



AFUL 1

La Commanderie Des Templiers

22 rue de Laon

78990 Elancourt

Mail : aful1.commanderie@free.fr

Site : <http://aful1.commanderie.free.fr>

BULLETIN D'INFORMATION

N ° 186

Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 21 Janvier 2012

- *Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 21 janvier 2012*
- Résultats des votes
- Composition du comité syndical
- Modifications des statuts (feuilles à intégrer dans le règlement de copropriété)

Bulletin n° 186 - Février 2012

Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT

Mail : aful1.commanderie@free.fr site : <http://aful1.commanderie.free.fr>

L'Assemblée Générale de l'AFUL 1 s'est tenue le samedi 21 janvier 2012.

A 14h15, le quorum n'ayant pas été atteint, l'assemblée générale ordinaire a été close. L'Assemblée Générale extraordinaire a été ouverte avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

Sur 480 lots, 246 sont représentés, le quorum a donc été atteint en cours de séance.

Monsieur BOUTELEUX a présenté puis remercié les membres du bureau actuel.

La participation de scrutateurs a été requise : Mme Denerf Desobeaux Monique et M Bernard Turmeau se sont proposés.

ORDRE DU JOUR

L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

- 1) Compte-rendu moral.
- 2) Compte-rendu financier année 2011.
- 3) Budget 2012.
- 4) Point jardiniers.
- 5) Election des syndics.
- 6) Demande d'autorisation remplacement du tracteur (sur provision)
- 7) Modification des statuts (abris jardin)
- 8) Questions diverses reçues par courrier.
- 9) Questions diverses en séance.

1. Compte-rendu moral.

Principales actions menées par le comité syndical au cours de l'année 2011 :

- Nous suivons le recours intenté auprès d'ERDF suite à la coupure électrique du 12 janvier 2011 qui a causé de gros dégâts à notre réseau TV. Le préjudice estimé s'élève à 13.000€HT. Nous en sommes actuellement à la 3ème expertise.
- La tête de réseau TV a été modifiée pour le passage à la TNT en mars dernier; notre fournisseur LTE nous a offert l'abonnement à Eurosport en français; nous continuons à faire évoluer le réseau afin d'obtenir toutes les retransmissions en numérique (offre Canalsat complète); nous vous informerons par bulletin de l'échange des décodeurs par LTE et Canalsat au chalet.
- Suite aux importantes chutes de neige de l'hiver dernier, nous avons dû procéder à l'élagage des arbres de notre résidence et de la haie du boulevard des Templiers.
- Le problème des lampadaires entre l'école et la rue de Paulhac reste d'actualité; nous cherchons actuellement un nouveau prestataire qui prendra en charge le recablage des deux lampadaires détériorés lors du remplacement de l'armoire électrique des tennis par la société viola en 2010.
- Les terrains de tennis ont été repeints et un filet a été changé.
- Après plusieurs mois d'attente, les trous sur la voirie, rue des Croisades et Avenue de Cressac, ont été rebouchés.
- L'aire de jeux a été volontairement fermée pendant un mois suite à une dégradation de la serrure à deux reprises entraînant des frais de remplacement de celle ci et des clés; depuis le mois de juillet il n'y a plus eu de problème.
- Il y a eu plusieurs interventions sur les parties privatives du réseau des eaux usées. Le bureau vous rappelle sur les conseils de la société Sanitra de ne pas jeter des lingettes, serviettes, couches etc..dans les toilettes et de penser à entretenir le réseau d'eaux pluviales devant les garages.
- En juin le 10ème tournoi de tennis de la résidence a réuni les joueurs dans une bonne ambiance. Nous remercions les participants et les différentes personnes venues encourager les joueurs. Rendez vous à la 11ème édition.
- La résidence a obtenu le 3ème prix du concours des jardins fleuris nous permettant d'acheter la moitié des fleurs de la résidence.
- Comme chaque année, à notre demande, plusieurs véhicules ventouses de non résidents ont été enlevés par la police.
- Nous avons demandé le retrait de la parabole rue de Montmorency.

Au cours de l'année 2011, nous avons constaté:

- De plus en plus de voitures sont mal garées sur le boulevard et sur les espaces verts; ceci génère des frais de remise en état des pelouses et perturbe la circulation des voitures, des piétons, des poussettes et des camions poubelles (La société Sèpur menace de ne plus rentrer dans la résidence).
Nous ferons appel à la police pour verbaliser les véhicules en stationnement illicite et dangereux.
- De nombreux panneaux de signalisation ont été percutés par des voitures, nous attendons toujours les responsables pour établir des constats. A ce jour, les frais sont supportés par l'ensemble des résidents.
- Le bureau reçoit toujours des courriers et des mails anonymes; nous vous rappelons que ceux-ci ne sont pas pris en compte.
- Le terrain des 4000 sert encore de stockage de déchets verts pour les résidents de l'avenue de Cressac dont les jardins donnent sur ce lieu ; si la situation persiste nous serons contraints de faire poser un grillage afin de fermer l'accès au terrain par l'arrière des jardins en laissant une bande de circulation de 1 m.
- Suite à de fortes pluies en août, le ru de Gironde est monté très haut et a failli déborder dans les jardins rue des Croisades. Celui-ci était jonché de branchages et coupes de végétaux.
Nous rappelons aux résidents concernés qu'il est interdit de jeter les déchets verts dans ce ru .
- Vous pouvez contacter les syndicats à des heures raisonnables respectant leur vie privée.
- Pour faciliter le travail de trésorerie, merci de respecter les échéances relatives aux appels de charges. En cas de problème, n'hésitez pas à prendre contact avec le trésorier ou avec le président afin de trouver des solutions pour vos règlements. Nous ne pouvons pas prendre en charge des prélèvements automatiques mensuels.

Au cours de l'année 2012, nous avons prévu de faire :

- Nous allons poursuivre l'étude du dossier de déploiement de la fibre optique avec la société Quentio. L'étude technique pour définir la faisabilité de l'installation de la fibre dans notre résidence devrait être réalisée cette année.
- Suite à l'annonce de Canalplus d'arrêter l'encodage QUAM, nous allons finaliser l'amélioration du réseau télé tout numérique. Les résidents abonnés à canalsat devront changer leurs décodeurs; nous organiserons ce changement avec la société LTE; l'offre Canalsat devrait être totale et de très bonne qualité.
- Nous allons poursuivre le recours auprès d'ERDF suite au sinistre du 12 janvier 2011.
- Nous prévoyons de trouver une autre entreprise pour la remise en état des lampadaires entre l'école et la rue de Paulhac.

Le compte-rendu moral est approuvé à 246 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 Nul.

Bulletin n° 186 - Février 2012

Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT

Mail : aful1.commanderie@free.fr site : <http://aful1.commanderie.free.fr>

2- Compte-rendu financier 2011

Il reste à ce jour 10 appels de charges à percevoir pour la somme de 2436 €

Un résident a 1an $\frac{1}{2}$ de charges non réglées pour 522 € ; ne relance par lettre recommandée a été envoyée, mais en cas de non règlement, nous poursuivrons les démarches auprès d'un huissier.

Cette année le résultat fait apparaître un excédent des recettes de 7723,93 €. Cet excédent sera réaffecté pour l'année 2012.

Commentaires sur les différents tableaux:

REALISATIONS:

ESPACES VERTS:

Le poste des salaires est bénéficiaire de 3452 € ; cet excédent est dû à l'absence de jardinier pendant une certaine période et aux aides reçues pour l'embauche de M. Nigen anciennement au chômage.

Les dépenses sont relatives à l'élagage de la haie avenue des Templiers; nous avons économisé des dépenses de fleurs grâce aux dons de Mme Lacroix.

Nous avons obtenu la 3ème place au concours des jardins fleuris.

ELECTRICITE :

Quelques travaux ont impacté le poste ; les ampoules et platines ont été changées comme tous les ans.

TELEVISION :

Les travaux pour la réception du numérique ont commencé en 2011 et vont se poursuivre sur 2012

ENTRETIEN EU/EP :

L'entretien du réseau ne pose pas de difficultés et reste confié à la société SANITRA.

PRODUITS FINANCIERS :

Les produits financiers sont conformes à nos prévisions; ceux ci rapportent 4705,15 €

Le compte-rendu financier est accepté à 246 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 Nul.

3- Budget 2012

Pour la 8^{ème} année consécutive, il n'y aura pas d'augmentation de charges.

Le budget 2012 est équilibré.

DEPENSES:

- **ESPACES VERTS:**
IL est prévu une diminution des prévisions d'entretien et réparation du matériel (en vue du changement du tracteur) mais également des plantations (des boutures sont prévues par le jardinier)
- **TELEVISION :**
Les travaux du tout numérique continueront ; nous avons négocié avec LTE un étalement du paiement des travaux sur 3 ans (2011 à 2013)

PROVISIONS:

Nous arrêtons temporairement le poste Conseils extérieurs car la réserve de 6500 € nous permet de gérer d'éventuels litiges.

Le budget est accepté à 246 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 Nul

4-Point jardinier:

- Dossier M. Leclerc: la conciliation au prud'homme a eu lieu en février; un accord à l'amiable a été conclu entre l'AFUL et M.Leclerc.
- Dossier M.Revert: M.Revert, qui avait été embauché en avril, a été licencié pour abandon de poste fin novembre. En effet, après deux mois d'arrêt maladie, en septembre et octobre, il n'est jamais revenu travailler.
Depuis fin novembre, nous avons embauché M.Coupey. Il a un contrat en CDD de 3 mois renouvelable une fois au terme duquel, s'il convient, sera embauché en CDI.
- Le contrat d'entretien avec la société « Jardin Plus » n'a pas été renouvelé car ceux-ci proposaient une hausse de 24.000 € à 36.000 €. Nous avons fait des appels d'offre à 3 sociétés travaillant avec la mairie d'Élancourt et attendons leurs devis. Nous étudions dans le même temps la possibilité d'embaucher un deuxième jardinier.

5-Élections des syndics

Cinq postes de syndic sont vacants, quatre syndics proposent de renouveler leur mandat : Messieurs Bernard BALL, Jean-Pierre COULLANDREAU, Daniel GODIGNON et André SAILLARD

Monsieur Bernard TURMEAU postule.

Voir le résultat des élections en annexe

6- Demande d'autorisation remplacement du tracteur (sur provision)

Le tracteur acheté en 1995 ne répond plus à nos besoins (plus d'éclairage et ne s'arrête qu'en le faisant caler). Compte tenu des provisions qui s'élèvent à 33.000€ nous envisageons de remplacer celui-ci par un modèle équivalent dont le prix serait compris entre 15.000€ et 25.000 €.

Résolution accepté à 242 voix POUR, 2 voix CONTRE et 2 Nul

7 - Modification des statuts (abris jardin)

La modification concerne l'autorisation de construction d'abris de jardin aux conditions et normes ci-après :

- Hauteur maximale, au faitage ne doit pas dépasser 2m10
- Les dimensions maxima, largeur et profondeur doivent être inférieure à 2m.
- Les abris doivent être installés à l'arrière des maisons, de couleur bois et toujours très bien entretenus

Résolution accepté à 216 voix POUR, 27 voix CONTRE et 3 Nul

8- Questions diverses

8.1- Courrier de Monsieur Moreau :

- Problème de stationnement des camionnettes dans la résidence.

Dans les statuts et le règlement de l'AFUL, article 13, il est indiqué que le stationnement est interdit aux camions et véhicules industriels. Nous demandons aux propriétaires de ces véhicules de bien vouloir respecter le règlement en évitant de stationner sur les parkings de la résidence. D'autre part, un véhicule est dit « industriel » lorsqu'il a une fonction propre et définie (balayeuse..) donc un véhicule avec une marque n'est pas un véhicule industriel.

8.2 Courrier de Monsieur Dansotte :

- Trouble de jouissance suite à jet d'œufs, sollicite l'intervention du conseil syndical.

Le conseil syndical n'a pas vocation à faire respecter l'ordre général dans la résidence ; c'est le rôle de la police.

9. Questions diverses en séance.

- Stationnement sur les pelouses
Un propriétaire suggère de poser des plots pour empêcher les véhicules de se garer
Le syndic rappelle qu'une telle proposition avait déjà été envisagée mais que cela a été abandonné car les camions poubelles ne pouvaient plus circuler.
- Éclairage
Une propriétaire demande si une étude a été faite pour modifier les ampoules afin d'augmenter la qualité de l'éclairage des rues et baisser la consommation.
Le syndic indique que certaines ampoules ont été changées (ex: rue Jabrun, Avenue des Croisades)
7 nouvelles lanternes à basse consommation ont été installées ; elles sont donc changées au fur et à mesure des besoins mais un changement de la totalité des poteaux et lanternes impliquera forcément une augmentation des charges.
- Tennis
Le tournoi qui se déroule en juin est ouvert qu'aux plus de 12 ans et certains propriétaires trouvent cela dommage
Le syndic justifie cette décision par le fait que les matchs sont mixtes et les équipes sont formées par tirage au sort, il y aurait donc un problème de taille et de niveau si les plus jeunes participaient.
La possibilité un deuxième tournoi peut être envisagé pour les plus jeunes organisé par une personne de la résidence autre qu'un membre du bureau.
- Fibre et déploiement
Mme Allais demande l'avancement de la fibre optique dans la résidence.
Le syndic indique qu'il n'y a pas de déploiement pour 2012 car « Quentioip » ne connaît pas encore le fournisseur qui sera en charge de ce réseau.
- Agression
Un propriétaire signale avoir été victime d'agression sur le chemin menant de la rue de Paulhac au centre commercial sûrement provoqué par une défaillance de l'éclairage.
Le syndic est à la recherche d'une société à même de résoudre le problème d'éclairage de ce secteur.
- Vols et tentatives de vols
M. Escourolle, rue de Bure, demande si le bureau aurait une estimation des infractions sur la résidence.
Le syndic a reçu une seule signalisation sur l'année 2011; les gens ne relatent pas les faits.

L'assemblée Générale est déclarée close à 15h45

Bulletin n° 186 - Février 2012

Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT

Mail : aful1.commanderie@free.fr site : <http://aful1.commanderie.free.fr>

Résultats des votes


ASSEMBLEE GENERALE DU 21 JANVIER 2012 DEPOUILLEMENT DES RESULTATS


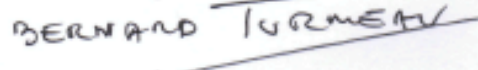
Scrutateurs : - Madame Denerf Desobeaux Monique
- Monsieur Bernard Turmeau

	OUI	NON	BLANC / NUL	
1 Approuvez-vous le compte-rendu moral	246	0	0	OK
2 Approuvez-vous le compte-rendu financier 2011	246	0	0	OK
3 Approuvez-vous le budget 2012	246	0	0	OK
4 Acceptez-vous la désignation comme syndic de :				
- M. Bernard BALL	246	0	0	OK
- M. Jean-Pierre COUILLANDREAU	245	1	0	OK
- M. Daniel GODIGNON	246	0	0	OK
- M. André SAILLARD	246	0	0	OK
- M. Bernard TURMEAU	246	0	0	OK
-				
-				
5 Autorisez-vous le conseil syndical à changer le tracteur	242	2	2	OK
6 Acceptez-vous la modification des statuts (abris de jardins)	216	27	3	OK

Personnes physiques 246
Nuls 0
Votes exprimés 246

Majorité des 3/4 184,5
Majorité des 1/2 123

Didier Bouheux


Monique DENERF-DESORBEAUX

BERNARD TURMEAU


Composition du Comité syndical

Au cours de la réunion du 3 Février 2012, le comité syndical a ainsi constitué son bureau et ses commissions :

NOM	FONCTION	ADRESSE	TELEPHONE
M. BOUTELEUX	Président	18, rue de Laon	01 34 82 68 59 06 68 10 56 15
M. KOLODZIEJ	Vice-président Assainissement	16, rue de Charnay	01 30 51 82 33
M COULLANDREAU	Vice-président Électricité, Espace Vert	4 av de Cressac	01 30 66 01 01 06 87 39 87 13
M. PIONNIER	Trésorier & Webmestre Internet	17, place d'Acre	09 52 42 61 81 01 39 06 13 79
Mme LACROIX	Communication	25, rue de Blanquefort	01 30 51 98 01
M. BALL	Trésorier adjoint, salaires	20, rue de Paulhac	01 30 50 02 32
Mme. KASBI	Secrétariat	35 av de Cressac	01 77 04 4068
M. CREPIN	Télévision	3, rue de Laon	06 07 63 13 52
M. TURMEAU	Adjoint Électricité et Espace Vert	42, rue de Paulhac	01 30 62 92 44
M GODIGNON	Assurance, Adjoint TV	30 av des croisades	01 30 51 14 16 06 79 78 10 69
M. SAILLARD	Tennis	7, place d'Acre	01 30 69 85 75
M. GRIGNOLA	Voirie, Aire de jeux	5, rue de Laon	01 30 69 92 32

A.F.U.L 1
La Commanderie des Templiers
22 rue de Laon
78990 ELANCOURT

Modifications aux règlements des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

Adoptées par L'assemblée générale du 21 janvier 2012

Bulletin n° 186 - Février 2012
Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT
Mail : aful1.commanderie@free.fr site : <http://aful1.commanderie.free.fr>

Modifications des Statuts

Ajouter à la fin de l'article :

DIX- SERVITUDE D’AFFECTATION ET D’ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES –
page 35 :

- 14 – La construction d’abris de jardin est autorisée aux conditions et normes ci-après :
- Hauteur maximale, au faitage ne doit pas dépasser 2m10
 - Les dimensions maxima, largeur et profondeur doivent être inférieure à 2m.
 - Les abris doivent être installés à l’arrière des maisons, de couleur bois et toujours très bien entretenus