



# AFUL 1

## La Commanderie des Templiers 1

### BULLETIN D'INFORMATION N°218 DE JANVIER 2022 SPÉCIAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

---

**TOUTE L'ÉQUIPE DU COMITÉ SYNDICAL VOUS PRÉSENTE SES  
MEILLEURS VŒUX POUR L'ANNÉE 2022.**

**L'Assemblée Générale de l'Aful 1 - La Commanderie des Templiers 1  
aura lieu le Samedi 29 janvier 2022 à 14 heures  
au gymnase CHASTAGNIER à Elancourt.**

Les convocations vous ont été remises par les membres du Comité syndical ou  
adressées par lettre recommandée.

**IMPORTANT : si vous ne pouvez être présent, n'oubliez pas de remettre votre  
pouvoir à un ami, un voisin ou un membre du syndic afin que le quorum soit atteint.**

Soucieux d'assurer le mieux possible la continuité des services rendus par l'AFUL 1 à  
chacun des résidents de la Commanderie des Templiers 1, les membres du Comité  
Syndical remercient chacun des copropriétaires pour leur confiance et espèrent une  
participation maximale à la prochaine AG, afin de faire vivre notre résidence.

**VENEZ NOMBREUX  
AFIN QUE LE QUORUM SOIT ATTEINT  
MERCİ D'AVANCE**

## **1°) 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. Projets de travaux pour 2022
5. Renouvellement des membres du syndic
6. Réquisition permanente pour les forces de l'ordre
7. Questions diverses reçues par courrier ou courriel avant le 28/12/2021
8. Questions diverses en séance

Afin de préparer au mieux l'AG de notre copropriété, vous trouverez en annexe :

1. Documents relatifs au compte rendu financier 2021 ;
2. Documents relatifs au budget prévisionnel 2022 ;
3. État des débiteurs / créditeurs.

Comme les années précédentes, contrairement à nos statuts et pour cause d'indisponibilité de salle, si le quorum n'était pas atteint, il est prévu de faire le jour même l'Assemblée Générale Extraordinaire sans règle de nombre de présents ou de représentés.

## **2°) Renouvellement des membres du Comité syndical**

Les membres suivants ont démissionné au cours de l'année 2021 :

- M. Cédric PERROT, élu à l'AG 2020 a informé le Comité syndical qu'il démissionnait de son mandat pour raison statutaire ;
- Mme Luciana PANAGET élue à l'AG 2021 a informé le Comité syndical qu'elle démissionnait volontairement de son mandat pour raison personnelle ;
- M. Raphaël CUBAYNES, coopté conformément aux statuts de l'AFUL1 pour remplacer Luciana PANAGET, a informé le Comité syndical qu'il démissionnait volontairement de son mandat pour raison personnelle ;
- M. Bernard BALL, élu à l'AG 2021 a informé le Comité syndical qu'il démissionnait volontairement de son mandat pour raison personnelle.

Membres cooptés en cours d'année :

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

Conformément aux statuts, l'Assemblée générale devra 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 ;

**Quatre postes seront donc à pourvoir au sein du comité syndical et deux cooptations seront à ratifier.**

Les candidatures doivent parvenir au bureau de l'AFUL 1, 22 rue de LAON, ou par courriel à : [contact@aful1commanderie.fr](mailto:contact@aful1commanderie.fr)

### **3°) Questions reçues par courrier et par courriel avant le 28/12/2021**

#### **QUESTIONS DE M. BOTRAS**

1. Pourquoi le panneau de sens unique de circulation a-t-il disparu place de Beaume ?
2. Pourquoi tolère -t-on que sur cette même place des véhicules se garent sur les pelouses ou sur le chemin piétonnier ?
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 ?

#### **QUESTIONS DE M. DEGERY**

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 ?
2. Question 2 : sport et loisir. 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.

3. Question 3 : borne 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 ?

#### QUESTIONS ET DEMANDES DE M. LUBRINA

1. L'acceptation de la pose de tuiles solaires, quelque que soit l'orientation du côté du toit le plus propice à l'efficacité du dispositif.
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.
3. Je souhaite voir être repeintes les bandes limites au sol de zone de stationnement des véhicules.

#### QUESTIONS, DEMANDES ET REMARQUES DE M. KOLODZIEJ

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 !
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.
3. La réfection des allées piétonnes dont le montant que vous estimez à 35 k€ doit être soumis à l'accord de l'AG.
4. Que comptez-vous faire du droit de réponse légalement requis que je vous ai demandé et que vous m'avez refusé ?
5. J'avais effectué un travail important sur l'installation de la vidéosurveillance dans la résidence.
  - Où en est ce dossier que me semble important ?
  - Je vous rappelle que l'AFUL s'y était formellement engagée.

## **QUESTIONS ET REMARQUES DE M. BEZY**

1. Je pense qu'il faudrait mettre à jour le document des Règlements 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.
2. 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. Par contre, 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.

**RENDEZ-VOUS LE SAMEDI 29 JANVIER 2022 A 14H00  
au gymnase CHASTAGNIER à Elancourt.**

**Lors de l'AG, le port du masque est obligatoire  
et un contrôle du « pass sanitaire » sera effectué à l'entrée.**

Afin de respecter les consignes sanitaires, nous vous remercions de venir avec :

- Votre masque car le Comité syndical ne les fournit pas ;
- Un stylo afin que vous puissiez signer la feuille de présence et remplir le bulletin de vote qui vous sera remis.

### **4°) Annexes :**

1. Documents relatifs au compte rendu financier 2021 ;
2. Documents relatifs au budget prévisionnel 2022 ;
3. État des débiteurs / crédateurs.

## COMPTE D'EXPLOITATION 2021

### DEFENSES

	2021	Réel	Ecart	2021	Réel	Ecart	2021	Réel	Ecart
<b>ESPACEES VERTS</b>	<b>72000</b>	<b>70802</b>	<b>1198</b>	<b>VRD1 Electricité</b>	<b>6000</b>	<b>5116</b>	<b>884</b>	<b>FINANCES-RELAT. EXT</b>	
Espaces Verts Salaires	38000	38432	-432	<b>VRD2 Entretien éclairage</b>	<b>11000</b>	<b>8249</b>	<b>2751</b>	FRE1 Gestion-div. Appels ch	2000
Salaires jardiniers	28000	26800	1200					FRE2 Assemblée générale	2000
Charges sésat MSA	5000	4802	198	<b>VRD3 Télévision</b>	<b>16800</b>	<b>20467</b>	<b>-3867</b>		
Taxe sur salaires	1000	768	232	Carburant	916	15028	72	FRE3 Secrétariat-fournitures	1500
Cabinet comptable				Matériaux	15100	15028		FRE4 Assurances-impôts	3000
				Plantations	-1	5439	-3939		
<b>EV02 Espaces Verts Divers</b>	<b>35500</b>	<b>32659</b>	<b>2841</b>	Elagages	1904				
Carburant	2500	1585	915	<b>VRD5 Entretien voirie</b>	<b>15500</b>	<b>15256</b>	<b>244</b>		
Matériaux	10000	9977	23	<b>VRD6 Entretien EU-EP</b>	<b>5000</b>	<b>4532</b>	<b>468</b>		
Plantations	3000	3001	-1	<b>VRD7 Gestion</b>	<b>3600</b>	<b>3240</b>	<b>360</b>		
Elagages	20000	18096	1904	<b>TOTAUX</b>	<b>57700</b>	<b>56860</b>	<b>840</b>	<b>TOTAUX</b>	<b>8500</b>
<b>EV07 Tennis</b>	<b>2100</b>	<b>2895</b>	<b>-795</b>						
<b>EV08 Aire de jeux</b>	<b>1000</b>	<b>1871</b>	<b>-871</b>						
<b>EV09 Entretien chalet</b>	<b>1000</b>	<b>863</b>	<b>137</b>						
<b>TOTAUX</b>	<b>111600</b>	<b>109090</b>	<b>2510</b>						
				<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>177800</b>	<b>174701</b>	<b>3099</b>		

### PRODUITS

LIBELLE	2021	Réel	Ecart
Appels de Charges	183804		
Produits Financiers	2953		
Résultat 2020	18403		
Provisions	-24600		
<b>TOTAL</b>	<b>180360</b>		

### 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
		Versements 2021	24 600
		Elagage	-8 832
		Cardalabre	-4 510
		Voirie	-2 761
Appels de charges non réglés	6 629	CHARGES 2021 A PAYER	31 337
		EXEDENT 2021	5 659
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>455 241</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>455 241</b>

## Sheet1

## Résidents débiteurs au 14/01/2022

LOT	Nom	Montant dû
	76 LURIN Didier	190
	87 BENOUDA Mustapha	190
	157 LIOZON Pierre-François	190
	173 JANNIN Olivier	190
	184 FAUTRAT Jacqueline	190
	257 RAFFIN Françoise	190
	258 Mr PETERS Juventin	1069
	290 FERAL Anne	380
	313 Mr ou Mme ENNIFER Said	1203
	323 TRAORE Madassa	190
	338 BOUKERROUCHA Adnane	190
	340 TAILLEZ Guy	190
	352 DENNEZ / MAGRET Hélène	190
	377 NDOUR Assane / DIA Binata	380
	379 SERRE Jonathan	190
	461 Mme PHILIPPE Marguerite	190
	16 résidents	5312

**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
<b>Espaces Verts Salaires</b>	<b>57676</b>	<b>72000</b>	<b>70802</b>	<b>74100</b>	<b>Télévision</b>	<b>15937</b>	<b>16600</b>	<b>20467</b>	<b>18600</b>
-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					
-Cabinet comptable	936	1000	768	900	<b>Electricité</b>	<b>5479</b>	<b>6000</b>	<b>5116</b>	<b>5500</b>
<b>Espaces Verts Divers</b>	<b>30123</b>	<b>35500</b>	<b>32659</b>	<b>35500</b>	<b>Entretien éclairage</b>	<b>10157</b>	<b>11000</b>	<b>8249</b>	<b>9000</b>
-Carburant	1219	2500	1585	2500					
-Matériels	8839	10000	9977	10000	<b>Entretien voirie</b>	<b>11545</b>	<b>15500</b>	<b>15256</b>	<b>18000</b>
-Plantations	2005	3000	3001	3000					
-Elagage	18060	20000	18096	20000	<b>Entretien EU-EP</b>	<b>4532</b>	<b>5000</b>	<b>4532</b>	<b>4800</b>
					<b>Gestion</b>	<b>3420</b>	<b>3600</b>	<b>3240</b>	<b>3600</b>
<b>Tennis</b>	<b>16</b>	<b>2100</b>	<b>2895</b>	<b>1300</b>	<b>Gestion-div Appels cha</b>	<b>1401</b>	<b>2000</b>	<b>1416</b>	<b>1900</b>
<b>Aire de jeux</b>	<b>882</b>	<b>1000</b>	<b>1871</b>	<b>1100</b>	<b>Assemblée Générale</b>	<b>1712</b>	<b>2000</b>	<b>1387</b>	<b>2000</b>
<b>Entretien Chalet</b>	<b>495</b>	<b>1000</b>	<b>863</b>	<b>1000</b>	<b>Secrétariat-fournitures</b>	<b>805</b>	<b>1500</b>	<b>3079</b>	<b>3000</b>
					<b>Assurances-impôts</b>	<b>2800</b>	<b>3000</b>	<b>2869</b>	<b>3000</b>
	<b>89192</b>	<b>111600</b>	<b>109090</b>	<b>113000</b>		<b>57788</b>	<b>66200</b>	<b>65611</b>	<b>69400</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>146980</b>	<b>177800</b>	<b>174701</b>	<b>182400</b>					