



# AFUL 1

La Commanderie Des Templiers  
22 rue de Laon  
78990 Elancourt

Mail : [Contact@aful1commanderie.fr](mailto:Contact@aful1commanderie.fr)

Site : <http://www.aful1commanderie.fr>

## BULLETIN D'INFORMATION N ° 203

### Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 16 Janvier 2016

- *Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 16 janvier 2016*
- Résultats des votes
- Composition du comité syndical
- Récapitulatif des peintures

L'Assemblée Générale de l'AFUL 1 s'est tenue le samedi 16 janvier 2016.

A 14h20, le quorum est atteint, l'Assemblée Générale est ouverte.

*Sur 480 lots, 284 sont représentés.*

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

La participation de scrutateurs a été requise : Mesdames Isabelle Corceiro et Agnès Lubert se sont proposées.

### **ORDRE DU JOUR :**

L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

- 1) Compte-rendu moral et financier 2015.
- 2) Projet et Budget 2016.
- 3) Election des syndics.
- 4) La sécurité dans la résidence.
  - Présentation du projet.
  - Vote pour la réalisation des travaux.
- 5) Questions diverses reçues par courrier avant le 31 décembre.
- 6) Questions diverses en séance.

## 1. Compte-rendu moral et financier 2015.

### Principales actions menées par le Comité Syndical au cours de l'année 2015 :

- Espaces verts :

Nous avons retrouvé une stabilité avec les jardiniers depuis l'embauche au printemps de Messieurs Zachritti et Pereira.

M. Renouf a été déclaré inapte au travail par la médecine du travail et nous avons dû le licencier cet été et lui verser une indemnité de 666 € d'invalidité suite à son accident du travail. Aujourd'hui, le dossier est clos.

M. Leumenier n'a pas été maintenu à son poste à la fin de son deuxième CDD.

A ce jour, nous avons, à priori, remis tout le matériel en état de marche. La nouvelle cuve de fioul est en place suite à l'acte de malveillance et l'ensemble du matériel a été révisé.

Comme chaque année, nous avons fait une campagne d'égavage, qui est en cours de finalisation. Nous faisons intervenir des professionnels qui nous conseillent sur les arbres à abattre ou à élaguer.

Nous rappelons que l'égavage 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.

La résidence a obtenu le 3<sup>ème</sup> prix du concours des jardins fleuris.

- Fibre :

Le chantier fibre est arrivé à son terme avec un mois et demi d'avance et dans le budget prévu (environ 25 K€). Toutes les chambres de tirage sont fibrées, il reste juste à tirer une fibre entre celles-ci et le logement des personnes qui souhaiteraient se raccorder. Une opération commerciale est prévue par Orange le 1er février de 17 heures à 21h30, à la Maison de Quartier de la Villedieu pour permettre aux résidents de s'abonner.

Nous informons les résidents que cette connexion est à leur charge, y compris les potentiels travaux de terrassement.

A ce jour, Orange est le seul opérateur disponible, nous n'avons aucune information sur l'arrivée des autres fournisseurs d'accès.

Lors du chantier, nous avons rencontré des difficultés avec les servitudes, certaines étaient enfouies sous plusieurs centimètres de terre provoquant un surcout. Nous vous rappelons que vous devez laisser un libre accès aux servitudes et donc nous vous remercions de ne pas les enfouir.

- Eclairage :

Nous avons fait changer 4 candélabres dangereux et nous avons fait nettoyer l'ensemble des toitures des postes EDF.

Pour information, cette année, nous avons remplacé 5 lampes, 4 platines, nous avons nettoyé 20 lanternes, il y a eu 6 réarmements de disjoncteurs.

- Voirie :  
Nous avons fait réparer plusieurs regards E.P. et quelques bordures attenantes à ces regards.  
Des fissures sur chaussées ont été comblées.  
Le passage entre les rues de Bures et Clairvaux a été remis en état.  
Nous avons fait poser 2 bordures face à l'école des Lutins pour empêcher les demi-tours et éviter l'écrasement des panneaux routiers.

Dans le cadre du plan Vigipirate, nous avons été sollicités par la Mairie d'Elancourt pour établir une sécurisation définitive devant l'école des Lutins. Le dossier est en cours, nous avons déjà eu deux réunions de travail. Pour le bureau, la meilleure solution serait la suppression de ce parking et le déplacement de l'accès à l'école de l'autre côté. Si ce parking devait être supprimé, il serait remplacé par un massif.

- En décembre, une panne électrique a perturbé le réseau télé pendant 48 heures.
- L'aire de jeux a fait peau neuve au printemps. Un sol souple a remplacé une partie du sable. Pour des raisons de sécurité, nous avons dû remplacer les jeux suite au démontage.
- 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.  
Pour rappel, l'AFUL ne prend en charge les interventions que dans les parties communes.  
Chaque résident est responsable des canalisations enfouies dans son jardin.
- Pour rappel, vous trouverez sur le site de l'AFUL1 toutes les infos concernant notre résidence : la composition du bureau, le règlement, l'ensemble des bulletins et CR d'AG et les différentes informations concernant notre résidence. [www.aful1commanderie.fr](http://www.aful1commanderie.fr), ainsi que la nouvelle adresse mail : [contact@aful1commanderie.fr](mailto:contact@aful1commanderie.fr).  
L'ancienne adresse a été piratée, nous tenons à nous excuser pour les mails que certains résidents peuvent recevoir.
- Comme chaque année, à notre demande, plusieurs véhicules ventouse ont été enlevés par la police.

Au cours de l'année 2015, 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. La SEPUR nous menace de ne plus passer dans certaines rues.
- 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, la Commanderie n'est pas un circuit automobile !

Le code de la route est aussi applicable dans la résidence, il faut respecter les panneaux de stationnement interdit et la libre circulation des piétons sur les trottoirs.

- Le bureau reçoit toujours des courriers, des messages téléphoniques et des mails anonymes (nom de l'émetteur non identifiable), ils sont systématiquement ignorés par le bureau.
- 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 trottoirs canins.
- Nous tenons à vous rappeler que les syndicats sont des résidents 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 inadmissible de recevoir des appels à 23 heures ou à 8h00 le dimanche matin.

- 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 à 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, plaques de rue 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.
- Nous vous rappelons que les palissades à l'arrière des jardins ne sont autorisées que sur la partie intérieure du jardin et en aucun cas en extérieur.

A l'arrière de la maison, sur les limites du lot, il doit y avoir une haie vive. Merci de respecter ce point de notre règlement.

- Les avaloirs d'eau pluviale ne sont pas des dépotoirs de résidus de peinture et autre produit.
- Des courriers avec AR ont été envoyés à un résident pour stopper une construction non conforme à nos statuts et règlements.

Au cours de l'année 2016, nous avons prévu de réaliser :

- La mise en place des actions de sécurité qui seront définies dans le point 4 de l'ordre du jour.
- Le 5 avril, la TNT passe entièrement en HD. LTE interviendra ce jour là pour recalibrer toutes les chaînes. Le réseau TV sera coupé pendant cette manipulation, et il faudra que chaque résident refasse un balayage de fréquences sur sa TV pour récupérer les chaînes à la bonne numérotation. Attention, les télévisions qui ne sont compatibles avec la HD ne pourront plus rien recevoir. Les détenteurs de "vieux appareils" devront acheter un tuner TNT HD pour pouvoir avoir accès aux chaînes. (Prix d'environ 40 €).
- Nous allons réparer la porte de l'aire de jeux.
- Pour la voirie, nous allons mettre aux normes les trottoirs pour l'accès aux handicapés et nous étudierons le remplacement des panneaux de rue.
- Nous suivrons le dossier de la sécurisation de l'école des Lutins par la mairie.

➤ ***Le compte-rendu moral est approuvé à 277 voix POUR, 0 voix CONTRE et 1 Nul.***

## Compte-rendu financier 2015

- Concernant les appels de charges, il reste à percevoir à ce jour 18 règlements pour un montant de 6565 €  
Dans ce montant, il y a 3 résidents qui nous doivent 1044 € (dont 1 maison vendue, nous attendons le règlement par le notaire), 1 doit 522 € ensuite les dettes sont de 348 € ou de 174 €, des relances seront envoyées par Lettre Recommandée.
- Cette année le résultat fait ressortir un excédent des recettes pour 9 009,52 €. Ce résultat sera réaffecté en recettes pour 2016 comme chaque année.

## Bilan 2015

- Le poste des salaires est bénéficiaire de 2369 € (Problèmes des jardiniers expliqués par le Président).
- Espaces verts divers : dépassement de 1074 € suite aux achats et entretiens importants de matériel.
- L'aire de jeux est en dépassement suite aux travaux de mise aux normes et sécurité des jeux.
- L'électricité est en dépassement de 1767 €. Cela correspond à la consommation d'électricité pour les parties communes.
- Sur le poste EU-EP, il reste 7300 € car il n'y a pas eu de problèmes de canalisation cette année.
- Les postes Finances et relations Ext sont conformes aux budgets votés l'an dernier.

## Pour la partie recettes

PRODUITS FINANCIERS : les produits financiers sont (encore) inférieurs à nos prévisions en raison de la baisse des taux des livrets A et B.

Les provisions sont conformes, comme chaque année, au budget voté l'an dernier.

Le tableau 'DETAILS DES COMPTES DE PROVISIONS' récapitule les sommes prévues dans chaque poste en cas de gros travaux ou dépenses importantes ou non prévues dans le budget annuel.

Dans le tableau 'BILAN au 31 Décembre', on trouve le récapitulatif des finances :

A l'actif : Les placements, les liquidités et les recettes à recevoir (ce sont les appels de charges à encaisser sur 2016).

Au Passif : Les provisions (mis de côté en cas de travaux importants pour éviter les appels exceptionnels), les charges 2015 qui seront réglées en 2016 et l'excédent 2015.

➤ ***Le compte-rendu financier est accepté à 278 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 Nul.***

## **2- Budget 2016**

**Cette année, nous augmentons les appels de charges de 12€ par an et nous diminuons les provisions.**

Les écarts importants :

- Poste Salaires : salaires pour les 2 jardiniers.
- Poste EV divers : augmentation pour prévision d'achat de matériel et entretien du tracteur.
- Pour l'aire de jeux : augmentation car nous changerons la porte qui devient dangereuse.
- Augmentation des postes électricité et entretien éclairage pour prévoir la consommation des ajouts de lampe et les travaux d'électricité.

Dans la partie Produits, nous y retrouvons les appels de charges et le résultat de 2015 ainsi que les produits financiers que, nous espérons, ne diminueront plus trop.

Diminution des provisions.

- ***Le budget est accepté à 275 voix POUR, 0 voix CONTRE et 3 Nuls.***

### 3-Élection des syndicis :

- Trois syndicis sont en fin de mandat et proposent de continuer leurs activités au sein du bureau : Messieurs Thierry Delefosse, Michel Kolodziej et Louis Marie.
- Nous n'avons reçu aucune candidature.

Voir le résultat des votes en annexe.

### 4-La sécurité dans la résidence.

#### 4.1 Présentation du projet

Suite aux mails et aux différents tracts de Madame Mozzanini, nous avons travaillé sur l'amélioration de la sécurité dans la résidence.

Pour rassurer l'ensemble des résidents, il faut quand même savoir que la police considère la résidence comme sûre et calme. En effet nous sommes en contact avec le Commandant de Police de la DDSP (Direction Départementale de la Sécurité Publique), chargé du partenariat pour l'agglomération de Police d'Elancourt qui préconise la solution de « voisins vigilants ». Lors du constat d'un problème, il faut immédiatement appeler le 17 pour prévenir la police.

M. Gilbert prend la parole pour encourager tous les résidents à utiliser l'application « **e-Alert by Thales** » qui permet par un simple clic sur son Smartphone de signaler un problème à la police.

Pour répondre aux différents mails et tracts de madame Mozzanini et aux 13 demandes d'AG exceptionnelle, il faut savoir qu'une AG exceptionnelle ne se met pas en place en quelques jours : il faut qu'un tiers des résidents demandent l'AG, soit 160 personnes. Suite à cela, il faut trouver une salle et envoyer les convocations 15 jours avant la date de l'AG. Nous vous laissons calculer le temps nécessaire pour mettre en place une telle AG. Sans compter le coût, environ 3.000 € pour les convocations en AR, plus la location de la salle et les AR du compte rendu, soit un minimum de 5.000 € pour une AG.

Concernant le côté administratif, le rôle du président et du conseil syndical est de faire respecter nos statuts et règlements. C'est la mission qui nous est confiée lorsque nous sommes élus, nous n'avons pas le droit de faire autrement.

Monsieur Bouteleux rappelle que les documents arrivant 12 heures avant une AG ne peuvent être étudiés correctement. Le bureau ne peut pas se réunir aussi vite. Concernant la pétition fournie pour une AG exceptionnelle, il est rappelé que seuls les propriétaires à jour de leurs charges peuvent faire une telle demande. Sont exclus les locataires et les personnes ne payant pas leurs charges. Il est rappelé que les mails ne sont pas recevables et qu'il est conseillé de faire ce type de demande par courrier en AR.

Nous avons proposé à madame Mozzanini de la rencontrer pour parler de la sécurité, elle a refusé. Le bureau peut rencontrer 2 ou 3 personnes au chalet, quand il s'agit d'un groupe, c'est en AG et de plus, nous n'avons pas de locaux suffisamment importants pour recevoir un groupe de personnes.

Pour déterminer les endroits à sécuriser, il nous faudrait les lieux exacts des agressions. A ce jour, nous n'avons en notre possession qu'une seule copie de PV de Police.

Avec ce document, nous avons identifié un lieu à mieux sécuriser dans la résidence.

Nous proposons donc d'améliorer l'éclairage dans la résidence.

- Rajout de 4 lampadaires pour un coup de 15.000 €.  
Nous avons identifié les abords du tennis, rajout de 2 lampadaires sur le chemin devant l'école, 1 à l'angle du centre de loisirs en direction de la place de Beaume et 1 dans l'espace entre l'aire de jeux et la rue de Blanquefort.
- Remplacement des lanternes : 1.400 € pièce, il y en a 65, soit un total de 90.000 €. Passage aux leds afin de pouvoir rajouter des lampadaires sur la même ligne. Il n'est certainement pas nécessaire de remplacer toutes les lanternes. Tout dépendra du résultat de l'étude technique de notre réseau.
- Taille des arbres qui cachent les lampadaires. Cette action est gratuite, il suffit que les résidents qui sont à côté d'un lampadaire taillent leurs arbres régulièrement, et ce particulièrement le long du boulevard.
- Il est aussi possible de mettre des caméras aux deux entrées de notre résidence pour un coup de 20.000 €. La résidence étant ouverte à plusieurs endroits, l'utilité de cette solution nous semble réduite.
- Nous avons aussi étudié la possibilité de rondes par un maître chien. Cela avait déjà été effectué dans les années 2000 et arrêté compte tenu de l'inefficacité, des nuisances et du coût 30.000 €.

Concernant le Ru de Gironde, nous ne sommes pas propriétaires du terrain. Il nous est donc impossible de mettre une clôture, le bureau ne fera jamais de travaux sur un terrain qui ne lui appartient pas. La limite de propriété est au caniveau. Les deux parcelles AH568 et AT436 formant le Ru de Gironde appartiennent à une SCP Parisienne qui semble ne plus exister. Il faut attendre 30 ans pour que la justice puisse se prononcer sur un nouveau propriétaire. Nous sommes en relation avec la Mairie sur ce point. A priori en 1988, la SCP existait encore, info à confirmer. Pour information, il faudrait une clôture de 2.200 m pour fermer la résidence, à 85.000 € les 1.000 m cela représenterait un coup de 200.000 € au minimum.

#### 4.2 Votes pour la réalisation des travaux

- Acceptez-vous la mise en place de 4 caméras pour 20.000 € ?  
➤ **Refusé à 79 voix POUR, 196 voix CONTRE et 3 Nuls.**
- Acceptez-vous l'ajout de 4 lampadaires pour un montant de 15.000€ ?  
➤ **Accepté à 227 voix POUR, 50 voix CONTRE et 1 Nul.**
- Donnez-vous l'autorisation au bureau de réaliser les travaux nécessaires sur les lanternes et les poteaux (montant supérieur à 15.000 €, voir règlement) ?  
➤ **Accepté à 201 voix POUR, 65 voix CONTRE et 12 Nuls.**

## **6-Questions diverses**

### **1) Monsieur Dennez demande l'autorisation d'isoler sa maison par l'extérieur**

- Présentation de la solution et de la modification du règlement

➤ *La modification est refusée à 81 voix NON, 4 Nuls et 193 voix POUR,*

(Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Foncière ou des règles d'intérêt général dudit Ensemble Immobilier sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.)

## **7-Questions diverses en séance.**

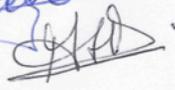
Pas de question spécifique en séance, juste quelques remarques concernant le bruit des appareils de nos jardiniers et l'orientation des grilles des avaloirs.

**L'Assemblée Générale est déclarée close à 16h30.**

## Résultats des votes

Scrutateurs : Isabelle Corceiro  
Agnès Lubert

	OUI	NON	BLANC / NUL		
1.1 Approuvez-vous le compte-rendu moral	277	0	1	Accepté	1/2
1.2 Approuvez-vous le compte-rendu financier 2015	278	0	0	Accepté	1/2
2 Approuvez-vous le budget 2016	275	0	3	Accepté	1/2
3 Approuvez-vous la désignation comme syndic de :					
- M. Thierry Delefosse	278	0	0	Elu	
- M. Michel Kolodziej	277	1	0	Elu	
- M. Louis Marie	277	0	1	Elu	
4.1 Acceptez vous la mise en place de 4 cameras pour 20.000 €	79	196	3	Refusé	1/2
4.2 Acceptez vous l'ajout de 4 lampadaires pour un montant de 15.000€ Donnez-vous l'autorisation au bureau de réaliser les travaux nécessaire sur les lanternes et les poteaux (montant supérieur à 15.000 €, voir règlement)	227	50	12	Accepté	1/2
5 Acceptez vous l'isolation des maisons par l'extérieur	193	81	4	Refusé	3/4
Personnes physiques	284				
Nuls	6				
Votes exprimés	278				
Majorité des 3/4	210				
Majorité simple des 1/2	140				

Corceiro Isabelle   
LUBERT Agnès   
Bouteleur Didier 

## Composition du Comité syndical

Au cours de la réunion du 22 janvier 2016, le comité syndical a constitué son bureau et ses commissions comme suit :

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 Espaces Verts	28, place Philippe Le Bel	07 85 93 81 61
M. COULLANDREAU	Électricité, Espaces Verts	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 79 78 10 69
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

## **Portes 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