



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 ° 195

Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 25 Janvier 2014

- *Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 25 janvier 2014*
- Résultats des votes
- Composition du comité syndical
- Récapitulatif des peintures

Bulletin n° 195 - Février 2014

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 25 janvier 2014.

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, 217 sont représentés.

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

La participation de scrutateurs a été requise : Mme Lubert Agnès et M Fontenelle Gérard se sont proposées.

ORDRE DU JOUR

L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

- 1) Compte-rendu moral.
- 2) Compte-rendu financier année 2013.
- 3) Budget 2014.
- 4) Statuts élections syndics.
- 5) Election des syndics.
- 6) Questions diverses reçues par courrier.
- 7) Questions diverses en séance.

1. Compte-rendu moral.

Principales actions menées par le comité syndical au cours de l'année 2013 :

- Nous avons effectué des travaux de réparation de la voirie, comme annoncé lors de la précédente AG.
- L'ensemble des chantiers TV est clos.

Aujourd'hui, le réseau est totalement numérique. Les anciens enregistreurs et amplis ne sont plus compatibles. Il est donc indispensable de s'assurer du bon fonctionnement de son installation avant de nous signaler un problème sur notre réseau (80 % des appels cette année).

- Nous avons signé une convention avec Orange pour leur permettre de venir passer la fibre dans notre résidence. Le déploiement est prévu à partir du mois d'avril et normalement, L'AFUL n'aura rien à payer.

L'ACERP ayant interdit aux opérateurs de raccorder gratuitement les résidences horizontales, ceux qui souhaiteraient avoir la fibre chez eux devront régler le coût de cette partie de raccordement. (Environ 150 €, mais possibilité d'offre promotionnel au démarrage)

- Comme chaque année, nous avons fait une campagne d'égagement. Nous faisons intervenir des professionnelles qui nous conseillent sur les arbres à abattre ou à élaguer. Il n'y a pas d'égagement pour convenance personnelle.
- Au printemps, nous avons fait le tour de la résidence et nous avons informé les résidents des éventuels travaux à réaliser pour être en conformité avec nos statuts et règlement (balustrade à la place des haies, plantation de végétaux sur les parties communes, parabole, volet absent, non respect des couleurs (vous trouverez les réf dans le CR.)
- Nous avons constaté que certains résidents avaient mis des palissades à l'arrière des jardins. Nous rappelons qu'elles ne sont autorisées que sur la partie intérieure du jardin et en aucun cas en extérieur.

Pour rappel : A l'arrière de la maison, sur les limites du lot, il doit y avoir une haie vive.

- La société RecreAction est intervenue pour entretenir l'air de jeux.
- 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 de lingettes, serviettes, couches etc. dans les toilettes et de penser à entretenir le réseau d'eau pluviale devant les garages.

- En novembre, nous nous sommes séparés d'un de nos jardiniers, Monsieur Franck Coupey suite à des problèmes d'absences à répétitions, d'alcool, d'insubordination ...

Actuellement, nous n'avons plus qu'un jardinier et nous sommes à la recherche d'un deuxième.

Bulletin n° 195 - Février 2014

Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT

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

- En juin, le 11ème tournoi de tennis de la résidence a réuni les joueurs dans la bonne humeur. Nous remercions les participants et tous ceux venus encourager les joueurs. Rendez-vous à la 12ème édition.
- Nous continuons à suivre le recours intenté auprès d'ERDF suite à la coupure électrique du 12 janvier 2011, mais le dossier n'avance pas chez notre assureur, MMA.
- La résidence a obtenu le 2 eme prix du concours des jardins fleuris.
- Comme chaque année, à notre demande, plusieurs véhicules ventouse, de non résidents, ont été enlevés par la police.

Au cours de l'année 2013, nous avons constaté:

- Comme chaque année, nous constatons que de plus en plus de voitures sont mal garées : Sur le boulevard et sur les espaces verts, générant des frais de remise en état des pelouses et perturbant la circulation des voitures, des piétons, des poussettes et des camions poubelles.
- Nous rappelons qu'il est interdit de stationner sur les espaces verts et sur les trottoirs.
- Nous demandons aux résidents d'utiliser en priorité leur garage, allée, sous sol et descente de garage afin d'améliorer le stationnement en général dans notre résidence. C'est ce qui se pratiqué lorsqu'il fait froid !
- La voirie étant ouverte au public la police peut verbaliser les véhicules en stationnement illicite et dangereux, en excès de vitesse ...
- Pour rappel, la vitesse est limitée à 30 Km/h
- La commanderie n'est pas un circuit automobile !
- Nous avons eu connaissance d'un courrier à entête de l'aful, mais malheureusement, non rédigé par le bureau. Il y a donc un ou des résidents qui utilise le nom de l'aful pour faire passer des messages. Cette attitude est très regrettable.
- Le bureau reçoit toujours des courriers et des mails anonymes (nom de l'émetteur non identifiable), ils sont systématiquement non pris en compte
- Le ru de Gironde et le terrain des 4000 ne sont pas des lieux de stockage de déchets verts. Pour le terrain des 4000, nous envisageons de faire poser un grillage afin de fermer l'accès à ce terrain par l'arrière des jardins.
- Comme chaque année, nos plantations sur les massifs de l'entrée disparaissent
- Nous rappelons que les chiens doivent impérativement être tenus en laisse et que les espaces verts ne sont pas des crottoirs canins

Bulletin n° 195 - Février 2014

Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT

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

- Nous tenons à vous rappeler que les syndics sont bénévoles et ont une vie en dehors de l'AFUL. (contactez nous à des horaires décents, ni trop tôt, ni trop tard surtout le week-end).
- Il est inutile de téléphoner à 21h30 pour un problème de TV, ce n'est pas une urgence et nous ne pouvons pas intervenir la nuit et le week-end.
- Pour faciliter le travail de notre trésorier, merci de respecter les échéances relatives aux appels de charges.

En cas de problème, n'hésitez pas à prendre contact avec lui.

- Nous vous rappelons que toutes les questions pour l'AG doivent nous parvenir avant le 31 décembre afin que nous puissions préparer les réponses pour l'assemblée (faisabilité, cout, fournisseurs ...)
- Nous vous rappelons que les haies doivent être entretenues et taillées des 2 cotés.

Les bornes incendie et les lampadaires doivent être libre d'accès en permanence.

De plus merci de respecter le calendrier de ramassage des déchets verts. Ils ne doivent pas rester plusieurs jours sur les trottoirs

- Et que les avaloirs d'eau pluviale ne sont pas des dépotoirs de résidus de peinture et autres produits

Au cours de l'année 2014, nous avons prévu de faire :

- Non allons faire des travaux dans l'air de jeux
- Nous allons suivre l'implantation de la fibre
- Nous allons installer des bordures anti stationnement sur le boulevard des Templiers afin de sécuriser les intersections et de laisser un libre accès aux bornes d'incendie
- Nous allons étudier et mettre en place des panneaux de signalisation pour améliorer la sécurité sur les places

Le compte-rendu moral est approuvé à 253 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 Nul.

2- Compte-rendu financier 2013

A ce jour, il reste à percevoir 27 appels pour la somme de 7680 €, 1 résident à 1044€ de charges non réglées, nous attendons la vente du bien pour récupérer l'argent auprès du notaire, des relances par lettre recommandée a été envoyée, mais non récupérées, et des solutions pour 1 résident ayant 696€ de charges encore à régler ont été trouvées avec celui ci.

Cette année le Résultat fait ressortir un excédent des recettes pour 14 589€, ce résultat sera réaffecté en recettes pour 2014 comme chaque année.

BILAN 2013,

- Le poste des salaires est bénéficiaire de 6.767€ : les absences hors congés payés et depuis quelques mois la présence que d'un seul jardinier explique cette différence.
- Le poste engrais / sel est excédent (le stock et l'achat de cette année ont été suffisant pour cet hiver) et le poste réparation matériel est en dépassement suite aux réparations apportées aux tracteurs
- L'aire de jeux, en dépassement d'environ 2000 euros, l'entretien de 2 jeux a été effectué
- Le chalet, nous avons entretenu les extincteurs qui explique le dépassement.
- Les travaux de réparation et les changements d'ampoules ont été changés comme tous les ans par le responsable.
- Poste Voirie : comme prévu lors de l'AG de l'an dernier, le nouveau responsable a fait effectué des réparations, une partie à été prise sur le budget et le reste à été imputé aux provisions
- ENTRETIEN EU-EP (Eaux Usées - Eaux Pluviales) : Pas de gros problèmes sur le réseau, l'entretien est toujours effectué par la société SANITRA
- Les postes Finances et relations Ext sont conformes au budget voté l'an dernier.

- les produits financiers sont supérieurs à nos prévisions en espérant que cela continue
- Les provisions sont conformes comme chaque année au budget voté l'an dernier

Le compte-rendu financier est accepté à 250 voix POUR, 0 voix CONTRE et 3 Nul.

3- Budget 2014

Nous n'augmentons pas les appels de charges pour la 10eme année consécutive en espérant que cela puisse continuer

Les écarts importants :

- Salaires, on garde le même budget en cas d'embauche d'un jardinier ou les factures des prestataires y seront imputées
- Télévision: Le solde des travaux d'améliorations a été soldé en 2013 donc diminution du budget
- Entretien voirie : des travaux sont prévus cette année (pose de « plots » pour sécuriser les croisements
- Pour les provisions, création d'un poste Aire de Jeux car des jeux sont très cher et le changement ou l'entretien du sable coutent très cher.

Dans la partie Produits nous y retrouvons les appels de charges et le résultat de 2013 ainsi que les produits financiers

Le budget est accepté à 252 voix POUR, 0 voix CONTRE et 1 Nul

4-Modification des statuts Elections des Syndics :

Je vous propose donc de modifier les statuts Comme annoncé lors de l'AG 2013, le bureau sera composé de 10 membres au lieu de 12

ARTICLE QUATRE - COMITE SYNDICAL - (page 42)

1 - L'Association Foncière est administrée par un Comité de **dix** personnes appelées Syndics , choisies parmi les membres de ladite Association, nommées par l'Assemblée Générale, dont il sera fait état à l'article NEUF ci-après.

La modification est acceptée à 251 voix POUR, 0 voix CONTRE et 2 Nul (majorité des 3/4)

5-Élections des syndics

Deux syndics ont quitté le bureau, deux syndics sont en fin de mandat et proposent de continuer au sein du bureau, Didier Bouteleux et Alain Pionnier

Deux postes sont vacants et nous avons deux candidats, Messieurs Cédric Perrot et Thierry Delefosse.

Voir le résultat des élections en annexe

6-Questions diverses

1) Monsieur Gressin demande l'installation de plots sur le boulevard des Templiers

De plus en plus de voitures stationnent sur les parties communes du boulevard des Templiers, surtout le soir et la nuit, près des intersections et devant les bornes à incendie.

Monsieur Gressin demande la mise en place de plots en béton devant les bornes à incendie afin de préserver un accès facile aux pompiers et aux intersections pour augmenter la visibilité.

Cette question fait déjà partie de nos actions prévues pour 2014

2) Monsieur Dennez demande l'autorisation d'isoler sa maison par l'extérieur

Suite à une réunion qui c'est tenu à la mairie d Elancourt sur les déperditions de chaleur et les économies d énergie, Monsieur Dennez demande l'autorisation d'isoler sa maison par l'extérieur pour éviter les ponts thermiques au niveau des sols et des jonctions du toit, ce qui consiste à :

Pour la toiture : il faut rajouter une couche d'isolant panneaux polyuréthane d'une épaisseur de 14 cm entre la charpente et les tuiles avec un écran respirant HPV ce qui augmenterait la hauteur de la maison d une vingtaine de centimètres

Pour les murs extérieurs de façade uniquement : il serait rajouté une couche de polystyrène de 20 cm puis un enduit et un crépis. Les entourages de fenêtres seraient refaits à l'identique et les volets remis comme à l'origine.

Les matériaux, tuile crépis ..., respecteraient les couleurs et aspect d origine.

Une demande de travaux serait aussi déposée à la mairie et serait soumise à son accord.

Cette technique d'isolation est préconisée par le grenelle de l'environnement. Suite au renseignement obtenu à la mairie, il s'agit une loi incitative et il est très compliqué de ci opposer

La modification est refusée à 189 voix POUR, 53 voix CONTRE et 11 Nul (majorité des 3/4)

7-Questions diverses en séance.

1) Mme Dupont est surprise que la police peut verbaliser dans la résidence.

Réponse: La voirie est ouverte au public.

La police Municipale et/ou Nationale peut intervenir dans la résidence pour tout type d'intervention, dont la verbalisation des infractions au code de la route.

2) M. Videlo interroge le bureau sur la servitude de passage d'une canalisation d'assainissement et d'un document à signer.

Réponse: Les servitudes sont clairement définies dans l'article NEUF page 30 de notre règlement. Ce document reçu fait suite à une mise à jour des documents de la CASQY. Cette servitude existe depuis la création de la résidence.

3) Mme. Clement nous signale l'état déplorable du jardin de la maison de Mme Quatremare (Av de Cressac)

Réponse: Madame Quatremare est décédé depuis plusieurs mois. Une succession est en cours, le bureau va demander à l'étude en charge du dossier pour savoir si il accepte que l'Aful missionne une entreprise pour entretenir le jardin à leur frais.

4) M. Tailliez nous explique qu'il est difficile d'ouvrir la porte le soir lors de la distribution des convocations à l'AG et que les haies n'aiment pas être bordées par des claustras.

Réponse: Les membres du bureau passent tous les ans en fin d'année pour les convocations. Concernant les haies, il est rappelé qu'il est interdit de mettre des claustras à l'arrière des haies.

5) Mme. Rousselet demande s'il est possible de mettre des cameras comme dans la Commanderie 2.

Réponse: Contrairement à la Commanderie 2, notre résidence n'est pas fermée sur tout son périmètre. Avant d'installer des cameras, il faut clôturer entièrement notre résidence. Cette clôture n'est pas réalisable sur le boulevard des Templiers car la limite de propriété étant au niveau du caniveau, nous ne pouvons pas implanter une clôture sur un terrain qui ne nous appartient pas. De plus la consultation des vidéos est très règlementée. Il n'est pas évident que cette installation soit la solution idéale pour limité la circulation de camions douteux dans notre résidence.

6) M. Behlouli signale un problème d'élagage et d'entretien sur la place au bout de la rue des Croissade.

Réponse: Le bureau est affirmatif, les arbres de la place ont été élagués à l'automne 2012. Concernant l'entretien des pelouses, compte tenu du nombre de voitures sur les espaces vert, il est très difficile de conserver une pelouse digne de ce nom. Notre jardinier n'arrive pas à tondre à cause de celle-ci qui sont garées sur la pelouse.

7) Mme. Le Roy nous fait part d'un problème sur un boitier TV sur la première maison du bloc.

Réponse: Nous allons faire le point avec la société LTE qui à un stock de coffret. Cette opération à déjà été réalisé dans la résidence.

8) M. Bezy signale que les haies des maisons de la rue de Paulhac donnant sur le boulevard des Templiers ne sont pas entretenues et gênent le passage des piétons.

Réponse: Le bureau va envoyer des courriers aux résidents leurs demandant de tailler leur haies. Sans action de la part des résidents, la mairie pourra intervenir au frais des résidents.

8) M. Mansotte nous signale que le passage derrière la place d'acre est très humide et que les jardiniers ont labouré cet endroit avec le tracteur.

Réponse: Nous allons voir comment régler ce probleme.

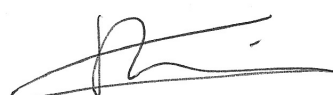


L'assemble Générale extraordinaire est déclarée close à 16h10

Résultats des votes

ASSEMBLEE GENERALE DU 25 JANVIER 2014 DEPOUILLEMENT DES RESULTATS

Scrutateurs : - Madame Lubert Agnès
- Monsieur Fontenelle Gérard

	OUI	NON	BLANC / NUL		
Approuvez-vous le compte-rendu moral	253	0	0 OK		1/2
Approuvez-vous le compte-rendu financier 2013	250	0	3 OK		1/2
Approuvez-vous le budget 2014	252	0	1 OK		1/2
Acceptez-vous la modification des statuts « Election des Syndics »	251	0	2 OK		3/4
Acceptez-vous la désignation comme syndic de :					
- M. Didier Bouteleux	238	6	9 OK		1/2
- M. Alain Pionnier	248	0	5 OK		1/2
- M. Cédric Perrot	246	2	5 OK		1/2
- M. Thierry Delefosse	233	2	18 OK		1/2
-					
-					
Acceptez-vous la modification des statuts « Isolation par l'extérieur »	189	53	11 KO		3/4
Personnes physiques	253				
Nuls	0				
Votes exprimés	253				
Majorité des 3/4	190,75				
Majorité simple des 1/2	127,5				

Didier Bouteleux Agnès LUBERT Gérard Fontenelle
  

Composition du Comité syndical

Au cours de la réunion du 31 janvier 2013, le comité syndical a ainsi constitué son bureau et ses commissions :

NOM	FONCTION	ADRESSE	TELEPHONE
M. BOULETEUX	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 & Communication	17, place d'Acre	09 52 42 61 81 06 86 34 78 20
M. BALL	Trésorier adjoint	20, rue de Paulhac	01 30 50 02 32
M. DELEFOSSE	Adjoint Espace Vert & Webmestre	28, place Philippe Le Bel	07 85 93 81 61
M. PERROT	Télévision	11, Rue de Montmorency	06 44 78 73 65
M. GODIGNON	Assurance, Adjoint TV	30, av des croisades	01 30 51 14 16 06 84 50 78 78
M. SAILLARD	Tennis	7, place d'Acre	01 30 69 85 75
M. MARIE	Secrétaire, Voirie, Aire de jeux	21, place d'Acre	06 81 77 72 97

Récapitulatif des peintures contractuelles

Ravalement extérieur, Marque ASTRAL

- Ton pierre F6.07.82

Porte et volets, Marque TOLLENS T5

- Gris 642 RAL 7005 ou 7031
- Beige 35 RAL 8001
- Or 13100
- Vert foncé 382 RAL 6005
- Vert clair 16780 RAL 6013 ou 6011
- Bleu 386 RAL 5003 ou 5013
- Blanc