



AFUL 1

La Commanderie des Templiers 1

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 29 JANVIER 2022

Ordre du jour de l'assemblée générale (AG)

1. Compte rendu moral de l'année 2021
2. Compte rendu financier de l'année 2021
3. Budget prévisionnel 2022
4. Modification des "Statuts et Règlement" (*Statuts harmonisés de l'AFUL 1*)
5. Réquisition permanente pour les forces de l'ordre
6. Projets de travaux pour 2022
7. Renouvellement des membres du syndic
8. Questions diverses reçues par courrier ou courriel avant le 28/12/2021
9. Questions diverses en séance

L'assemblée générale de l'AFUL 1 s'est déroulée le samedi 29 janvier 2022 à 14h00 au gymnase CHASTANIER à ELANCOURT.

A 14h15, le quorum n'étant pas 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, 189 sont présents ou représentés.

A 14h17, la séance est ouverte.

Pour cette assemblée générale, conformément à l'article 10 des statuts de l'AFUL 1 – La Commanderie des Templiers 1, le bureau est constitué de :

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - Président de séance | : M. Roland SIMON |
| - Secrétaire | : Mme Tiphaine CLOUET |
| - Scrutatrice | : Mme DENERF-DESOBEAUX |
| - Scrutateur | : M. Boris GUIBERT |

Le président présente ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année et remercie l'ensemble des personnes présentes malgré le contexte sanitaire.

Le président souhaite également la bienvenue aux nouveaux copropriétaires qui trouveront sur le site Internet de l'AFUL 1 (<https://www.aful1commanderie.fr>), les statuts et règlement de copropriété nécessaires au maintien attractif de notre résidence.

Le président présente les membres du bureau :

- | | |
|--|--|
| • Roland SIMON | Président |
| • Cédric PERROT puis Claire VILLEMER | Trésorier / Trésorière |
| • Tiphaine CLOUET | Secrétaire / Communication |
| • Daniel GODIGNON | 1 ^{er} Vice-président, Voirie, Assainissement |
| • Hubert MERCIER | 2 ^{ème} Vice-président, Télévision,
Adjoint assainissement |
| • Thierry DELFOSSE | Espaces verts / Communication |
| • Michel TANGUY | Électricité, adjoint voirie |
| • Luciana PANAGET puis Raphaël CUBAYNES
puis Daniel LAURENT | Aires de jeux, Tennis |
| • Philippe LESTANG | Adjoint secrétariat et Espaces verts |
| • Bernard BALL | Trésorier adjoint / Assurances |

En prélude à la séance, le président effectue quelques rappels :

- Une AFUL (Association foncière urbaine libre) n'est ni une association loi 1901, ni un conseil syndical de copropriété. Elle n'est donc pas soumise à la loi de 1901 sur les associations et encore moins à celle de 1965 sur la copropriété. Elle dépend uniquement de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.
- L'Association Foncière Urbaine Libre « La Commanderie des Templiers I » (AFUL 1) est donc une Association syndicale libre (ASL).
- Les AFUL fonctionnent uniquement selon les règles définies dans leurs statuts. Elles sont un organisme de droit privé.
- La loi de 1965 sur la copropriété ne s'applique pas aux ASL.
- La résidence comprend 480 maisons individuelles. Les terrains et les équipements d'intérêt collectif (voirie, espaces verts, réseaux de télévision et de fibre optique, tennis et aire de jeux, éclairage public, assainissement, etc.) sont la propriété de l'AFUL 1 « La Commanderie des Templiers I » qui doit en assurer l'entretien. Le comité syndical est composé de 10 personnes appelées syndics élues au cours de l'assemblée générale. Ces syndics sont membres de l'AFUL.
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, intégrant la commune d'Élancourt, classe notre résidence dans l'inventaire patrimonial comme « **ensemble urbain remarquable** » et **prescrit d'y maintenir le style architectural d'origine**. Toute modification de l'apparence ou des structures de nos maisons doit être préalablement soumise à l'appréciation du comité syndical avant toute demande à la Mairie.
- L'article 8 du règlement précise que « *par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots situés dans l'ensemble immobilier « La Commanderie des Templiers 1 sont tenus au respect de toutes les dispositions du règlement* ».

Le président souligne combien il est donc important de participer aux assemblées générales.

1 Compte rendu moral de l'année.

Points marquants de l'année 2021.

- Tournoi de tennis.
- Concours des résidences fleuries.
- Concours Halloween. (29 votes – gagnant : 20 Avenue de Cressac).
- Concours des illuminations de Noël. (30 votes – 1^{ère} place : 40 place Philippe le Bel – 2^{ème} place : 01 rue de Charnay – 3^{ème} place : 30 rue de Paulhac).

Rappel.

- Le courrier destiné au comité syndical doit être adressé :
 - Par courrier au 22 rue de Laon,
 - Par courriel à : contact@aful1commanderie.frAucun envoi anonyme n'est étudié. Chaque expéditeur doit s'identifier en précisant ses nom et adresse.

Travaux réalisés en 2021.

1.1 Secrétariat.

- Un nouveau site web a été créé pour La Commanderie des Templiers 1.

1.2 Voirie.

- Les trottoirs ont été refaits entre :
 - La place de Molay et la rue de Coulanges,
 - L'avenue des Croisades et la rue de Montmorency.
- Cinq nouvelles poubelles ont été installées :
 - À l'angle de l'avenue des Croisades et de la rue de Montmorency,
 - À l'angle de la place de Molay et du boulevard des Templiers,
 - À l'angle de la rue de Paulhac et du boulevard des Templiers,
 - Devant les courts de tennis,
 - Devant l'école primaire.
- Le Président et le 1^{er} Vice-président ont rencontré les responsables de la Communauté d'agglomération de SQY pour l'entretien du ru de Gironde (Canal de la Boissière). Le ru a été inspecté dans sa totalité d'un bout à l'autre.

1.3 Assainissement.

- Rien à signaler depuis l'entretien annuel.

1.4 Télévision.

- Le remplacement des répartiteurs pavillonnaires du réseau câblé a été arrêté à cause de la pandémie : les contraintes sanitaires de réalisation des interventions de terrain ne nous ont pas permis d'effectuer le remplacement de ceux prévus en 2021.
- Moins de dix interventions ont été effectuées durant toute l'année 2021 pour répondre à des sollicitations individuelles de résidents constatant des interruptions partielles ou totales de leurs services de télévision.
- Une maintenance générale du réseau télévision vient d'être effectuée, ayant conduit au remplacement d'une grosse armoire de rue le long du boulevard des Templiers.

1.5 Espaces verts.

- Nous ne rencontrons pas de problème particulier avec les deux jardiniers qui poursuivent l'entretien et l'amélioration des espaces verts communs de la résidence, selon les directives reçues du Comité syndical.

- Le dernier jardinier recruté doit cependant être régulièrement encouragé en raison de son manque de constance dans le travail en particulier lorsqu'il est seul pendant les périodes de vacances (oubli d'arrosage, tonte de l'herbe au minimum...).
- Il n'y a pas eu de remplacement de matériel cette année, mais des opérations de maintenance courante, effectuée par des professionnels.
- Le Comité syndical a poursuivi son effort d'embellissement des massifs et leur amélioration.
- Malheureusement, comme chaque année, des plantes ont été volées pour un préjudice d'environ mille euros. Les plantes volées se trouvaient principalement dans les massifs près des deux entrées de la résidence.
- Restauration des espaces verts dégradés, en particulier par des véhicules qui y stationnent malgré l'interdiction.
- Les jardiniers continuent à subir l'incivilité de nombreux résidents :
 - Déjection de chiens dans les massifs et les espaces verts,
 - Trous creusés dans les espaces verts,
 - Gêne par des haies privatives qui débordent sur les espaces verts communs,
 - Présence de ronces et autres épineux qui poussent dans des haies privatives et qui les blessent lorsqu'ils tondent.
- Poursuite de l'élagage des arbres avec un effort sur ceux qui étaient morts, malades ou gênants.
- Dans la résidence, tous les arbres coupés sont remplacés par d'autres arbres au développement plus modeste (maximum trois mètres de hauteur) afin d'éviter les problèmes rencontrés avec les arbres de très grande hauteur qui avaient été plantés à l'origine.
- Malgré la période de sécheresse au tout début de l'été qui a provoqué la perte de nombreuses plantes annuelles, la résidence a obtenu le deuxième prix du concours des résidences fleuries de la ville d'Élancourt.
- Pour rappel, depuis plusieurs années les jardiniers n'utilisent plus de désherbants chimiques. Tout le désherbage s'effectue de manière manuelle et demande beaucoup plus de temps. Nous vous remercions pour votre compréhension.

Le Comité syndical remercie les nombreux propriétaires qui nous encouragent et nous font part de leurs idées et propositions pour l'amélioration des espaces verts communs.

1.6 Électricité.

- A cause de l'existence d'une zone d'ombre place de Molay, un candélabre a été ajouté en avril.
- En mai, remplacement du disjoncteur au poste Bizet rue de Charnay.
- À la suite d'une panne de l'éclairage dans le secteur des tennis, un disjoncteur et un contacteur ont été remplacés début juillet dans l'armoire électrique.
- L'éclairage de la cour du chalet et du hangar matériels a été rénové par de l'éclairage à Led.
- En septembre remplacement de 7 lampes au sodium par de nouvelles lanternes LED à basse consommation dans les rues de Cressac et de Jabrun.

1.7 Regards de Servitude Télé / ADSL / Fibre.

- Fourniture de 40 couvercles en composite pour remplacer les tampons en béton des regards abritant la fibre ainsi que les réseaux TV et téléphonique.

1.8 Aires de jeux / tennis.

- Tennis
 - Tournoi de tennis au mois de juin (20 participants) :
 - Mise en place d'un panneau d'interdiction d'accès (vélo, roller...) ;
 - Nettoyage des courts effectué ;
 - Remplacement des filets.
- Aire de jeux
 - Un jeu cassé a été remplacé.

Rappel : les enfants doivent être accompagnés au sein de l'aire de jeux. Un âge est préconisé pour les utilisateurs, selon les jeux. Cet âge doit être respecté. Les adolescents n'ont pas à jouer dans cet espace.

**Le « compte rendu moral » est approuvé par majorité simple à :
174 POUR, 1 CONTRE, 0 BLANC ou NUL**

2 Compte rendu financier de l'année 2021

Les documents relatifs au compte rendu financier 2021, dont l'état des débiteurs / créiteurs, étaient joints au bulletin d'information qui vous a été distribué (le compte d'exploitation 2021 est rappelé en annexe 1).

2.1 Charges.

Au niveau des dépenses, le budget a été respecté dans sa globalité et a dégagé un excédent de 3 099 €. Malgré ce résultat, le budget devient un peu tendu et certaines rubriques sont déficitaires.

2.1.1 Espaces Verts :

- La rubrique salaire dégage un excédent de 1 198 € essentiellement grâce à une régularisation de la MSA. Les autres rubriques sont, quant à elles, au niveau de l'objectif.
- Dans la rubrique EV Divers, la rubrique « essence » est excédentaire de 915 € et le budget « élagage » n'a pas été utilisé dans son intégralité. Mais en début d'année, nous avons eu des dépenses importantes (8 832 € puisés dans les provisions).

2.1.2 Tennis / Aire de Jeux :

- La rubrique « Tennis » est déficitaire de 795 € en raison de l'achat de filets neufs et d'une pancarte rappelant les interdictions à respecter.
- La rubrique « Aire de jeux » présente un déficit de 871 € à cause du changement d'un jeu suite à sa dégradation.

2.1.3 Électricité :

- Dans la continuité du budget de l'année dernière, le remplacement de nos ampoules nous permet de réaliser une économie de consommation.
- Le changement des lampadaires continue à se dérouler comme prévu (fin du chantier pour 2023).

2.1.4 Télévision :

- Ce poste dépasse son budget car nous avons été obligés de changer deux armoires de distribution défectueuses.

2.1.5 Secrétariat :

- Hausse des dépenses de secrétariat due aux différents coûts engendrés par les procédures que nous avons commencées. Les frais d'huissier et d'avocat sont de 1 312 €.
- Afin de faire respecter notre règlement de copropriété, nous avons décidé de réaliser plusieurs actions en justice auprès de certains résidents.

2.2 Produits.

Concernant les produits, les appels de charges ont généré 184 000 € de recettes. Nous avons actuellement 16 résidents avec des retards de paiement pour un montant de 6 629 € au 14/01/2022.

Il s'agit pour un grand nombre d'un oubli de paiement pour le dernier semestre. Mais nous avons deux résidents qui dépassent la somme de 1 000 € et pour lesquels nous allons entreprendre des actions.

Au global, le résultat de l'année 2021 dégage un excédent de 5 659 € et le montant des provisions a augmenté de 9 000 €.

Le mode de paiement par prélèvement permet à la commission « finance » de bénéficier d'un allègement de sa charge de travail.

**Le « compte rendu financier » est approuvé par majorité simple à :
165 POUR, 3 CONTRE, 7 BLANC ou NUL**

3 Budget prévisionnel 2022

Les documents relatifs au budget prévisionnel 2022 étaient joints au bulletin d'information qui vous a été distribué (le budget prévisionnel 2022 est rappelé en annexe 2).

Le budget a été calculé avec une légère hausse des cotisations de 10 € par an. En effet, l'inflation est répartie à la hausse et devrait se poursuivre en 2022 avec une forte augmentation du coût des matières premières qui affectera directement les travaux d'entretien de la résidence.

Le Comité syndical doit faire face à un certain nombre de travaux qui ont été repoussés et les charges n'ont pas augmenté depuis cinq ans.

Aussi, nous proposons cette augmentation de nos charges qui nous permettra de continuer à entretenir au mieux la résidence et de l'améliorer dans l'intérêt collectif, conformément à la mission de l'AFUL 1 telle qu'exposée dans les « Statuts / Règlement ».

De part ce fait, l'appel de charges sera égal à : $480 \times 390 \text{ €} = 187\,200 \text{ €}$

La différence entre l'appel de charges et les dépenses ($187\,200 \text{ €} - 182\,400 \text{ €} = 4\,800 \text{ €}$), permettra soit de la placer dans les provisions, soit de compenser les impayés.

Le budget 2022 reste sur une certaine continuité avec quelques ajustements :

- Le budget EV augmente de 2% par rapport au budget voté en 2021, avec une hausse de la rubrique Salaire.
- Le budget TV progresse également pour faire face à un changement éventuel d'armoire de répartition de réseaux.
- Concernant la voirie, le montant progresse également car de nombreux travaux de réfection sont à prévoir (réfection des allées, marquage au sol pour délimiter les parkings, mise en place de ralentisseurs, maintien en état des routes...). Certains travaux qui n'ont pas pu être réalisés en 2021 le seront en 2022.

- Le budget secrétariat évolue également pour faire face à d'éventuels frais de procédure judiciaire vis-à-vis de résidents ne respectant pas notre règlement.

Appels de charges 2022

Nous avons mis en place la possibilité d'effectuer le paiement des charges *via* un prélèvement automatique.

Ce service a été mis en place pour le paiement des charges du second semestre. Il a rencontré un vif succès car plus de 127 résidents ont adhéré au prélèvement automatique.

Si vous souhaitez y souscrire, vous trouverez le document d'adhésion sur notre site Internet. Afin que votre demande soit prise en compte pour le premier appel de charges, nous vous remercions de nous faire parvenir les documents dûment remplis et signés (accompagnés du RIB) avant le 1^{er} avril 2022.

**Le « budget prévisionnel 2022 » est approuvé par majorité simple à :
161 POUR, 7 CONTRE, 7 BLANC ou NUL**

4 Modification des « Statuts et Règlement »

Avant de présenter les projets de travaux pour 2022, le Président propose des modifications dans nos « statuts et règlement ».

Page 44 (point 8).

- Au regard de l'augmentation du coût de la vie depuis la construction de notre résidence, l'augmentation du plafond autorisé pour les dépenses de travaux et constructions est proposée : passage à 25 000 € au lieu de la somme actuelle de 15 000 €.

Page 30 (point 9). Pour corriger une erreur de frappe, il est nécessaire de modifier le règlement comme suit.

- Article 9. Paragraphe 6.
- Au lieu de lire : « *Les murs extérieurs des constructions : obligatoirement couverts d'un enduit coloris TON PIERRE (Ex : ASTRAL FG.07.82) »*,
- Lire : « *Les murs extérieurs des constructions : obligatoirement couverts d'un enduit coloris TON PIERRE (Ex : **ASTRAL F6.07.82**) »*.
- En effet, la référence FG.07.82 n'existe pas et il s'agit bien d'une erreur de frappe.

Page 36 (point 10).

Pour les jours de travaux, le règlement prévoit actuellement que les horaires sont alignés sur ceux de la mairie d'Élancourt. Or de nombreux nouveaux propriétaires choisissent notre résidence pour son environnement général et son cadre de vie, (harmonie de l'ensemble architectural, affectation résidentielle, espaces verts, **tranquillité**...). Aussi, après délibération du Comité syndical, il est proposé de maintenir l'interdiction d'utilisation des engins bruyants le dimanche et les jours fériés afin de conserver ces quiétude et tranquillité chères à tous dans un monde de plus en plus bruyant. Le Comité syndical propose donc de modifier les deux phrases qui font référence aux arrêtés municipaux pour maintenir cette interdiction. A noter que cet article ne s'applique pas aux professionnels qui interviennent dans la résidence.

- Article 11, paragraphe 12 et 13.
- Au lieu de lire : « *En application du dernier arrêté municipal, l'utilisation des tondeuses à moteur, et par extension à tous engins à moteur bruyants (taille-haies, tronçonneuse, nettoyeur HP, etc.) est autorisée en semaine de 8h00 à 19h00 et interdite les dimanches et jours fériés, toute la journée. Les horaires pourront être modifiés en fonction des nouveaux arrêtés municipaux à intervenir »*.
- Lire : « *Le bricolage bruyant (intérieur et extérieur) ainsi que l'utilisation des tondeuses à moteur, et par extension de tous engins à moteur bruyants (taille-haies, tronçonneuse, nettoyeur HP, etc.) sont interdits le dimanche et les jours fériés. Ces activités sont autorisées du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00 »*.

Page 35 (point 11).

Modification de l'article 10 : renommer le paragraphe 14 « abri de jardin » en numéro 15 (l'article 14 antérieur concerne l'installation solaire).

Page 29. Ajout d'un plan cadastral général.

Titre 1 du règlement. Chapitre 1.

- Après l'état de division parcellaire de l'ensemble immobilier « La Commanderie des Templiers ».
- Page numérotée 29-1.
- Ajout d'un plan cadastral général.

La présence d'un plan cadastral associé à nos « statuts et règlement » étant obligatoire, un vote n'est pas requis.

Résultat des votes sur les modifications du Règlement et des Statuts à la majorité des trois-quarts des voix des membres présents ou représentés (soit plus de 142 voix) :

Point 8 (plafond des dépenses) : **156 POUR, 16 CONTRE, 3 BLANC ou NUL**

Point 9 (peinture) : **174 POUR, 1 CONTRE, 0 BLANC ou NUL**

Point 10 (travaux) : **168 POUR, 17 CONTRE, 2 BLANC ou NUL**

Point 11 (numérotation) : **175 POUR, 0 CONTRE, 0 BLANC ou NUL**

Demande de volontaires pour travailler sur la mise à jour des « Statuts / Règlement » :

Trois à quatre personnes seraient les bienvenues pour travailler sur ce sujet afin de « dépeussier » et mettre au goût du jour ce document. Pour siéger au sein de cette commission, ces personnes devront respecter toutes les dispositions actuelles du règlement.

5 Réquisition permanente donnée aux Forces de l'ordre

Une réquisition permanente pour les forces de l'ordre leur permet d'accéder à la résidence privée et d'effectuer leur travail dans la légalité pendant toute la durée de cette réquisition.

Le vote s'effectue selon l'article 25 si au moins 241 lots sont représentés et doit alors recueillir la majorité absolue.

Le vote s'effectue selon l'article 24 si moins de 241 lots sont représentés. Dans ce cas, c'est la règle du tiers qui s'applique (plus de 160 voix) avec un vote à la majorité simple.

Résultat du vote selon l'article 24 : 162 POUR, 8 CONTRE, 5 BLANC ou NUL.

6 Projet de travaux 2022

Les travaux prévus pour cette nouvelle année, sont bien entendu en corrélation avec le budget prévisionnel 2022 qui vient d'être présenté, dans but de relever le niveau de notre résidence.

Une attention particulière sera portée sur l'aspect général de notre résidence.

- Aspect extérieur des maisons : peintures, volets (pour l'esthétique).
- Les haies : elles doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m et une profondeur raisonnable pour permettre leur entretien.

Le président rappelle que le Comité syndical, en vertu de l'article 12 de notre règlement, peut faire effectuer les travaux d'entretien des haies par une entreprise, après rappel à l'ordre du propriétaire. Tous les frais engagés pour la remise en état de la haie seront remis à la charge du propriétaire.

- D'autre part, toute haie qui empiètera sur les espaces communs pourra faire l'objet d'un relevé réalisé par un géomètre-expert.
- Les travaux extérieurs : ils doivent être présentés au Conseil Syndical au préalable et avant toute demande à la Mairie en tenant compte des délais d'instruction des dossiers : environ un mois pour le Comité syndical puisque celui-ci se réunit une fois par mois (hors période estivale) et un mois à compter du dépôt du dossier en Mairie pour l'accord de celle-ci.

Un gros problème de non-conformité au règlement nous a emmené à initier une procédure vis-à-vis d'un propriétaire.

- Les servitudes générales d'Urbanisme doivent être accessibles à tout moment.
- Les parkings : utiliser autant que possible les garages devant les maisons ou en sous-sol, ainsi que les allées.

Le traçage des places de parking allant être refait en 2022, nous vous demanderons de libérer ces dernières avant le démarrage des travaux.

6.1 Travaux exceptionnels.

- Compte tenu de l'état des sentiers piétonniers, et après la réfection de certains trottoirs, comme vu précédemment, le Comité syndical a prévu de faire refaire l'ensemble des chemins piétonniers. Comme il n'est pas possible de séquencer ces travaux par tranches ce qui aboutirait à une augmentation des coûts, la difficulté de trouver des entreprises, la longueur des chemins concernés, etc., nous vous demandons l'autorisation de réaliser cette opération en une seule fois, le coût prévu de ces travaux étant d'environ 35 000 €. Ce montant sera pris dans les provisions.

**Les « Travaux exceptionnels » sont approuvés par majorité simple à :
169 POUR, 5 CONTRE, 6 BLANC ou NUL**

En fonction du budget prévisionnel qui vous a été présenté, voici les principaux travaux prévus pour 2022.

6.2 Voirie.

- Réfection de tous les sentiers piétons.
- Réfection du marquage au sol des places de parking (devis en cours).
- Remplacement des coussins berlinois par des coussins lyonnais.
- Reprise des fissures sur la voirie (devis en cours).
- Poursuite de l'étude pour l'aménagement du virage des Lutins.

6.3 Assainissement.

- Nous restons aux mêmes conditions que 2021 au niveau du contrat et du prix. Le contrat avec la société Suez sera renégocié en 2023.

6.4 Télévision.

- Fin du reliquat de la dernière vague de remplacement des boîtiers de répartition.
- Installation d'une antenne pour la Radio numérique terrestre.
- Poursuite de l'étude d'une solution de vidéosurveillance.

6.5 Espaces verts.

- Poursuite de l'amélioration et du fleurissement des espaces verts.
- Création de nouveaux massifs.

- Poursuite de l'effort d'élagage.
- Tests pour laisser des espaces naturels en tonte tardive pour un meilleur respect de l'environnement (prairie fleurie).
- Achat de matériel plus silencieux, en particulier pour remplacer les plus bruyants (souffleurs...) et plus respectueux des nouvelles règles environnementales.

6.6 Électricité.

- L'amélioration de l'éclairage sera poursuivie en 2022 par le remplacement des lampes au sodium (quantité 7) par de nouvelles lanternes à basse consommation (LED).
- Les luminaires à changer sont principalement situés sur le boulevard des Templiers (2), place de Beaume (4) et sur un garage rue de Cressac (1) avec remplacement du support.
- Il restera un reliquat de 3 lanternes à changer en 2023.

6.7 Regards de Servitude Télé/ADSL/Fibre

- Poursuite du changement des plaques de regard : environ une centaine de plaques à remplacer. Ce couvercle en composite se monte en lieu et place de la plaque en béton dans le cadre métallique qui la supporte.
- Un recensement des plaques non standard sera effectué pour obtenir un devis pour les remplacer.

Remarque : à la demande générale, le Comité syndical va prévoir l'enlèvement, par les jardiniers, des plaques béton qui ont été changées. Merci aux résidents qui sont dans cette situation de contacter le conseil syndical par courriel pour que nous puissions prévoir une date pour ce ramassage.

6.8 Aires de jeux / tennis.

- Tournoi de tennis prévu courant juin 2022.
- Un nouveau panneau de réservation va être installé.
- Changement du sable de l'aire de jeux.

7 Renouvellement des membres du syndic

Cette année **quatre postes sont à pourvoir au sein du comité syndical et deux cooptations sont à ratifier.**

Plusieurs membres ont démissionné :

- M. Cédric PERROT, élu à l'AG 2020, pour raison statutaire ;
- Mme Luciana PANAGET élue à l'AG 2021, par démission volontaire ;
- M. Raphaël CUBAYNES, coopté conformément aux statuts de l'AFUL1 pour remplacer Luciana PANAGET, par démission volontaire pour raison personnelle ;
- M. Bernard BALL, élu à l'AG 2021, par démission volontaire pour raison personnelle.

Trois membres ont été cooptés en cours d'année mais l'un d'eux a démissionné comme nous venons de le voir :

- M. Raphaël CUBAYNES a été coopté pour remplacer Mme PANAGET mais a démissionné.
- M. Daniel LAURENT a été coopté pour remplacer Mme PANAGET.
- Mme Claire VILLEMER a été cooptée pour remplacer M. PERROT.

Conformément aux statuts, l'assemblée générale doit donc ratifier le remplacement des membres démissionnaires par les membres cooptés :

- M. Daniel LAURENT (poursuite du mandat de Luciana PANAGET) ;
- Mme Claire VILLEMER (poursuite du mandat de M. PERROT).

Trois membres élus sont en fin de mandat et se représentent au sein du comité syndical :

- Mme Tiphaine CLOUET ;
- M. Thierry DELFOSSE ;
- M. Philippe LESTANG ;

Un nouveau membre s'est présenté au cours de l'AG :

- Mme Yoo-Rie SON ;

8 Questions reçues par courrier et par courriel avant le 28/12/2021

8.1 QUESTIONS DE M. BOTRAS

8.1.1 Question 1 :

Pourquoi le panneau de sens unique de circulation a-t-il disparu place de Beaume ?

Réponse :

Un matin, nous avons constaté la dégradation de ce panneau qui avait été renversé. Nous l'avons donc enlevé pour commander un nouveau support. Celui-ci a été livré et **nous avons procédé à son remplacement.**

8.1.2 Question 2 :

Pourquoi tolère-t-on que sur cette même place des véhicules se garent sur les pelouses ou sur le chemin piétonnier ?

Réponse :

Il n'y a pas de tolérance, mais le Comité syndical n'est pas là pour faire la police. Chaque fois qu'une personne est identifiée par un membre du syndic, la remarque lui est faite. Certaines personnes acceptent les rappels au règlement mais de plus en plus de résidents s'en prennent ouvertement aux membres du Comité syndical, allant même jusqu'à les menacer. Si cette situation est inadmissible dans une résidence comme la nôtre qui veut afficher un certain standing, cela oblige les membres **bénévoles** du syndic à ne pas prendre de risques inutiles.

Petit à petit des obstacles sont mis pour empêcher le stationnement sur les espaces verts mais certains piquets sont systématiquement enlevés, ce qui nous oblige à réfléchir à des solutions plus solides, mais moins esthétiques pour une résidence verte. D'autre part, ces obstacles complexifient le travail des jardiniers.

Nous allons continuer nos études pour chercher une solution satisfaisante pour tous.

8.1.3 Question 3 :

Vu que sur cette même place les places de parking normalement réservés aux visiteurs sont prises d'assaut par les résidents, où peuvent se garer les visiteurs ?

Réponse :

Les membres du syndic ne peuvent pas non plus lutter contre le manque de courtoisie et l'incivilité. Nous rappelons régulièrement la nécessité pour les résidents de stationner leurs véhicules dans leur garage, allées, sous-sol...

8.2 QUESTIONS DE M. DEGERY

8.2.1 Question 1 ; sécurité

Le boulevard des Templiers est perpendiculaire aux rues de Bures, de Charnay et de Coulanges. Si ces dernières rues ont la priorité sur le boulevard le manque de visibilité est un problème (végétation, véhicule garé sur l'intersection). Serait-il possible d'installer des miroirs de circulation afin d'accroître la visibilité sur l'axe et réduire ainsi le risque d'accident ?

Réponse :

Avant de répondre formellement à cette question, voici quelques rappels.

- La vitesse est limitée à 30 km/h, dans toute la résidence. Selon le Code de la route, les usagers qui circulent sur le boulevard des Templiers ne sont pas prioritaires. A ce titre, ils doivent redoubler d'attention en arrivant sur les intersections pour laisser le passage

aux véhicules prioritaires. Le respect d'une vitesse de 30 km/h permet de s'arrêter en moins de 15 m (chiffre de la sécurité routière). Les véhicules qui circulent sur le boulevard peuvent donc s'arrêter en toute sécurité pour laisser la priorité, même s'il y a des véhicules garés illégalement sur le boulevard.

Concernant le **manque de visibilité** en raison des véhicules stationnés sur l'intersection ou plutôt aux abords des intersections et à la végétation :

- Comme le rappellent les statuts et règlement que tout propriétaire a en sa possession (ou qu'il peut se procurer sur le site Internet de la copropriété), **le stationnement est interdit en dehors des emplacements matérialisés**, en particulier sur les espaces verts communs. Selon le Code de la route, il est interdit sur les trottoirs. Le Comité syndical le rappelle régulièrement lors des assemblées générales et dans les bulletins d'information. Malheureusement le syndic ne peut lutter contre les incivilités et le manque de respect envers la communauté. Seules les forces de l'ordre peuvent intervenir pour verbaliser les véhicules en stationnement gênant ou interdit.
- Selon l'article R417-9 modifié par Décret n°2003-293 du 31 mars 2003 - art. 2, "*Tout véhicule à l'arrêt ou en stationnement doit être placé de manière à ne pas constituer un danger pour les usagers. Sont notamment considérés comme dangereux, lorsque la visibilité est insuffisante, l'arrêt et le stationnement à proximité des intersections de routes, des virages, des sommets de côte et des passages à niveau. Tout arrêt ou stationnement dangereux est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe*".

Pour la **végétation**, comme le rappelle les statuts et règlement, si le propriétaire refuse de couper ses arbres ou haies qui dépassent sur les espaces communs, le Comité syndical peut faire effectuer les coupes nécessaires, à la charge du propriétaire. Nous allons donc rappeler cette obligation aux propriétaires concernés. Si les travaux ne sont pas réalisés, nous mettrons en application le règlement.

Pour la mise en place de **miroirs de voirie et de circulation**, ceux-ci ne peuvent être installés qu'en raison d'un manque de visibilité. **Or comme cela vient d'être indiqué, il ne s'agit pas d'un manque de visibilité dans notre résidence, mais de personnes qui ne respectent pas le Code de la route et/ou le règlement de la résidence.**

Par ailleurs, l'emploi de ces miroirs est réglementé. Ainsi, ils ne peuvent être implantés qu'avec un régime de priorité obligeant l'arrêt à un « Stop » sur la branche du carrefour où la visibilité est réduite. Ce n'est pas le cas dans la résidence, sauf à modifier les règles de priorité. Mais, dans ce cas il est à craindre que les automobilistes ne respectent plus les 30 km/h, car roulant sur une route prioritaire.

Pour ces deux raisons, cette solution ne peut donc pas être mise en place dans la résidence.

8.2.2 Question 2 : sport et loisirs

Afin d'ajouter un élément de loisir à destination des enfants et des parents pourrait-on installer des barres de traction / gymnastique au niveau de l'espace vert entre les cours de tennis et la place Philippe le Bel ? Cet élément discret (les barres peuvent se fixer sur des poteaux en bois et l'entretien est quasi nul) permettrait à chacun de pratiquer un exercice physique et de passer un agréable moment en famille.

Réponse :

Cet espace est déjà beaucoup utilisé par les enfants et les familles, en particulier pour des jeux de cache-cache et de ballon. Mettre des agrès sans règles et surveillance pourrait être dangereux. De plus, il serait alors nécessaire de respecter la réglementation pour mettre du matériel homologué puis de suivre les visites annuelles, ce qui a un coût. D'autre part, ces équipements non clôturés pourraient attirer des personnes extérieures à la résidence.

Cet espace sera donc laissé à la disposition des enfants et des familles pour leurs loisirs, sans ajout d'équipements supplémentaires.

A ce sujet le Comité syndical demande une nouvelle fois aux propriétaires de chien de bien vouloir systématiquement ramasser les déjections de leur animal afin de ne pas souiller inutilement tous ces espaces verts qui servent d'espaces de jeux. C'est ici aussi une question d'hygiène, de courtoisie, de civilité et de respect des autres.

8.2.3 Question 3 : bornes télécom

Plusieurs jardins sont dotés de bornes télécom d'une soixantaine de centimètres de hauteur. J'ai cru comprendre que ces éléments sont amenés à disparaître ou à être remplacé par un élément plus petit. Qu'en est-il ?

Réponse :

Il s'agit sans doute ici des borniers de connexion téléphonique. Ces bornes mises en place par France Telecom sont la propriété d'Orange. **Nous n'avons pas d'information sur leur retrait ou remplacement mais nous allons nous renseigner.**

8.3 QUESTIONS DE M. LUBRINA

8.3.1 Question 1 :

L'acceptation de la pose de tuiles solaires, quelle que soit l'orientation du côté du toit le plus propice à l'efficacité du dispositif.

Réponse :

Les panneaux solaires sont déjà autorisés par le règlement (article 10, page 35), quelle que soit l'orientation du toit, comme indiqué dans nos statuts et comme rappelé lors de l'AG 2021.

Pour la toiture, conformément au règlement (articles 9 et 10 -paragraphe 6-), seules les tuiles identiques à celles d'origine sont autorisées (tuiles mécaniques de couleur brun ou vert, ou bardeaux d'asphalte, ou ardoise en fonction du type de maison) sont autorisées. Les tuiles solaires ne répondent pas à ce critère et ne sont donc pas autorisées.

Les résidents peuvent donc installer des panneaux photovoltaïques mais pas des tuiles solaires.

8.3.2 Question 2 :

L'acceptation de l'isolation des pavillons par l'extérieur, bien plus efficace que par l'intérieur, ce qui, sauf erreur de ma part, reste proscrit à ce jour. Cette disposition ne viendrait pas contredire l'obligation de respect de la couleur des murs en ton pierre, ou en briques, selon le choix du propriétaire et non selon le matériau original du pavillon.

Réponse :

Cette question avait déjà été soumise au vote d'une AG. Cette demande avait été refusée.

L'obligation de procéder à une isolation thermique par l'extérieur en cas de ravalement suppose l'accord du propriétaire voisin, aucun empiètement ne pouvant lui être imposé.

L'article 7 de la loi numéro 2015-997 du 17 août 2015 et ses décrets d'application ont instauré l'obligation de procéder à une isolation thermique par l'extérieur **lorsque Le propriétaire engage de gros travaux de rénovation et si :**

- La façade (ou le mur) à ravalement est constituée à plus de 50%, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal ;
- Les travaux de ravalement envisagés portent sur des locaux chauffés à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'enseignement et d'hôtel.

Dans notre résidence, la peinture de façade, qui doit être réalisée au plus tard tous les dix ans, ne respecte pas dans ces conditions.

De plus, la réponse ministérielle n°63300 du 13 décembre 2016 est venue rappeler que l'obligation de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur tombait en cas d'opposition du voisin.

Ainsi, le propriétaire d'un bâtiment présentant un mur pignon ou une façade en limite de propriété ne peut pas procéder à la pose d'une isolation thermique par l'extérieur sans l'accord du propriétaire du fonds voisin, celui-ci pouvant librement refuser son autorisation.

Par ailleurs, et cela concerne notre résidence, la loi prévoit des dérogations à l'obligation d'isolation thermique pour ce qui concernent uniquement les travaux de ravalement et de réfection de toiture.

Ainsi, tout propriétaire peut être dispensé de réaliser des travaux d'isolation thermique pour des impossibilités techniques ou juridiques dans les cas suivants :

- Risque de dégradation du bâti lié à l'isolant ;
- Risque de non-conformité des travaux avec des servitudes : charge imposée à une propriété ; droit de propriété (empiétement d'une isolation par l'extérieur sur la propriété voisine par exemple) ; **modification de l'aspect des façades ou à leur implantation ;**
- **Modification de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration en contradiction avec les règles prévues.**

Tout propriétaire peut également être dispensé de ces travaux d'isolation s'il existe une disproportion entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale. Les inconvénients de nature économique doivent être justifiés par une note établie par un professionnel du bâtiment. Ils peuvent également être justifiés par un document produit par le maître d'ouvrage établissant que le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans. Il est évident qu'un entrepreneur qui souhaite vendre une telle solution ne fera pas une telle attestation. Il faut donc s'adresser à un professionnel indépendant qui constatera l'inefficacité de l'isolation des seules façades avant et arrière laissant des ponts thermiques latéraux.

Dans notre résidence, la loi ne s'applique donc pas, du fait de ces dérogations, en raison de la modification d'aspect des façades et des parties extérieures ainsi que de la disproportion entre le coût de l'isolation et les gains espérés. Comme rappelé en introduction de cette AG, le PLUi prescrit de maintenir le style architectural d'origine dans notre résidence.

Cette obligation de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur ne s'applique donc pas à notre résidence.

8.3.3 Question 3 :

Je souhaite voir être repeintes les bandes limites au sol des zones de stationnement des véhicules.

Réponse :

Les peintures au sol sont régulièrement refaites. Ces travaux sont prévus en 2022.

8.4 QUESTIONS ET REMARQUES DE M. BEZY

8.4.1 Remarque 1 :

Je pense qu'il faudrait mettre à jour le document des Règlement et Statuts de l'AFUL 1 de janvier 2010, à savoir :

- ***Page 30, la couleur ASTRAL F6.07.82 des ravalements extérieurs ;***
- ***Page 36, la modification des jours de travaux (avec le n° du dernier arrêté de la Mairie). Ce point devrait être évoqué lors de la prochaine AG et les pages concernées, diffusées avec le compte-rendu.***

Réponse :

- La couleur des peintures de façades extérieurs (maison, descente de sous-sol, garage et muret) est régulièrement rappelée dans les bulletins d'informations. Comme vous le soulignez, les statuts doivent être modifiés pour corriger cette coquille. **Cette modification est soumise au vote de cette AG.**
- Pour les jours de travaux, comme exposé lors de cette AG, nous proposons de maintenir les horaires du lundi au samedi et de conserver l'interdiction de travaux le dimanche et les jours fériés. Le Comité syndical propose donc de supprimer la phrase "Les horaires pourront être modifiés en fonction des nouveaux arrêtés municipaux à intervenir", dans les statuts. **Cette modification est soumise au vote de cette AG.**

8.4.2 Remarque 1 : Arbres de l'avenue de la Villedieu

La triple rangée d'arbres appartient à la résidence. Ces arbres ne servent plus à rien. Ils sont devenus trop hauts et n'ont aucun effet contre le bruit puisqu'ils n'ont plus de branches en bas des troncs. Cependant, les aiguilles abîment les toitures des maisons et bouchent les gouttières. Une haie de lauriers (de la hauteur du grillage) aurait certainement un effet plus efficace et plus joli.

Réponse :

Cette haie de cyprès d'Arizona appartient effectivement à la résidence et son remplacement avait déjà été refusé lors d'une précédente AG, les riverains ne souhaitant pas avoir une vision directe sur la route et être vus depuis l'avenue.

Ces arbres ne surplombent pas les toits des maisons.

Depuis que cette haie a été plantée, elle n'a jamais été taillée. Lorsque l'équipe actuelle du Comité syndical s'est renseignée auprès de professionnels, ceux-ci ont répondu que le fait de la tailler maintenant en hauteur, alors que cela n'avait pas été fait depuis sa plantation, aurait pour effet immédiat de la faire mourir et donc de la rendre dangereuse, sauf à tout abattre.

Même s'ils sont dégarnis sur la partie basse, ces arbres protègent des vues depuis l'avenue et sur les voisins de la résidence de La Commanderie des Templiers 2. Sans cette rangée d'arbres, les riverains seraient exposés aux regards des passagers des autocars, en particulier.

Elle ne sert donc pas uniquement pour couper le bruit, mais aussi le vent et les vues. Or une haie à 1,5 m ou 2 m de haut ne coupera ni le vent, ni les vues, ni le bruit. Une étude va toutefois être réalisée pour savoir s'il existerait une solution qui permettrait la mise en place d'une haie verte sans léser les riverains qui seraient directement exposés à l'avenue de la Villedieu en cas d'abattage de ces arbres, tout en les protégeant des vues et du bruit de l'avenue.

Ce projet pourra ensuite être présenté en AG, pour décision, en particulier pour les coûts. Pour information, le budget pour l'abattage de ces cyprès est actuellement estimé à environ 150 000 €.

8.5 QUESTIONS, DEMANDES ET REMARQUES DE M. KOLODZIEJ

8.5.1 Remarque 1

Quelles ont été les suites relatives au fait que des factures aient été honorées à la société du fils d'un élu de l'AFUL1 sans qu'il y ait eu ni appel d'offres, ni consultations préalables ?

Note : à ma connaissance, ce fils était sans activité et aidait son père de temps à autre afin de maintenir une forme d'activités. Les factures ont été remises directement au trésorier qui les a honorées. Si elles m'avaient été présentées, je les aurai bien entendu refusées et pour cause ! Je n'avais jamais entériné de commandes sur le sujet !

Réponse :

Les statuts de l'AFUL ne prévoient pas d'appels d'offres ni de consultations préalables. Tous les travaux prévus sont étudiés lors des réunions de bureau. Des devis sont présentés (généralement deux ou trois même si ce n'est pas obligatoire au titre des statuts) et les travaux présentant le meilleur rapport qualité / prix sont acceptés par vote à la majorité des voix du Comité syndical.

Pour le cas qui est cité, le président de l'époque avait voté pour ces devis lors des réunions de bureau et il savait que l'entrepreneur était le fils d'un syndic. Ce dernier ne l'avait pas caché, au contraire.

Toutes les factures qui arrivent sont régulièrement enregistrées. Le président de l'époque avait délégué la vérification au trésorier. Par honnêteté, comme il avait voté pour les travaux et le montant des devis (toujours inférieurs aux entreprises concurrentes), il n'aurait pas pu ensuite, refuser de payer pour des travaux effectués dans les règles de l'art, après réception officielle des chantiers.

8.5.2 Remarque 2

Le fait de démissionner d'un mandat, n'annule pas automatiquement l'autre. La position que vous avez prise est erronée. Cependant je vous pardonne pour ce que j'appelle simplement de l'ignorance.

Réponse :

Conformément aux statuts de la copropriété **il n'y a pas plusieurs mandats pour un syndic, mais un seul (article 4 des statuts)**. Pour un syndic, nous rappelons qu'il s'agit d'une personne, comme prévu à l'article 4 des statuts. Ce mandat peut comprendre plusieurs tâches / missions. On peut donc arrêter une tâche / mission mais on ne peut pas en démissionner puisqu'il ne s'agit pas d'une élection lors de l'AG. Celle-ci vote pour un mandat de syndic. **Le fait de démissionner de son mandat implique donc automatiquement de ne plus siéger au bureau et de laisser toutes ses tâches à un autre syndic.**

8.5.3 Remarque 3

La réfection des allées piétonnes dont le montant que vous estimez à 35 k€ doit être soumis à l'accord de l'AG.

Réponse :

Ces travaux qui ont été présentés lors de l'AG 2021 n'ont pas été effectués cette année en raison de leur coût. Contrairement à ce que vous affirmez, la réfection des allées piétonnes n'a pas été réalisée.

Seuls deux trottoirs ont été refaits, pour un montant total de 12 264,91 €, soit dans le domaine de décision du Comité syndical (article 4, paragraphe 9 des statuts). Le montant de 35 000 € que vous citez est donc erroné.

La réfection des allées piétonnes est soumise au vote de l'AG, comme nous l'avons vu précédemment.

8.5.4 Remarque 4

Que comptez-vous faire du droit de réponse légalement requis que je vous ai demandé et que vous m'avez refusé ?

Réponse :

En France, le droit de réponse est une faculté offerte aux personnes physiques ou morales nommées ou désignées dans un média. Grâce à ce droit, une personne nommée peut faire publier sa version des faits dans le média en question.

Le fondement du droit de réponse trouve sa source dans la loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse. C'est l'article 13 qui encadre ce droit. Il permet à toute personne mise en cause dans un journal ou un écrit périodique de présenter son point de vue sur le sujet. Cette réponse s'effectue dans le même journal ou périodique.

Sauf à prouver le contraire, « l'Association foncière urbaine libre 1 - La Commanderie des Templiers 1 » n'est pas un média. D'autre part, aucune communication n'a été faite à votre rencontre, si ce n'est pour informer les résidents de votre démission lors de la dernière AG.

Le droit de réponse ne s'applique donc pas dans le cas d'un bulletin concernant une assemblée générale de copropriété et son procès-verbal.

8.5.5 Remarque 5

J'avais effectué un travail important sur l'installation de la vidéosurveillance dans la résidence. Où en est ce dossier qui me semble important ? Je vous rappelle que l'AFUL s'y était formellement engagée.

Réponse :

Un important travail sur la vidéosurveillance a effectivement été effectué par M. KOLODZIEJ et M. MERCIER. Le bureau avait effectivement dit qu'il étudiait ce projet. D'ailleurs, depuis plus d'un an et malgré les contraintes sanitaires, M. MERCIER porte régulièrement les avancées de ce dossier en réunion de bureau. Quand tous les éléments nécessaires seront réunis un vote sera demandé à l'assemblée générale.

9 Questions en séance

9.1 Question de Mme SON

Quelle est la position l'AFUL1 quant à l'installation d'une pompe à chaleur ?

Réponse :

Le premier problème d'une pompe à chaleur est la modification de l'aspect extérieur des maisons, non autorisée par le règlement. Un changement de celui-ci nécessite une étude poussée et un vote en assemblée générale. Le deuxième problème est la nuisance sonore qu'il occasionne à l'extérieur du logement. Or, en accord avec les statuts, le Comité syndical doit s'assurer du maintien de la tranquillité des résidents. Au moins pour ces deux raisons, ce type d'équipement ne peut pas être accepté.

En l'état actuel, selon le règlement et les statuts, vous ne pouvez donc pas installer une pompe à chaleur chez vous.

9.2 Question de Mme MATHON

Quelle est la position du Comité syndical par rapport aux voitures ventouses ?

Réponse :

Le Comité syndical n'a pas le pouvoir de faire enlever les voitures ventouses. Seule la police nationale peut effectuer cette opération qui sera aux frais du ou des demandeur(s).

Pour que le Comité syndical fasse la demande pour l'ensemble des voitures ventouses présentes dans la résidence, une nouvelle ligne budgétaire devrait être ouverte ce qui entraînerait une augmentation des dépenses et donc des charges.

Le Comité syndical va envoyer un courrier de rappel aux propriétaires des véhicules concernés s'ils sont identifiés.

9.3 Question de M. GUIBERT

Peut-on envisager l'utilisation de matériaux autres que l'enrobé pour la réfection des allées et/ou des trottoirs ?

Réponse :

Une étude sera réalisée pour comparer différentes solutions.

9.4 Question de M. ALBERT

Les 35 000 € sont-elles prises sur les provisions ?

Réponse :

Les travaux de réfection des allées piétonnes n'ont pas été réalisés en 2021. Ils le seront en 2022 (voir travaux exceptionnels soumis au vote de l'assemblée générale).

La somme sera prise sur les provisions comme indiqué précédemment.

9.5 Question de M. GUIBERT

Pourquoi demander le relèvement du montant du plafond autorisé (passage de 15 000 € à 25 000 €) ?

Réponse :

Ce plafond est resté constant pendant de nombreuses années sans suivre l'évolution du coût de la vie. D'autre part, la situation actuelle fait apparaître des augmentations de plus de 15% sur des matières premières et primaires de base qui se répercutent sur nos achats sans compter l'augmentation de la main d'œuvre. Sans cette augmentation, la majorité des travaux d'entretien qui sont à la charge du Comité syndical ne pourraient être effectués qu'après délibération de l'assemblée générale, ce qui est incompatible avec l'article 4, paragraphe 9 des statuts pour les travaux ordinaires. La non-réalisation de ces derniers pourrait entraîner une dégradation de notre résidence.

Les travaux extraordinaires quant à eux, continueront à être soumis au vote de l'AG.

9.6 Question de Mme ROLLAND

Quelle est la position du Comité syndical par rapport aux stationnements illicites et/ou dangereux.

Réponse :

Le Comité syndical n'a pas de pouvoir pour gérer le stationnement.

L'article 13 de notre Règlement précise que le stationnement est interdit :

- sur les voies et espaces verts,
- aux voitures « ventouses »,
- aux caravanes, avec une tolérance de quelques jours pour leur chargement et déchargement (8 jours au maximum),
- aux camions et véhicules industriels, *etc.*

Le Comité syndical va envoyer un courrier de rappel aux propriétaires des véhicules concernés et identifiés.

9.7 Question de M. KOLODZIEK

Lors de la réfection des places de parking où devront se garer les voitures ? Si de la peinture était projetée sur une voiture qui prendrait en charge la réparation de celle-ci ?

Réponse :

La plupart de véhicules présents sur les parkings appartiennent à des résidents ; à eux de les déplacer dans leur garage, leur descente de garage, leur allées, ou devant leur garage. Les travaux de marquage ne dépasseront pas la journée.

Si une ou plusieurs voitures se trouvent sur le parking, le marquage de ce dernier sera reporté à une date ultérieure et cela occasionnera un surcoût dû à un nouveau déplacement de la société réalisant le travail.

Il ne pourra pas donc pas y avoir de projection de peinture sur un véhicule.

9.8 Questions diverses

Pourquoi le Comité syndical ne crée pas de places de parking handicapé ?

Réponse :

Les places de parking handicapé sont régies par des normes qui changent régulièrement.

Leur mise en place se ferait au détriment de certaines places déjà existantes.

Les visiteurs handicapés disposent des places visiteur.

Les résidents handicapés disposent de leur garage, sous-sol, allée, *etc.*

Les nouveaux coussins dits « lyonnais » sont-ils réglementaires ? Pourquoi ne pas en mettre sur le boulevard à la sortie de la rue de Laon ?

Réponse :

Les nouveaux coussins « lyonnais » qui vont remplacer les coussins « berlinois » sont aux normes européennes. D'autre part, l'inscription « 30 KM/H » sera incrustée dans la masse.

Pour ce qui concerne la rue de Laon, une étude va être réalisée pour définir s'il est opportun d'y mettre des coussins « lyonnais » ou autres types de ralentisseurs.

Annexe 1 : Compte d'exploitation 2021

COMPTE D'EXPLOITATION 2021

DEPENSES

ESPACES VERTS		2021	Réel	Ecart	VOIRIE-RES. DIVERS	2021	Réel	Ecart	FINANCES-RELAT. EXT	2021	Réel	Ecart
EV01	Espaces Verts Salaires	72000	70802	1198	VRD1 Électricité	6000	5116	884	FRE1 Gestion-div. Appels ch	2000	1416	584
	Salaires jardiniers	38000	38432	-432								
	Charges s/sal MSA	28000	26800	1200	VRD2 Entretien éclairage	11000	8249	2751	FRE2 Assemblée générale	2000	1387	613
	Taxe sur salaires	5000	4802	198								
	Cabinet comptable	1000	768	232								
EV02	Espaces Verts Divers	35500	32659	2841	VRD3 Télévision	16600	20467	-3867	FRE3 Secrétariat-fournitures	1500	3079	-1579
	Carburant	2500	1585	915	Entretien TV	15100	15028	72				
	Matériels	10000	9977	23	Amélioration TV	1500	5439	-3939	FRE4 Assurances-impôts	3000	2869	131
	Plantations	3000	3001	-1								
	Élagages	20000	18096	1904								
EV07	Tennis	2100	2895	-795	VRD5 Entretien voirie	15500	15256	244				
EV08	Aire de jeux	1000	1871	-871	VRD6 Entretien EU-EP	5000	4532	468				
EV09	Entretien chalet	1000	863	137	VRD7 Gestion	3600	3240	360				
	TOTAUX	111600	109090	2510	TOTAUX	57700	56860	840	TOTAUX	8500	8751	-251
					TOTAL DES CHARGES	177800	174701	3099				

PRODUITS

LIBELLE	
Appels de Charges	183604
Produits Financiers	2953
Résultat 2020	18403
Provisions	-24600
TOTAL	180360

RESULTAT 2021 (Produits – Charges)

	5 659 €
--	----------------

BILAN

ACTIF	Montant	PASSIF	Montant
Placements	435 176	PROVISIONS (Solde au 31/12/2021)	418 245
Compte chèques	13 436	Solde au 01/01/2021	409 748
Appels de charges non réglés	6 629	Versements 2021	24 600
		Élagage	-8 832
		Candelabre	-4 510
		Voirie	-2 761
		CHARGES 2021 A PAYER	31 337
TOTAL ACTIF	455 241	EXEDENT 2021	5 659
		TOTAL PASSIF	455 241

Annexe 2 : Budget prévisionnel 2022

BUDGET 2022 PREVISIONNEL

Rubriques budgétaires	2020 budget approuvé	2021 budget voté	2021 budget à approuver	2022 budget à voter	Rubriques budgétaires	2020 budget approuvé	2021 budget voté	2021 budget à approuver	2022 budget à voter
Espaces Verts Salaires	57676	72000	70802	74100	Télévision	15937	16600	20467	18600
-Salaires jardiniers	32659	38000	38432	40000	-Maintenance	14881	15100	15028	15100
-Charges s/ salaires	20093	28000	26800	28000	-Entretien	1056	1500	5439	3500
-Taxe sur salaires	3988	5000	4802	5200	Electricité	5479	6000	5116	5500
-Cabinet comptable	936	1000	768	900	Entretien éclairage	10157	11000	8249	9000
Espaces Verts Divers	30123	35500	32659	35500	Entretien voirie	11545	15500	15256	18000
-Carburant	1219	2500	1585	2500	Entretien EU-EP	4532	5000	4532	4800
-Matériels	8839	10000	9977	10000	Gestion	3420	3600	3240	3600
-Plantations	2005	3000	3001	3000	Gestion-div Appels cha	1401	2000	1416	1900
-Elagage	18060	20000	18096	20000	Assemblée Générale	1712	2000	1387	2000
Tennis	16	2100	2895	1300	Secrétariat-fournitures	805	1500	3079	3000
Aire de jeux	882	1000	1871	1100	Assurances-impôts	2800	3000	2869	3000
Entretien Chalet	495	1000	863	1000					
	89192	111600	109090	113000		57788	66200	65611	69400

	2020 budget approuvé	2021 budget voté	2021 budget à approuver	2022 budget à voter
TOTAL DES DEPENSES	146980	177800	174701	182400

Annexe 3 : Résultats des votes

Résultats des votes :

	Oui	Non	Blanc/Nul
1 / Approuvez-vous le compte-rendu moral 2021 :	174	1	0
2 / Approuvez-vous le compte-rendu financier 2021 :	165	3	7
3 / Approuvez-vous le budget prévisionnel 2022 :	161	7	7
4 / Acceptez-vous la réfection des allées piétonnes en une seule fois	169	5	6
5 / Acceptez-vous la désignation comme syndic de :			
- Mme Tiphaine CLOUET	175	0	0
- M. Thierry DELFOSSE	170	2	5
- M. Philippe LESTANG	172	5	1
- Mme Yoo-Rie SON	128	5	42
6 / Ratifiez-vous le remplacement			
- Mme Luciana PANAGET par monsieur Daniel LAURENT coopté	174	0	1
- M. Cédric PERROT par Mme Claire VILLEMER, cooptée	174	0	1
Modification Statuts / Règlement			
8 / Passer le plafond des dépenses de 15000€ à 25000€	156	16	3
9 / « Astral FG.07.82 » devient « Astral F6.07.82 »	174	1	0
10 / Interdire les travaux bruyants dimanches et jours fériés	168	17	2
11 / Renommer le paragraphe 14 « abri de jardin » en numéro 15	175	0	0
Réquisition permanente aux Forces de l'Ordre			
12 / 1 ^{er} vote majorité absolue (241) Article 25	-	-	-
Si plus de 1/3 pour (160) :			
13 / 2 ^{ème} vote majorité simple Article 24	162	8	5

Personnes physiques ou représentées : 105 + 84 = 189

Nuls : 0

Votes exprimés : 175

Majorité simple ½ : 95

Majorité des ¾ : 142

Le président
M Roland SIMON

les scrutateurs
Mme DESOBEAUX M GUIBERT

le secrétaire
Mme Tiphaine CLOUET

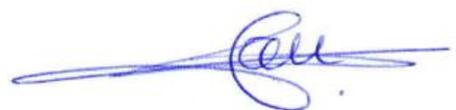


Tableau des membres du Comité syndical :

L'article 4 « *Comité syndical* », paragraphe 3 des statuts de l'AFUL 1 - La Commanderie des Templiers 1, précise : « à la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des syndics, le Comité syndical élit en son sein pour une durée d'un an un Président, deux Vice-présidents, un Trésorier, un Trésorier adjoint et un Secrétaire ».

Le Comité syndical s'est donc réuni le vendredi 11 février 2022, dans le strict respect des consignes sanitaires et des gestes barrières et a procédé à l'élection du bureau qui se compose ainsi :

NOM	Fonction	Autres fonctions	Téléphone
M. Roland SIMON	Président	/	06 33 66 45 98
M. Daniel GODIGNON	Responsable Voirie et Assainissement	1 ^{er} Vice-président	06 43 62 89 51 01 30 51 14 16
M. Hubert MERCIER	Responsable Télé Adjoint assainissement	2 ^{ème} Vice-président	06 14 24 50 60
Mme Claire VILLEMER	Trésorier	/	06 60 46 34 95
M. Daniel LAURENT	Trésorier adjoint	Assurance	06 81 40 28 15
Mme Tiphaine CLOUET	Secrétaire	Événementiel Adjoint communication	06.45.11.18.09
M. Thierry DELFOSSE	Espaces Verts	Communication - Webmestre	07 85 93 81 61
M. Michel TANGUY	Électricité	Adjoint voirie	06 80 61 81 24
Mme Yoo-Rie SON	Aire de Jeux	Tennis	06 61 81 80 59
M. Philippe LESTANG	Adjoint secrétaire	Adjoint espaces verts	06 74 68 02 04

A l'issue de ce vote, toujours suivant l'article 4, paragraphe 3 des statuts de l'AFUL 1, la commission des finances a été constituée.

Elle est composée des syndics suivants :

- M. Roland SIMON, membre de droit ;
- M. Daniel GODIGNON ;
- M. Hubert MERCIER.

Cette commission se réunira avec le Trésorier et son adjoint, une fois par trimestre, pour contrôler le livre des comptes.