



AFUL 1
La Commanderie Des Templiers

=====

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 27 JANVIER 2018

=====

- *Compte-rendu de l'assemblée générale*
- *Résultats des votes*
- *Composition du comité syndical*
- *Récapitulatif des peintures*

L'assemblée générale de l'AFUL 1 s'est tenue le samedi 27 janvier 2018 à 14h00 au gymnase CHASTANIER.

A 14h00, le quorum n'ayant pas été atteint, l'assemblée générale a été déclarée close et une assemblée générale extraordinaire a été ouverte avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

Sur 480 lots, 211 sont présents ou représentés.

La participation de 2 scrutateurs est requise.

Le bureau de l'assemblée est constitué.

- Président de séance : M. Michel KOLODZIEJ
- Secrétaire : M. Louis MARIE
- Scrutateurs : Mme CORCEIRO
: M. LESTANG

A 14h15, la séance est ouverte.

Le président souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires qui trouveront sur le site internet de l'AFUL, (<http://www.afulcommanderie.fr/>), le règlement de copropriété nécessaire au maintien du caractère attractif de notre résidence.

L'article huit du règlement précise que : par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots situés dans l'ensemble immobilier « la Commanderie des Templiers », sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent règlement.

Présentation des membres du bureau par le président.

Ordre du jour :

- 1 : Compte-rendu moral 2017
- 2 : Compte-rendu financier 2017
- 3 : Budget 2018
- 4 : Projet de travaux
- 5 : Election des membres du syndic
- 6 : Questions reçues par courrier avant le 31 décembre 2017
- 7 : Questions diverses en séance

1 Compte-rendu moral

➤ Secrétariat :

Toutes demandes de renseignements (travaux ou autres), doit être faite par courrier, déposé exclusivement dans la boîte aux lettres de l'AFUL, 22 rue de LAON, ou par mail sur le site, « contact@aful1commanderie.fr ».

Les expéditeurs doivent être clairement identifiés et les lettres anonymes ne sont pas prises en compte.

➤ Voirie :

Les travaux de mise aux normes des descentes de trottoir pour personne à mobilité réduite sont terminés.

Le rond-point Tempeliers/Blanquefort/Cressac a été modifié afin d'éviter des travaux répétitifs et des frais de remplacement de panneaux de signalisation, en raison de fréquentes détériorations.

➤ Electricité :

Le renforcement de l'éclairage (voté en 2016), est terminé.

Cinq candélabres à leds ont été installés, (2 du chemin de l'école vers la rue de Paulhac, 1 à l'arrière du centre de loisirs, 1 à l'angle du tennis/aire de jeux, 1 près de l'aire de jeux vers Blanquefort).

Quatre lanternes à leds ont été changées.

Des interventions ont été effectuées sur le poste ALBINONI, situé rue de Montmorency qui a disjoncté à plusieurs reprises.

Les travaux de peinture sur les candélabres sont terminés.

➤ Assainissement :

Les lingettes et les rouleaux dits biodégradables des papiers toilettes sont à proscrire dans les WC. De plus, les graisses/huiles de cuissons versées dans les éviers doivent être rincées abondamment d'eau chaude pour éviter la formation de bouchons après refroidissement.

➤ Tennis :

La réfection des 2 courts (nettoyage, bouchage des fissures, ponçage des dénivelés et remise en peinture totale des courts), a eu lieu en août et septembre avec des interruptions pour cause de météo. Nous avons eu à déplorer plusieurs intrusions « intempêtes » durant les travaux qui ont nécessité des plaintes auprès des autorités. (les cours étaient fermés avec une chaîne et un cadenas).

16 clés ont été distribuées au cours de l'année.

➤ Aire de jeux :

Un contrôle de sécurité a été effectué afin d'être aux normes. Le bas des portes d'entrée a été condamné pour empêcher les chats et petits chiens de « s'abandonner » dans cet espace.

Cette année, 15 clés ont été distribuées.

➤ Espaces Verts :

La ville d'ELANCOURT n'a pas organisé de concours des résidences fleuries en 2017. Cette année, nous avons poursuivi les efforts d'embellissement de notre résidence avec la remise en état des massifs situés vers l'entrée côté Trappes et le long du boulevard des Templiers. Nous avons également créé de nouvelles plates-bandes. Le fleurissement demande un long travail pour parvenir à un résultat durable respectueux de l'environnement et économe en eau. Pour des raisons financières il n'est donc pas possible de refaire l'intégrité des massifs de la résidence sur une année. Cette tâche sera réalisée sur plusieurs années. Nous tenons à remercier les résidents qui ont donné des plantes aux jardiniers pour notre résidence. Ils ont pu constater que ces dons avaient été bien utilisés et participaient à l'amélioration visuelle des parterres. Nous déplorons cependant des vols réguliers de nos nouvelles plantations. Des espaces verts régulièrement dégradés par les résidents ou leurs visiteurs, comme la place située au bout de la rue des Croisades, ont été restaurés pour qu'ils redeviennent verts. Malheureusement, les jardiniers sont régulièrement obligés de refaire certains espaces, en particulier le long du boulevard des Templiers car des automobilistes n'hésitent pas à rouler sur les trottoirs et les parties engazonnées, laissant parfois de profondes ornières. Tous les résidents ont pu constater ce phénomène, le long du boulevard des Templiers, côté rue de Paulhac, en face de la rue de Montmorency, où un (ou plusieurs) véhicules a manifestement cherché à faire le plus de dégâts possibles sur la pelouse. De même, de nombreuses automobiles sont stationnées sur des espaces verts, le long du boulevard des Templiers, entre la rue de Bures et la rue de Coulanges, ainsi que sur les différentes places, de Beaume, Philippe le Bel et celle située au bout de la rue des Croisades. Ces stationnements sauvages ont pour effet immédiat de détruire les pelouses en tassant le sol, en créant des ornières ce qui empêche la remise en culture, sauf au prix de gros travaux. Cela a été le cas rue des Croisades où certains résidents ou visiteurs n'hésitent pas à détruire le travail des jardiniers. Ce manque de civilité est très coûteux pour la collectivité.

En 2017, il n'y a pas eu d'achat de gros matériel et celui-ci est régulièrement entretenu. Cependant certains outillages commencent à être anciens et seront remplacés au fur et à mesure. Par contre, de grosses réparations ont été effectuées à plusieurs reprises sur le tracteur en raison d'un usage parfois non conforme comme l'utilisation excessive des quatre roues motrices.

La campagne d'élagage effectuée début 2017 par des professionnels qui nous conseillent sur les arbres à abattre ou à élaguer nous a permis de rattraper l'essentiel des travaux de ce type. Même si certains résidents souhaiteraient abattre de nombreux arbres, cette opération n'est pas envisagée car le caractère de notre résidence et son attractivité sont bien exprimés dans la présence des arbres et des espaces verts, en ville. De plus certains résidents possèdent des arbres moins bien entretenus et plus encombrants que ceux de notre résidence puisqu'ils dépassent largement sur les parties

communes ou chez des voisins occasionnant une gêne plus importante. Certains arbres ou haies masquent également les lumières ce qui nuit à la sécurité. Un rappel a été fait ou sera fait vers les propriétaires concernés.

Nous remercions les propriétaires qui nous font part de leurs idées et remarques sur les espaces verts. Compte tenu de la surface de la résidence, le bureau ne peut pas tout voir et seule la vigilance de tous participe à l'attractivité de notre quartier.

➤ **Chalet :**

Début juillet, une tentative de cambriolage a eu lieu. Une partie de la grille d'entrée a été découpée à la cisaille mais aucun matériel n'a été dérobé, les auteurs ont dû être dérangés. Une plainte a été déposée au Commissariat. La grille a été temporairement remise en état. Son remplacement sera effectué dès que possible.

Les trois extincteurs dont la date de validité était arrivée à son terme ont été changés. Un nouveau réfrigérateur et des plaques de cuisson ont été achetés pour nos jardiniers.

➤ **Télévision :**

Les connections de sorties d'antenne TNT des téléviseurs sont devenues plus sensibles. En cas de mauvaise réception de la TNT, il faut d'abord vérifier que la prise antenne est bien connectée, dans la prise murale et dans la prise du téléviseur.

Pour la fibre, l'exclusivité avec Orange est terminée. Chaque résident peut désormais choisir son opérateur, à condition que celui-ci propose le service fibre optique dans notre résidence. Il est à noter que certains techniciens, quel que soit l'opérateur de téléphonie, passent directement les câbles dans les haies vives en cas de problème de passage dans les fourreaux dédiés. Ils agissent le plus souvent à la demande des résidents pour leur fournir le service souhaité, mais au détriment de la préservation du câble qui n'est plus protégé, en particulier lors de la taille des haies. Il est rappelé que les travaux nécessaires au passage des câbles TV, téléphone et fibre optique entre le regard de raccordement et la maison sont à la charge des propriétaires. Les techniciens ne viennent que pour connecter les câbles et ne sont pas équipés pour de gros travaux.

➤ **Divers :**

Nous avons dû faire détruire un nid de frelons asiatiques qui était placé en haut d'un arbre situé dans l'espace vert entre la rue de Bures et la place Philippe le Bel.

Nous avons constaté deux affaissements de terrain près des nouveaux regards eaux usées à l'entrée des rues de Charnay et de Coulanges. La Communauté d'Agglomération a fait rapidement intervenir (à ses frais) la société Téléreps.

Le compte rendu-moral est approuvé à 201 voix POUR, 00 voix CONTRE, et 5 NULS.

2 Compte-rendu financier

Le budget global a été tenu pour l'année 2017.

Au niveau des espaces verts, augmentation de la taxe sur les salaires (TS), due au décalage de son règlement. On a payé en janvier 2017 le rattrapage de la TS de 2016. Celle de 2017 a été payée tout au long de l'année.

Le bureau a décidé de mensualiser les prélèvements de dépense électrique à partir du mois de juin. Il y a donc un décalage dans le temps, la consommation de début d'année est toujours plus importante que l'été. La régularisation se fera en 2018.

Le niveau de provisions a baissé suite aux dépenses exceptionnelles votées lors de l'AG 2016 pour l'amélioration de l'éclairage. Des dépenses exceptionnelles ont été décidées par le bureau afin de palier à l'usure de l'armoire électrique du local télévision. Les cours de tennis ont également dû être refaits pour le bien-être des joueurs résidentiels.

Le compte-rendu financier est approuvé à 201 voix POUR, 00 voix CONTRE, 5 NULS

3 Budget 2018

Le montant des dépenses prévisionnelles augmente légèrement (+1%), mais le montant des charges actuelles ne permet plus de générer des provisions. Le bureau a donc voté une augmentation annuelle des charges de 20 euros.

Le tableau joint au bulletin d'information de l'A.G et a été présenté par le trésorier.

Le budget est accepté à 196 voix POUR, 5 voix CONTRE, 5 NULS

4 Projet de travaux

Au vu du non-respect de la vitesse et à la demande de nombreux copropriétaires, des ralentisseurs vont être installés à certains endroits sur le boulevard des Templiers. La signalisation au sol va également être refaite sur le boulevard des Templiers et les passages piétons seront matérialisés.

Une amélioration de l'éclairage sera poursuivie en 2018 par le changement des lampes au sodium par des leds.

Le local technique du chalet est sujet à des infiltrations d'eau, des travaux vont-être programmés pour 2018 afin d'éviter la détérioration du matériel.

La grille d'entrée du chalet sera remplacée par un modèle robuste.

L'étanchéité du local TV sera revue.

Le changement de la grille d'entrée des courts de tennis est envisagé et après travaux un échange de clé aura lieu, (1 clé par copropriétaire).

Le sable de l'aire de jeux sera changé et une tonnelle sera installée pour les personnes voulant se protéger du soleil.

5 Election des membres du syndic

Messieurs : Bernard BALL, Daniel GODIGNON et Roland SIMON, sont en fin de mandat et se représentent au sein du Comité

Monsieur Hubert MERCIER, coopté en cours d'année se présente

Monsieur BERNAERTS Dominique a quitté la résidence

Un poste est vacant au bureau du Comité Syndical et 1 personne se présente,

Madame Solenne CARDOSO

Voir le résultat des votes en annexe

6 Questions reçues par courrier avant le 31 décembre 2017

➤ Questions de Monsieur Marc LAUGA :

(également posées verbalement par plusieurs résidents aux membres du bureau)

- 1) Des ralentisseurs ne pourraient-ils pas être mis en place à certains endroits dangereux, ceci au vu du non-respect de la limitation de vitesse dans la résidence ?

Réponse : La vitesse des voitures est toujours préoccupante dans la résidence. Des demandes de contrôle radar ont été faites et nous envisageons de poser de nouveaux ralentisseurs. L'objectif est également d'éviter les dépassements interdits et dangereux et la circulation du mauvais côté de la chaussée.

- 2) L'AFUL ne pourrait-elle pas lancer une campagne de curage des canalisations des eaux de pluies des maisons avec sous-sol ?

Réponse : L'AFUL n'a pas pour vocation d'intervenir sur les parties privées d'évacuation des eaux pluviales ou usées. Le coût serait prohibitif pour un entretien individuel et facile.

➤ **Questions de Monsieur Gil GUILMARD :**

- 1) Installation de poubelles ainsi que des distributeurs de sacs pour les excréments de chiens.

Réponse : les sacs de ramassage des déjections canines n'ont pas à être pris en charge par la communauté pour cause de négligence de certains, pas toujours résidents par ailleurs. Il appartient à chaque propriétaire de ramasser les excréments de son animal pour les jeter. Ceci participe aux règles de savoir vivre en collectivité. Quoi de plus désagréable pour un enfant qui joue de tomber dans des déjections ?

Nous allons tester la pose de quelques poubelles courant 2018. Elles seront robustes pour éviter leur dégradation comme cela avait été le cas il y a quelques années. Cette réalisation programmée par le bureau pour 2017 a dû être décalée à 2018 pour permettre d'améliorer l'éclairage dans notre résidence. De plus, l'amélioration de l'éclairage autour des tennis a pris plus de temps que prévu.

- 2) Fermer les parties communes intérieures, voies communicantes entre les jardins, souvent empruntées lors des vols.

Réponse : Cette proposition n'est pas réaliste. Nous ne pouvons clôturer les parties communes pour cause de servitudes multiples.

- 3) Apporter des solutions concrètes pour avancer sur l'installation de la vidéo, la mise en place d'un grillage ou autre sur le boulevard des Templiers.

Réponse : Comme rappelé régulièrement en AG, le ru de Gironde n'est pas la propriété de l'AFUL. La pose de caméra a déjà été refusée en AG. Les problématiques de sécurité entre l'AFUL 1 et l'AFUL 2 sont très différentes. La pose de grillage le long du boulevard des Templiers n'est pas possible pour les raisons évoquées précédemment.

➤ **Question de Monsieur Steve MEKERTA :**

- 1) « Il faudrait revoir la façon de gérer la copropriété qui est archaïque, les membres du syndic devraient avoir une adresse mail professionnelle liée à la copropriété pour les joindre plus facilement que par téléphone ».

Réponse : La gestion de l'AFUL est jugée archaïque car nous ne communiquons pas par mail.....mais par téléphone. Jusqu'à présent cela a donné satisfaction à l'ensemble des résidents. Pour rappel, les membres du syndic sont tous bénévoles et donnent beaucoup de temps pour notre résidence et donc pour vous tous.

Les réponses faites par écrit engagent l'ensemble du bureau de l'AFUL.

➤ **Question de Monsieur GONZALEZ :**

- 1) Revoir l'éclairage dans la résidence.

Réponse : L'éclairage de notre résidence est de type résidentiel et non de ville selon les règles en vigueur. Cet éclairage a été amélioré en 2017 autour des tennis et cela nous semble suffisant.

➤ **Question de Monsieur HADDAD :**

1) Voir l'élagage des arbres.

L'élagage se fait selon les recommandations d'un professionnel en tenant compte des espèces d'une part, et de l'importance des travaux à effectuer, en raison du coût élevé. Nous pouvons comprendre que cela peut poser ici et là quelques désagréments mais néanmoins notre résidence reste belle et verte. C'est d'ailleurs le principal critère de choix des résidents qui s'installent : bénéficier d'une résidence au milieu de la verdure, tout en bénéficiant des avantages de la ville. Chaque option a des avantages et des inconvénients. Pour les uns le béton, pour nous, après le plaisir de profiter d'ombrage en été, nous avons des feuilles mortes en automne. Le ramassage de celles-ci n'est guère facile et nous avons demandé aux jardiniers d'utiliser le souffleur après 9h30.

7 Questions diverses en séance :

➤ La vitesse excessive des véhicules ne se limite pas au seul boulevard des Templiers, les rues annexes sont également concernées. De ce fait, il faut également installer des ralentisseurs partout.

Réponse : les nouveaux ralentisseurs seront installés sur le boulevard des Templiers uniquement. C'est la voie qui se prête le plus à la vitesse excessive. Les voies faisant le tour des places ne sont pas interdites à la circulation et ne sont donc pas prévues comme terrain de jeux. Les automobilistes doivent être responsables, 30 km/heure.

➤ L'AFUL devrait mettre à disposition des sacs de ramassage pour excréments de chiens.

Réponse : comme répondu précédemment à la question écrite, il appartient aux propriétaires de chiens de subvenir à l'achat des sacs prévus à cet effet. Même si l'achat paraît dérisoire, la collectivité n'a pas à régler la note.

➤ Certains propriétaires posent des claustras alors que cela est interdit.

Réponse : - en façade la pose est interdite,
- en mitoyenneté avec une partie commune, claustras à l'intérieur de la propriété, une haie vive (végétaux), assure la mitoyenneté,
- en mitoyenneté entre résidents, autorisé uniquement après demande écrite des deux parties et, accord du comité syndical. Sinon claustras à l'intérieur de la propriété, et une haie vive assurant la mitoyenneté effective.

Il est précisé que même les membres du comité syndical doivent faire une demande, ce qui est le cas pour cette question posée à l'encontre d'un membre du bureau. Il n'y a pas de passe-droit.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h15.

le président

M. KOLODZIEJ



les scrutateurs

Mme CORCEIRO



M. LESTANG



le secrétaire

M. MARIE



Quelques rappels

La vitesse est limitée à 30 km/h dans la résidence. Le stationnement est interdit sur les pelouses (règlement de la copropriété) et sur les trottoirs (code de la route). Malgré tout, ils sont de plus en plus nombreux. Nous avons rappelé aux polices Nationale et Municipale de ne pas hésiter à verbaliser les contrevenants.

Si les voitures ventouses ne roulent plus, (Place de Beaume (2) et rue de Montmorency (1), elles peuvent être enlevées GRATUITEMENT à condition que leurs propriétaires donnent la carte grise barrée avec la mention « véhicule épave », à la Police Municipale.

Le comité Syndical n'a aucune compétence en matière de police, chacun doit prendre ses responsabilités et appeler la police qui prendra les mesures adéquates.

Les bornes incendie doivent être dégagées en permanence et cela à la charge du propriétaire de la haie.

Les pavillons doivent être régulièrement entretenus (portes, volets, portes de garage, façades) et les haies vives régulièrement taillées de chaque côté.

L'AFUL n'a aucune autorité en matière des règles d'urbanisme. En cas de conflit de voisinage, seul le tribunal administratif est habilité à juger.....

Les poubelles doivent être rentrées après le passage des éboueurs, (voir réglementation municipale).

Les déchets verts et les fagots ligaturés doivent être sortis le dimanche soir ou le lundi matin et non pas être mis tout le week-end sur le bord de la chaussée, ou même toute la semaine. De même les espaces communs ne sont pas des lieux de stockage des déchets verts des particuliers.

Il est rappelé que l'ensemble de la résidence est une propriété privée, y compris (la voirie, l'assainissement et l'éclairage.

L'AFUL ne recommande aucun artisan afin d'éviter tout problème.

Il est possible de voir sur Internet la situation des entreprises que vous sollicitez.

Résultats des votes :

	Oui	Non	Blanc/Nul
1 / Approuvez-vous le compte-rendu moral :	201	0	5
2 / Approuvez-vous le compte-rendu financier :	201	0	5
3 / Approuvez-vous le budget 2018 :	196	5	5
4 / Acceptez-vous comme syndic :			
M. Bernard BALL	201	0	5
M. Daniel GODIGNON	201	0	5
M. Roland SIMON	201	0	5
M. Hubert MERCIER	201	0	5
Mme Solène CARDOSO	186	1	19

Personnes physiques : 211

Blancs/Nuls : 5

Votes exprimés : 206

Majorité simple $\frac{1}{2}$: 106

Majorité des $\frac{3}{4}$: xxx

le président

M. KOLODZIEJ



les scrutateurs

Mme CORCEIRO



M. LESTANG



le secrétaire

M. MARIE



COMPOSITION DU COMITE SYNDICAL

Le 9 février 2018, les membres du comité syndical ont constitué le bureau comme suit :

NOM	FONCTION	TELEPHONE
M. KOLODZIEJ	Président Assainissement	01 30 51 82 33
M. PERROT	Trésorier	06 44 78 73 65
M. MARIE	Secrétaire Communication	06 81 77 72 97
M. BALL	Adjt Trésorier	01 30 50 02 32
M. GODIGNON	Assurances Entretien Chalet	06 79 78 10 69 01 30 51 14 16
M. DELEFOSSE	1 ^{er} vice-Président Espaces Verts	07 85 93 81 61
M. SIMON	2 ^{ème} vice-Président Tennis - Aire de Jeux	06 33 66 45 98
M. TANGUY	Electricité Adjt Espaces Verts	06 80 61 81 24
M. MERCIER	Télévision	06 14 24 50 60
Mme CARDOSO	Voirie	06 02 15 60 31
MERCİ DE RESPECTER DES HORAIRES DECENTS POUR VOS APPELS		

Tous les membres du bureau peuvent être contactés avec l'adresse mél suivante :

contact@aful1commanderie.fr

ou par courrier à l'adresse suivante :

AFUL 1, 22 rue de LAON

Récapitulatif des peintures

Ravalement extérieur, marque **ASTRAL**

- Ton pierre F 6.07.82

Portes et volets, marque **TOLLENS T 5**

- 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

Article neuf des statuts :

- Les portes d'entrée et les volets auront l'une des couleurs suivantes :
-blanc, gris foncé, vert olive, vert bouteille, ocre jaune, jaune sable, bleu, or, beige.
Les couleurs d'origine ne doivent pas être modifiées.
Les portes de garage seront toujours de couleur blanche.