



A F U L 1

La Commanderie Des Templiers
22 rue de Laon
78990 Elancourt

Mail : aful1.commanderie@free.fr

Site : aful1commanderie.fr

BULLETIN D'INFORMATION N ° 200

Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 31 Janvier 2015

- *Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 31 janvier 2015*
- Résultats des votes
- Composition du comité syndical
- Récapitulatif des peintures

L'Assemblée Générale de l'AFUL 1 s'est tenue le samedi 31 janvier 2015.

A 09h15, 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, 227 sont représentés.

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

La participation de scrutateurs a été requise : Mesdames Monique Denerf-Desobeaux et Agnès Lubert se sont proposées.

ORDRE DU JOUR

L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

- 1) Compte-rendu moral.
- 2) Compte-rendu financier année 2014.
- 3) Budget 2015.
- 4) Election des syndics.
- 5) La fibre dans la résidence.
- 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 2014 :

- Comme vous l'avez constaté, nous avons eu de gros soucis de jardiniers qui ne sont toujours pas réglés.

M. Florian Perrot, a été absent pour maladie du 7 au 20 mai, du 28 mai au 16 juin et du 17 au 24 juin. Puis, à sa demande, il a rencontré le médecin du travail qui a déclaré que son état de santé était incompatible avec l'exercice d'une activité de jardinier dans l'entreprise. Ne pouvant pas le reclasser, nous avons dû le licencier immédiatement pour cette raison. Suite à cela, il a déposé une plainte contre moi pour harcèlement moral, ce qui m'a valu d'être auditionné au commissariat d'Elancourt.

Sur les conseils d'un résident, nous avons reçu et embauché M. Nicolas Renouf le 22 avril. Depuis le 10 juin, il est en arrêt pour un accident de travail, « entorse à la cheville ». Jusqu'à maintenant, cet arrêt est renouvelé de mois en mois.

En plus des problèmes de salariés, nous avons dû faire face à des dégradations et disparitions de matériel. La première victime des dégradations fut le tracteur et la citerne de fuel où l'on a retrouvé une grande quantité d'eau. Suite à de trop nombreuses immobilisations du tracteur, nous avons décidé en octobre de le faire reprendre et de racheter un tracteur identique pour un coût de 6.594 €.

Pour l'entretien des pelouses et des haies, la décision fut compliquée à prendre car nous espérions toujours la reprise du travail d'un des deux jardiniers. Pour information le prix des interventions est d'environ 2500 € par tonte et 5000 € par taille de s.

Je tiens à remercier les différentes personnes de la résidence et du bureau qui d'eux-mêmes nous ont aidé pendant cette période en taillant une haie, ramassant des papiers de sorte à conserver une résidence propre. Je passe sous silence tous les messages critiquant le travail du bureau pendant cette période, cela n'est vraiment pas constructif.

En septembre, nous avons embauché M. Julien Lemeunier en CDD de 4 mois. En janvier nous avons renouvelé son contrat pour 4 mois. Si tout ce passe bien, il sera embauché en CDI en mai.

- Nous avons installé des bordures anti stationnement sur le boulevard des Templiers afin de sécuriser les intersections et de laisser un libre accès aux bornes d'incendie, et nous avons mis en place des panneaux de signalisation pour améliorer la sécurité sur les places comme annoncé lors de la précédente AG.
Les voitures stationnent maintenant sur les pelouses entre les plots et les haies ou sur les lignes jaunes au sol interdisant le stationnement.
- Nous avons suivi le dossier de la fibre suite à la signature de la convention avec Orange pour leur permettre de venir passer la fibre dans notre résidence. Le déploiement a pris du retard et les conditions sont aujourd'hui différentes.

Pour cette raison nous avons ce matin l'intervention d'Orange pour présenter l'installation de la fibre dans la résidence.

- Comme chaque année, nous avons fait une campagne d'égagage. Compte tenu de la météo, cette campagne a pris du retard.

Nous faisons intervenir des professionnels qui nous conseillent sur les arbres à abattre ou à élaguer.

Nous rappelons que l'égagage pour convenance personnelle n'est pas une question à poser en AG. Par contre vous pouvez nous soumettre des idées et remarques sur les espaces verts. Compte tenu de la surface de la résidence, nous ne pouvons pas tout voir.

- Nous avons fait changer 2 candélabres dangereux.
- Nous avons refait le trottoir dans le virage des Lutins et refait des avaloirs.
- Nous avons signalé lors de l'AG 2014 avoir constaté que certains résidents avaient mis des palissades à l'arrière des jardins. Nous vous rappelons qu'elles ne sont autorisées que sur la partie intérieure du jardin et en aucun cas en extérieur.

Comme nous ne constatons aucune amélioration, nous allons envoyer des mises en demeure aux propriétaires concernés.

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

- Nous confirmons notre communication du mois d'octobre concernant la QUICHETIERE. L'Aful 1 n'a pas donné son autorisation à cette activité. L'article 10 des statuts et règlement de l'AFUL autorise uniquement l'exercice de professions libérales.

Cette activité n'est pas considéré comme libérale.

- La société Jullien-Jeux est intervenue pour entretenir l'aire 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 juin, le tournoi de tennis de la résidence a été annulé pour manque de participants.
- Nous continuons à suivre le recours intenté auprès d'ERDF suite à la coupure électrique du 12 janvier 2011. Le dossier est chez l'avocat de notre assureur, MMA.
- La résidence a obtenu le 2 ème prix du concours des jardins fleuris.
- Le site de l'Aful 1 fait peau neuve et a changé de nom : www.aful1commanderie.fr

Vous y trouverez la composition du bureau, le règlement, l'ensemble des bulletins et CR d'AG et les différentes informations concernant notre résidence.

- Comme chaque année, à notre demande, plusieurs véhicules ventouse, ont été enlevés par la police.

Bulletin n° 200 - Février 2015

Aful 1 - 22 rue de Laon 78990 ELANCOURT

Mail : aful1.commanderie@free.fr site : aful1commanderie.fr

Au cours de l'année 2014, 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 pratique 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 ce qui me permet de rebondir sur deux courriers reçu cette année.

Un résident souhaite la mise en place d'un système pour réduire la vitesse et un autre résident souhaite qu'un carrefour soit agrandi. Respectons tous le 30 km/h et tout ira bien !
La commanderie n'est pas un circuit automobile !

- Le bureau reçoit toujours des courriers, des messages téléphoniques et des mails anonymes (nom de l'émetteur non identifiable), ils sont systématiquement non pris en compte.
- Pour rappel, le ru de Gironde et le terrain des 4000 ne sont pas des lieux de stockage de déchets verts.
- Nous rappelons que les chiens doivent impérativement être tenus en laisse et que les espaces verts ne sont pas des crottoirs canins.
- Nous tenons à vous rappeler que les syndics sont des résidents 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 le soir ou le week-end pour un problème de TV, nous ne pouvons pas intervenir ou faire intervenir LTE la nuit et le week-end. Dans ces plages horaires prévenez nous de préférence par mail.
- Pour faciliter le travail de notre trésorier, merci de respecter les échéances relatives aux appels de charges et n'oubliez pas de joindre le coupon comportant votre numéro de lot avec votre règlement. 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, coût, fournisseurs ...)

- Nous vous rappelons que les haies doivent être entretenues et taillées des 2 côtés.

Les bornes incendie et les lampadaires doivent être libres 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 2015, nous avons prévu de réaliser :

- Non allons faire des travaux dans l'aire de jeux, réaménagement de l'ensemble jeux, et remplacement d'un jeu style toboggan qui a été démonté en 2014 pour raison de dangerosité.

- Pour la voirie, nous allons effectuer :

La réfection de plusieurs regards E.P. et quelques bordures attenantes à ces regards
Comblent les fissures sur chaussées.

Refaire les 2 marches passage Bures/Clairvaux.

Poser 2 bordures face école des lutins pour empêcher le demi-tour et éviter l'écrasement des panneaux routiers.

- Nous allons suivre l'implantation de la fibre.
- Nous allons étudier la mise en peinture de la barrière le long du boulevard des Templiers.

Le compte-rendu moral est approuvé à 226 voix POUR, 1 voix CONTRE et 0 Nul.

2- Compte-rendu financier 2014

A ce jour, il reste à percevoir 19 appels pour la somme de 6.724 €, 3 résidents doivent 696 €, 1 doit 522 € et ensuite les dettes sont de 348 € et 174 €. Une relance a été remise le jour de l'AG ou sera envoyée prochainement.

Cette année le Résultat fait ressortir un excédent des recettes pour 14.553,60 €, ce résultat sera réaffecté en recettes pour 2015 comme chaque année.

BILAN 2014,

- Le poste des salaires est bénéficiaire de 7.864 € malgré les factures d'entretien de la société Allavoine, c'est dû aux problèmes d'absence des jardiniers.
- Le poste engrais / sel est excédent (le stock de l'an dernier est suffisant pour cet hiver).
- Le poste réparation matériel est en dépassement suite aux achats de matériels (plusieurs vols dans l'année).
- Les travaux de réparation et les changements d'ampoules ont été effectués comme tous les ans par le responsable et deux candélabres ont été changés.
- Poste Voirie, le dépassement est dû à la réfection du trottoir près de l'école des Lutins, et des grilles de caniveaux qui étaient très abimées.
- 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 inférieurs à nos prévisions en raison de la baisse des taux
- Les provisions sont conformes comme chaque année au budget voté l'an dernier.

- Le remplacement du tracteur, non prévu a été imputé aux EV Matériel (6.594 €) et les frais d'avocats pour les problèmes des jardiniers dans les conseils extérieurs.

Le compte-rendu financier est accepté à 226 voix POUR, 1 voix CONTRE et 0 Nul.

3- Budget 2015

Nous n'augmentons pas les appels de charges pour la 11ème année consécutive (janvier 2005). Nous estimons que les liquidités sont importantes et quelles peuvent nous suffire pour gérer de gros travaux (pas les routes évidemment) en 2015 (deux ans $\frac{1}{2}$ de charges de côté).

Le poste salaires conserve à peu près le même budget en espérant l'embauche d'un jardinier ou si nous avons encore besoin du prestataire pour l'entretien.

Pas d'autres modifications significatives sur le reste du budget.

Le budget est accepté à 225 voix POUR, 0 voix CONTRE et 2 Nul.

4-Élection des syndics

- Quatre syndics sont en fin de mandat et trois proposent de continuer leurs activités au sein du bureau : Messieurs Bernard Ball, Jean-Pierre Coullandreau et Daniel Godignon.
- Monsieur André Saillard souhaite arrêter sa participation au sein du bureau. Nous le remercions pour toutes les années passées au service de notre résidence.
- Nous avons reçu la candidature de M. Roland Simon.

Voir le résultat des élections en annexe.

5-Présentation de la fibre par la société Orange :

Messieurs Jean-Bernard Dognon et Alain Gautron de la société Orange sont intervenus pour présenter la fibre et les travaux à réaliser dans notre résidence.

Le déploiement de la fibre est pris en charge par la société Orange dans les fourreaux existants à l'exclusion des travaux de génie civil. Un test sur un lot de 42 pavillons à la commanderie 2 a permis d'établir une estimation des réparations de fourreaux à prévoir pour la commanderie 1.

Le devis estimatif s'élève à 28.901,40 € TTC. En cas de dépassement, la société Orange s'engage à prendre en charge la différence.

Il n'y aura pas d'appel de charges complémentaires pour réaliser les travaux de génie civil, le montant des travaux sera pris sur les provisions.

Orange indique que chaque résident souhaitant être raccordé, devra payer la somme de 149 € de frais de raccordement et d'installation de la fibre dans le pavillon, sauf promotion commerciale.

Pour la bonne réalisation des travaux, il est indispensable que la société Orange ait accès aux chambres de tirage situés dans les jardins. Un pavillon sur deux est concerné par cette servitude et à l'obligation de laisser l'accès conformément à l'article NEUF du règlement de l'AFUL1.

En cas d'absence, la société Orange pourra passer par dessus les haies en utilisant une échelle double en prenant garde de ne pas faire de dégâts dans les jardins.

Article NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME -

Chaque lot de l'Ensemble Immobilier "LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS" devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de tous les réseaux souterrains (eaux potable, usées, pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds. Mais, ces servitudes ne pourront s'exercer dans chaque lot que dans la zone non aedificandi définie ci-après. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun de ces réseaux et branchements et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

La modification est acceptée à 219 voix POUR, 5 voix CONTRE et 3 Nul (majorité des 3/4).

6-Questions diverses

- 1) **Messieurs Branger et Simon pose une question concernant l'entretien des espaces verts entre place Philippe Le Bel et rue de Bures.** (Mail reçu le 17 novembre et suivi d'un courrier identique le 19 décembre).

Cette question fait déjà partie de nos actions d'élagages prévues.

Nous rappelons aux résidents qu'il est inutile de demander un élagage pour convenance personnelle. L'élagage est vu sur la totalité de la résidence par des professionnels.

7-Questions diverses en séance.

- 1) Plusieurs questions au sujet de l'élagage sont posées, le bureau précise que toute la résidence ne peut être faite en une seule fois et que nous faisons confiance aux professionnels que nous contactons pour cette réalisation.
Le bureau informe les résidents qu'ils peuvent au fil de l'année signaler les besoins d'élagages. L'ensemble des demandes sera vu à l'automne avec les professionnels et arbitré en fonction du budget.
- 2) Monsieur Leturque, place d'Acre demande s'il est possible de mettre la sortie d'une chaudière ventouse en façade ?
Le bureau déconseille fortement une telle installation et préconise une évacuation de la vapeur par le conduit de cheminée existant.
Pour mémoire, le propriétaire du 54 rue de Blanquefort avait installé une sortie ventouse en façade puis il a été contraint de modifier son installation pour avoir une sortie en toiture suite à l'intervention de ses voisins directs.
Ne reproduisons pas le même scénario.

L'assemble Générale extraordinaire est déclarée close à 11h40.

Résultats des votes

Scrutateurs : Monique Denerf-Desobeau
Agnés Lubert

	OUI	NON	BLANC / NUL		
1 Approuvez-vous le compte-rendu moral	226	1	0	OK	1/2
2 Approuvez-vous le compte-rendu financier 2014	226	1	0	OK	1/2
3 Approuvez-vous le budget 2015	225	0	2	OK	1/2
4 Acceptez-vous la désignation comme syndic de :			0		
- M. Bernard Ball	227	0	0	OK	1/2
- M. Jean-Pierre Coullandreaux	226	1	0	OK	1/2
- Daniel Godignon	227	0	0	OK	1/2
- Roland Simon	227	0	0	OK	1/2
			0		
			0		
5 Acceptez-vous la réalisation des travaux pour la fibre	219	5	3	OK	3/4
Personnes physiques	227				
Nuls	0				
Votes exprimés	227				
Majorité des 3/4	171				
Majorité simple des 1/2	115				

A. LUBERT


Didier Bouleux


DENERF-DESORBEAUX


Composition du Comité syndical

Au cours de la réunion du 06 février 2015, 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. DELEFOSSE	Vice-président Espace Vert	28, place Philippe Le Bel	07 85 93 81 61
M. COULLANDREAU	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. 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. SIMON	Tennis et chantier Fibre	14, rue de Coulanges	06 33 66 45 98
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