leurs fruits, nous serions amenés à lancer une procédure (huissier et avocat).

Là aussi une remarque liminaire s'impose : le budget 2021 probablement mal nommé (peut-être vaudrait-il mieux appeler ce document « prévisions 2021 » ?), présente nos **prévisions de rentrées et de dépenses** telle que nous pouvions les imaginer au moment de la préparation de l'AG en fin décembre début janvier.

Dans une autres AFUL, ces prévisions de dépenses servent essentiellement à définir le niveau des cotisations et à guider les décisions de gestion du comité et l'exécution de celles-ci.

Contrairement à des situations que certains ont pu rencontrer dans d'autres contextes si un poste du budget s'avère en fin d'exercice avoir été trop important, c'est la réalité des dépenses encourues qui vaut et qui détermine la situation financière de l'AFUL. Ne vous alarmez donc pas !! Par exemple si la première procédure citée se conclut favorablement, les dépenses de procédure en seront passablement impactées.

Notre **prévision de dépenses de 8000 €** peut-être un peu élevée s'était établie sur un coût de procédure en appel puis d'application de l'astreinte de l'ordre des coûts 2020 de la première procédure : 3500-4000 €.

De la suite des deux actions en cours pouvant déboucher sur une procédure : 2000 €. D'éventuelles nouvelles actions de correction dans les propriétés récemment acquises dont les demandes que nous avons exprimées tant au vendeur qu'aux notaires sont restées insatisfaites : 2000 €. Un nouvel arrivant s'est récemment avéré très réceptif à nos demandes, quelques autres le sont moins.

Enfin, soyez assurés de notre **bonne volonté et de notre détermination** à tenter de faire aboutir nos demandes en commençant par une approche consensuelle et constructive. De nombreuses demandes ont abouti sans devoir engager une quelconque action judiciaire et nous espérons qu'avec un peu de bonne volonté de chacun elles ne seront plus nécessaires.

Certaines informations sensibles ne peuvent être fournies soit pour **des raisons de confidentialité** (identité des colotis objets des procédures), d'incertitudes sur l'aboutissement de certaines démarches en cours ou de position d'acteurs extérieurs (notaires, pouvoirs publics).