



---

n° 220 de Janvier 2023

Spécial ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 4 février 2023

---

Toute l'Equipe du Comité Syndical vous présente  
ses meilleurs vœux pour l'année 2023

L'Assemblée Générale de l'AFUL1 - la Commanderie des Templiers 1  
aura lieu le Samedi 4 février 2023 à 9 heures  
au Gymnase CHASTANIER à Élancourt

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 propriétaires 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**  
**MERCI D'AVANCE**



## Ordre du jour de l'Assemblée Générale (AG)

- 1 : Compte rendu moral 2022
- 2 : Compte rendu financier 2022
- 3 : Projet de Budget 2023
- 4 : Projet de travaux en 2023
- 5 : Réquisition permanente pour les forces de l'ordre
- 6 : Modification Règlement / Statuts
- 7 : Renouvellement des membres du syndic
- 8 : Questions reçues par courrier avant le 7 janvier 2023
- 9 : 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 2022,
2. Documents relatifs au budget prévisionnel 2023,
3. État des débiteurs / créditeurs,
4. Les propositions de modifications des statuts
5. Un dossier sur les pompes à chaleur
6. Un document sur l'isolation par l'extérieur

Comme les années précédentes, conformément 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.

## Renouvellement des membres du Comité Syndical

Trois membres arrivent enfin de mandat :

- M Michel TANGUY qui ne souhaite pas se représenter,
- Mme Claire VILLEMER (fin de la cooptation) qui souhaite continuer son activité au sein du comité syndical.
- M Daniel GODIGNON : démission un mois avant l'échéance.

Un membre est démissionnaire avant la fin de son mandat :

- M Hubert MERCIER pour raisons personnelles,



**Trois postes seront à pourvoir au sein du comité syndical.**

Quatre personnes ont postulé :

- M Boris GUIBERT (élu municipal),
- M Hubert MERCIER
- Mme Catherine LHUIZIERE,
- M Daniel VIDELO,

## **Modification du Règlement / Statuts**

Propositions de M Hubert MERCIER

### **Non soumises au vote**

1. **Au Titre I, chapitre II de l'état de division parcellaire de l'ensemble immobilier "LA COMMANDERIE DES TEMPLIERS" - TABLEAU DES LOTS ET PARCELLES COMPOSANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER ( P.28)**

Retirer du tableau les 2 lignes :

- Parcelle 524 Section B620 de 49 a 95ca - centre de loisirs -
- Parcelle 523 Section P619 de 13 a 25ca - garderie enfants -

2. **Au titre de la reproduction partielle du PLAN CADASTRAL (P 29.3)**

Modifier les limites séparatives de l'ensemble immobilier autour des :

- Parcelle AT 324 - Centre de loisirs maternel,
- Parcelle AT 515 - Garderie enfants (devenue école maternelle)

### **Soumises au vote**

1. **Au titre II, Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre Article 4 - Comité Syndical alinéa 2 (P.43)**

Suppression du dernier paragraphe de l'alinéa :

*"La fonction de syndic est incompatible avec un mandat de Conseiller Municipal de la Commune d'Élancourt. Un délai maximum de trente jours francs est laissé pour opter pour l'une ou l'autre fonction. Passé ce délai, et faute de notification du choix effectué, le syndic en cause est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical"*



**2. Au titre II, Statuts de l' Association Foncière Urbaine Libre Article 4 -  
Comité Syndical alinéa 2 (P.43)**

Rajout du paragraphe suivant en lieu et place du paragraphe supprimé

*"Aucun Syndic ne peut participer aux travaux du Comité Syndical s'il n'est à jour de ses obligations financières et réglementaires au regard du présent règlement de copropriété.*

*Toute notification écrite d'un avis du Comité se rapportant à une mise en conformité vis à vis d'un ou plusieurs points du règlement de copropriété entraîne la suspension temporaire du syndic concerné, jusqu'à résolution de ce litige, sans remettre en cause la nature ni la légitimité de ce mandat"*

**Résolutions à voter :**

**Réquisition permanente pour les forces de l'ordre**

Cette réquisition doit permettre aux forces de l'ordre (Police Nationale et Police Municipale) d'exercer leurs devoirs dans notre résidence.

**Lancement du projet de mise en place de panneaux photovoltaïques  
sur le terrain des 4000.**

Accord de principe pour débiter une étude sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur le terrain des 4000.

**Pose de pompes à chaleur**

Accord de principe sur la pose de pompes de chaleur. Un dossier sur les avantages, inconvénients et caractéristiques des pompes à chaleur est joint à ce bulletin en annexe 4. Si l'accord de principe est adopté, les modalités de pose seront soumises au vote de la prochaine AG.

**Isolation par l'extérieur**

Accord de principe sur l'isolation par l'extérieur. Un dossier sur la législation et les contraintes relatives aux travaux d'isolation par l'extérieur est joint à ce bulletin en annexe 5.



---

Si l'accord de principe est adopté, les modalités de travaux d'isolation seront soumises au vote de la prochaine AG.

## Questions reçues par courrier et par courriel avant le 7 janvier 2023

### Questions de M VIDELO

Caniveau à l'angle de la rue de Charnay et du boulevard des templiers  
Ce caniveau côté impaire de la rue de Charnay a été modifié pour permettre le passage des poussettes et fauteuils pour handicapés mais la pente est inexistante ou très insuffisante et en cas de pluie, l'eau et la boue stagnent et rendent le passage des piétons glissant et dangereux. J'ai alerté le Bureau de l'AFUL le 7 avril 2022 et les jardiniers l'ont nettoyé mais comme cela ne peut pas être effectué chaque fois qu'il pleut, je demande que l'entreprise reprenne ce travail conformément aux règles de l'art.

### Centre de loisirs JC BERNARD

J'ai été informé par un message dans ma boîte aux lettres, signé des élus de l'opposition municipale, d'un projet de vente du Centre de loisirs JC BERNARD à un promoteur immobilier.

Je souhaite savoir depuis quand Monsieur Simon est au courant et pourquoi il ne nous en a pas informé ?

Quelle est la position du bureau de l'AFUL et de son président sur cette vente ?  
Si comme plus de 80% des propriétaires qui sont contre et qui ont signé la pétition papier, que comptez-vous proposer pour empêcher cette vente ?

### Lumières du centre SNCF

Des mats équipés de projecteurs très intenses inondent de lumière nos nuits et notamment les riverains du boulevard des templiers et peut être d'autres rue de notre résidence. Ces mats sont installés sur le technicentre de la SNCF.

Je souhaite pouvoir recenser ceux qui sont gênés par cette débauche permanente de lumière qui est dommageable tant du point de vue personnel qu'environnemental et mener une action collective auprès de la SNCF.



### Questions de M LUBRINA

1 - création d'un boulodrome, pourquoi pas à proximité des terrains de tennis.

2- création d'une aire disposant d'équipements propices aux exercices physiques de plein air, type barres parallèles, traction (sujet proposé l'an passé et malheureusement recalé.

3- création, comme les jardiniers l'avaient proposé l'an passé, d'aires laissées sans tonte régulière (tonte 1 fois / an). Le terrain situé entre l'avenue de la Villedieu et les derniers pavillons de l'avenue des Croisades serait de mon point de vue un bon candidat.

- statut sur l'autorisation ou non d'installation de pompes à chaleur.

5 - où en est la création du groupe de réflexion sur l'évolution des statuts, groupe auquel je m'étais porté candidat participant l'an passé ?

### Question de Mme LALIRE

Quelle est la situation de la Commanderie en ce qui concerne les réseaux d'assainissement, en particulier la séparation des réseaux eaux pluviales / eaux usées obligatoire pour tous les lotissements.

### Question de M REYNAUD

La mairie d'Elancourt a un projet de construction d'un immeuble de 3 étages en limite séparative des maisons de la Commanderie. La grande majorité des habitants de de la Commanderie est contre ce projet. Quelles actions menez-vous, avez-vous mener ou allez-vous mener afin de défendre les intérêts des habitants de la Commanderie ?

### Questions de M KOLODZIEJ

1 - Pour quelles raisons le Comité Syndical communique-t-il si peu ? Mis à part les évènementiels destinés aux enfants (Pâques, Halloween, Noël) et le prestataire LTE, RIEN !

2 - Qu'en est-il du second jardinier absent depuis mai ?



3 - Où en est l'installation de la vidéo-surveillance ?

4- Où en est l'optimisation du règlement de copropriété ?

5 - Pour quelle raison avez-vous « protégé » les coussins berlinois sur le Boulevard des Templiers ? (les protections centrales sont bien abimées).

6 - Quelles sont les économies réalisées grâce à l'éclairage « led » et leur temporisation ?

7 - Quelles nouvelles économies d'énergie peuvent-elles être réalisées par l'AFUL1 au vu du nouveau contexte énergétique ?

8 - Qu'en est-il des relations avec la mairie quant au nouveau projet «J C Bernard » bordant la résidence ?

Informé, s'est aussi rendre compte.

### Question de M MEKERTA

Je souhaiterais savoir quel est le point de vue de l'AFUL concernant la vente du bâtiment Jean-Claude BERNARD ?

Ce point très important doit être abordé lors de l'AG pour éviter la construction d'un immeuble.

### Questions de M GUIBERT

1 Règlement : Lors de l'AG de janvier 2022, il avait été convenu de constituer un groupe de travail afin de faire évoluer le règlement de l'AFUL 1. Je m'étais porté candidat et je constate qu'aucune initiative, aucun contact n'a été établi. Pourtant les sujets d'évolutions sont nombreux, par exemple :

- Quel cadre doit-on donner à l'autorisation d'installation des outils d'économies d'énergie comme les pompes à chaleur, l'isolation par l'extérieur ... ?



- Certaines informations de notre règlement sont toujours erronées comme le listing des parcelles de notre résidence.
- Construction des vérandas pour une clarification face aux incompatibilités entre le PLUI et notre règlement

2 Informations des résidents : depuis l'AG de janvier 2022, aucune information n'a été réalisée par le comité syndical. Encore une fois, les sujets qui auraient dû être communiqués sont nombreux :

- Refonte des allées ou trottoirs : Lors de l'AG, un chiffrage de la réalisation de trottoirs en pavé ou dalles devait être réalisé, malgré le manque d'information, l'allée derrière les terrains de tennis a été refaite avec un bitume d'une qualité discutable
- Démission d'un jardinier l'été dernier
- Avancement des travaux d'entretien décidés en 2022.

3 Projet de construction d'un immeuble à la place du centre de loisirs Jean-Claude Bernard

En tant que conseiller municipal, j'ai été informé le 18/11 de ce projet et des grandes lignes de son contenu ainsi que l'échéance de décision très proche. J'en ai de suite alerté les représentants du comité syndical. Cette alerte est restée sans effet.

Je comprends parfaitement que le rôle du comité syndical n'est pas de prendre partie publiquement pour ou contre les décisions de la mairie, en revanche une des premières missions du conseil syndical est de veiller à l'aspect attractif de notre résidence. La construction d'un immeuble de 3 étages au milieu de la commanderie 1 aura un impact négatif important, bien plus significatif que la couleur des volets ou la taille des haies. Pourtant, le comité syndical est resté silencieux et n'a pas assuré son rôle d'information des résidents alors que ses représentants étaient informés bien en amont, directement par les représentants de la mairie.

En tant que représentant des résidents, garant de l'intérêt collectif, comment justifiez-vous la décision de ne pas alerter les résidents ?





## Questions de M MOZZANINI

### 1 -Stationnement sauvage sur le boulevard des Templiers

Lors de la dernière AG, vous avez évoqué le problème de stationnement sauvage sur le boulevard des Templiers au niveau de l'accès à l'école des Lutins.

Les tentatives pour limiter l'accès (les blocs de pierre : mairie ou Aful ?) et les piquets n'ont rien changé et ont même augmenté les risques d'accidents. De plus, réduire l'accès de ce côté alors qu'il y a de la place, c'est le reporter sur l'avenue Paul Cézanne ce qui n'est pas une solution puisque cela congestionne la route vers 8h/8h30 et donc dessert les usagers (ceux des autres résidences mais nous également : le problème a juste été déplacé).

La solution ne serait-elle pas d'aménager le boulevard des templiers en créant approximativement 5 ou 6 places de dépose-minute, là où les parents se garent de toute façon sur le trottoir et également dans le virage, créer 3 ou 4 places de dépose-minute.

Par ailleurs pour réduire les manœuvres et les risques d'accidents (et les demi-tours des parents au carrefour avec rue Jabrun et Cressac), il pourrait être créé un petit rond-point plat comme au carrefour

Cressac/Blanquefort/Templiers.

Enfin toujours dans un souci de limiter les risques et les encombrements avec les bus scolaires avenue Paul Cézanne, il pourrait être créé une place dépose-minute pour car scolaire sur la droite du boulevard des templiers direction carrefour des templiers.

Bien entendu, ses travaux auraient un coût mais leur intérêt est de fluidifier la zone, réduire les risques d'accidents avec les enfants déposés le matin (et récupérés le soir) et donc faciliter le quotidien des habitants de la Commanderie mais également des autres quartiers (et donc à ce titre, la mairie pourrait peut-être prendre une partie des travaux à sa charge ?).

### 2 Places de parking

Régulièrement des résidents demandent s'il ne serait pas possible de créer plus de places de parking. La réponse est toujours négative et il me semble que la



raison donnée est qu'il n'y a pas la place, que cela bétonnerait les rues et qu'il y aurait trop de voitures.

Sauf que de toutes façons, les voitures sont garées quand même. Quoique nous fassions, il n'y aura jamais assez de place. Cela étant pour préserver les espaces verts et limiter les stationnements sauvages sur les trottoirs réservés aux piétons notamment, nous pourrions aménager des places supplémentaires de type ever-green pour des stationnements "provisoires" (oui l'idée est de jouer le jeu et de ne pas de garer tous le temps sur ses places). Sans solutionner le problème à 100% cela réduirait les stationnements sauvages sans bétonner le paysage. (Pour exemple, depuis une dizaine d'année, il y a un parking ever-green en face de la rue de Bassigny à Maurepas et dans l'ensemble les places restent vertes alors qu'il est assez fréquenté, donc ça fonctionne).

Ainsi pourraient être aménagés quelques places sur les places de Beaume, Molay rue Montmorency, Croisades ... mais également aux abords de certaines rues (Charnay, Bures, Croisades ... ).

### 3 Système de surveillance

Depuis quelques années (7 précisément!), il est demandé l'installation d'un système de surveillance par caméra de la résidence. Quand pensez vous que cela sera possible ? La Commanderie 2 en a installé 1, c'est donc possible (même s'il est factice ?). Aujourd'hui, il semble possible d'installer un système efficace avec des caméras d'excellentes définitions qui permettraient de réduire significativement les incursions malveillantes dans la Commanderie. Certes, nous savons tous que cela n'empêchera pas 100% des agressions, des vols, des dégradations, mais même si cela réduisait le nombre de 10% cela serait toujours cela. Le premier effet est dissuasif, des caméras cela se voit et/ou cela se sait. Même si notre quartier reste relativement sûr et calme, depuis 7 ans, le nombre d'agressions, de vols, de dégradations se compte en dizaine ou plutôt en centaine de cas ? Ne serait il pas judicieux de faire de cela une priorité. Ou attendons nous 7 ans de plus et autant de cas de malveillance sinon plus ?

### Questions de Mme ESTAUN

1 Remarque sur le balayage des rues en juillet En juillet,



j'ai vu les jardiniers balayer la rue avec un balai. Interloquée par cette pratique d'un autre temps, je suis allée les interroger. Il s'avère que Monsieur Simon a pris seul la décision de demander aux jardiniers de balayer les rues avec un balai, décision stupide et stérile et cela afin de satisfaire un riverain gêné par le bruit des souffleurs.

A-t-il pensé aux conséquences physiques d'une telle tâche, a-t-il pensé au temps passé sur l'ensemble des rues ?

Il est difficile de trouver des jardiniers aujourd'hui, mais avec de telle condition de travail, ce sera difficile de les remplacer si besoin est.

Je m'interroge sur ces méthodes dictatoriales.

## 2 Centre de loisirs Jean-Claude Bernard

J'ai été informée en décembre d'un projet de vente du centre de loisirs Jean-Claude Bernard à un promoteur immobilier par la mairie.

Aucune information de la part du président de l'AFUL, Monsieur Simon, au courant depuis des mois. Pourquoi ?

Si le centre de loisirs, puis à leur tour pourquoi pas, les écoles disparaissent de notre quartier, que va devenir la Commanderie. Un dortoir !!! Un parking !!!

N'avons-nous pas autres choses à offrir à nos enfants ?

## Questions de M COLLET

### 1 Vente centre loisirs Claude Bernard

Pourquoi vous n'avez pas communiqué dès fin novembre sur le projet de vente du Centre de Loisirs JC Bernard quand la mairie vous en a parlé lors de votre rencontre

Nous étions 3 à avoir rencontré la mairie fin décembre sur le sujet...

Vu l'émoi suscité ...

### 2 Places de parking et cloisonnement résidence

Également peut-on également aborder le sujet des places de parking (place de Beaume ou autre part) et du cloisonnement de la résidence car des gens (hors



résidence) viennent se garer chez nous constamment et prennent notre espace déjà compté

## 1 Annexes

Annexe 1 : compte d'exploitation 2022.

Annexe 2 : état des débiteurs / créditeurs.

Annexe 3 : budget prévisionnel 2023

Annexe 4 : dossier Pompe à Chaleur

Annexe 5 : dossier Isolation par l'extérieur



Annexe 1 : compte d'exploitation 2022

COMPTE D'EXPLOITATION 2022

		DEPENSES								
		2022	Réel	Ecart	2022	Réel	Ecart	2022	Réel	Ecart
<b>EV01</b>	<b>ESPACE VERTS</b>	74100	80014	14086						
	Espaces Verts Salaires	40000	30363	9637	VRD1	Electronité	5500	4238	1262	
	Salaires jardiniers	28000	25063	2937	VRD2	Entretien éclairage	9000	7668	1132	
	Charges s/sal MSA	5200	3665	1535						
	Taxe sur salaires	900	923	-23						
	Cabinet comptable									
<b>EV02</b>	<b>ESPACE VERTS Divers</b>	35500	38640	-3140	VRD3	Télévision	18800	27370	-8770	
	Carburant	2500	1389	1111		Entretien TV	15100	15027	73	
	Matériels	10000	10446	-446		Amélioration TV	3500	12343	-8843	
	Plumations	3000	3001	-1						
	Elegages	20000	23804	-3804						
<b>EV07</b>	<b>Tennis</b>	1300	2003	-703	VRD5	Entretien voirie	18000	19234	-1234	
<b>EV08</b>	<b>Aire de jeux</b>	1100	993	107	VRD6	Entretien EL-EP	4800	4897	-97	
<b>EV09</b>	<b>Entretien chalet</b>	1000	637	363	VRD7	Gestion	3600	3900	-300	
	<b>TOTAUX</b>	113000	102287	10713		<b>TOTAUX</b>	59500	67507	-8007	
						<b>TOTAL DES CHARGES</b>	182400	184523	-2123	
									<b>TOTAUX</b>	14729
										-4829

RESULTAT 2022 (Produits - Charges) 5 151 €

PRODUITS

LIBELLE	185179
Appels de Charges	
Produits Financiers	3636
Résultat 2021	5659
Provisions	-4800
<b>TOTAL</b>	<b>189674</b>

BILAN		PASSIF	
ACTIF	Montant	PASSIF	Montant
Placements	332 142	PROVISIONS (Solde au 31/12/2022)	373 579
Compte chèques	65 791	Solde au 01/01/2022	418 245
Appels de charges non régies	6 660	chalet	-3 382
		Voirie	-46 084
		versement 2022	4 800
		CHARGES 2022 A PAYER	25 863
		Excédent 2022	5 151
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>404 593</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>404 593</b>



# AFUL1

La Commanderie Des Templiers

## Annexe 2 : état « Débiteurs / Créditeurs

Sheet1

Résidents débiteurs au 14/01/23

LOT	Nom	Montant dû
5	Mr Andriantsoa LAMARRE / Mme Aurore LUTINGER	195,00
35	Mr Jacques TALEB	195,00
44	Mr Pascal LUBRINA / Mme Marie-José LAMBERT	195,00
74	Mr ou Mme Augustin SAMY	195,00
91	Mr GIRARD Alban / Mme ATMAN Imane	256,40
102	Mr ABOUMEJD Farouk / Mme Mariam SEBAI	162,15
138	Mme LE ROUX Jacqueline	405,00
154	Mr Sébastien COUSIN / Mme Armelle GEYNET	195,00
167	MR Nacim FLAHI	227,32
173	MR Olivier JANNIN	195,00
193	Mr Camille AUGE Camille / Mme Pauline MARTIN	45,57
196	Mr Stéphane MINISSEL / Mme Emilie BATONNET	195,00
224	Mr Maxime DEKERLE / Mme Emilie MOREAU	195,00
313	Mr ENNIFER Said / Mme LAZAR Hanan	1 403,00
347	Mr Jean-Baptiste LE MENS	195,00
371	Mr Philippe CAILLET	405,00
377	Mr Assane NDOUR / Mme Bineta DIA	785,00
409	Mr Ludovic LEVEQUE	405,00
446	Mr Fabrice LEYNI / Mme Isabelle LEFEVRE	405,00
452	Mr BOUIALA Tarik / Mme Ouafa ABOULHADID	405,00
20	Résidents	6 659,44

Page 1



Annexe 3 : Budget Prévisionnel 2023

BUDGET 2023 PREVISIONNEL

Rubriques budgétaires	2021 budget approuvé	2022 budget voté	2022 budget à approuver	2023 budget à voter	Rubriques budgétaires	2021 budget approuvé	2022 budget voté	2022 budget à approuver	2022 budget voté	2022 budget à approuver	2023 budget à voter
<b>Espaces Verts Salaires</b>	<b>70802</b>	<b>74100</b>	<b>60014</b>	<b>78200</b>	<b>Electricité</b>	<b>5116</b>	<b>5500</b>	<b>4238</b>	<b>5500</b>	<b>4238</b>	<b>7200</b>
-Salaires jardiniers	38432	40000	30363	42000	<b>Entretien Eclairage</b>	<b>8249</b>	<b>9000</b>	<b>7868</b>	<b>9000</b>	<b>7868</b>	<b>3500</b>
-Charges s/ salaires	26800	28000	25063	30000	<b>Entretien voirie</b>	<b>15256</b>	<b>18000</b>	<b>19234</b>	<b>18000</b>	<b>19234</b>	<b>14000</b>
-Taxe sur salaires	4802	5200	3665	5200	<b>Entretien EU-EP</b>	<b>4532</b>	<b>4800</b>	<b>4897</b>	<b>4800</b>	<b>4897</b>	<b>4900</b>
-Cabinet comptable	768	900	923	1000	<b>Gestion</b>	<b>3240</b>	<b>3600</b>	<b>3900</b>	<b>3600</b>	<b>3900</b>	<b>4000</b>
<b>Espaces Verts Divers</b>	<b>32083</b>	<b>35500</b>	<b>38640</b>	<b>35500</b>	<b>Gestion-div Appels charges Evènements</b>	<b>1416</b>	<b>1900</b>	<b>2625</b>	<b>1900</b>	<b>2625</b>	<b>2400</b>
-Carburant	1585	2500	1389	2500	<b>Assemblée Générale</b>	<b>1387</b>	<b>2000</b>	<b>1538</b>	<b>2000</b>	<b>1538</b>	<b>2000</b>
-Matériels	9977	10000	10446	14000	<b>Secrétariat-fouritures</b>	<b>3079</b>	<b>3000</b>	<b>7594</b>	<b>3000</b>	<b>7594</b>	<b>3000</b>
-Plantations	3001	3000	3001	4000	<b>Actions Juridiques</b>	<b>2869</b>	<b>3000</b>	<b>2972</b>	<b>3000</b>	<b>2972</b>	<b>3000</b>
-Elagage	17520	20000	23804	15000	<b>Assurances-impôts</b>	<b>2869</b>	<b>3000</b>	<b>2972</b>	<b>3000</b>	<b>2972</b>	<b>3000</b>
<b>Tennis</b>	<b>2895</b>	<b>1300</b>	<b>2003</b>	<b>1400</b>		<b>45144</b>	<b>50800</b>	<b>54866</b>	<b>50800</b>	<b>54866</b>	<b>49000</b>
<b>Aire de jeux</b>	<b>1871</b>	<b>1100</b>	<b>993</b>	<b>1100</b>							
<b>Entretien Châlet</b>	<b>863</b>	<b>1000</b>	<b>637</b>	<b>1000</b>							
<b>Télévision</b>	<b>20467</b>	<b>18600</b>	<b>27370</b>	<b>21600</b>							
-Maintenance	15028	15100	15027	16000							
-Entretien	5439	3500	12343	5600							
	<b>128981</b>	<b>131600</b>	<b>129657</b>	<b>138800</b>		<b>45144</b>	<b>50800</b>	<b>54866</b>	<b>50800</b>	<b>54866</b>	<b>49000</b>

	2021 budget approuvé	2022 budget voté	2022 budget à approuver	2023 budget à voter	2023
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>174125</b>	<b>182400</b>	<b>184523</b>	<b>187800</b>	<b>400X480</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>					<b>192000</b>



## Annexe 4 : Pompe à Chaleur

Ce dossier est basé à partir de données extraites d'internet et présentées sous forme de questions.

### Quels avantages :

- Une faible consommation d'énergie :

Pour 1kWh d'électricité consommée pour fonctionner, la pac restitue 3 à 4 kWh de chaleur. Elle permet ainsi de réduire considérablement les dépenses (votre facture de chauffage peut être divisée par 3 à 4 !)

- Un confort d'utilisation :

La PAC fonctionne de façon autonome, elle chauffe rapidement et assure une température stable dans toutes les pièces.

- Une pose simple :

La PAC air/eau peut se raccorder sur l'installation de chauffage existante ou sur un plancher chauffant.

- Pas de rejets :

Ce système de chauffage ne rejette pas de fumées dans l'atmosphère, il n'y a donc aucune problématique de conduit d'évacuation à prévoir.

- Un seul appareil pour tous vos besoins :

Le système va produire le chauffage et l'eau chaude et pourra également rafraichir vos pièces en période estivale (si vous optez pour un modèle réversible).

### Quelle température dans une maison avec une pompe à chaleur ?

17°C dans les chambres ; 19°C dans les pièces à vivre ; 22°C dans la salle de bain en cours d'utilisation. 17°C sont suffisants le reste du temps.

Le chauffage au gaz est particulièrement adapté pour chauffer de gros volumes ou des maisons anciennes. Un système au gaz vous assure un confort thermique optimal.

### Est-ce qu'une pompe à chaleur est vraiment économique ?





L'installation d'une pompe à chaleur peut induire plus de 80% d'économies sur la facture de chauffage. En remplaçant un appareil de chauffage au gaz ou au fioul, cet équipement semble prometteur.

### **Où placer la pompe à chaleur à l'extérieur ?**

Comme c'est bien la chaleur de l'air que vous voulez capter, il vaut donc mieux installer l'unité extérieure de votre pompe à chaleur du côté le plus chaud de la maison, donc plutôt au sud, et à l'abri des vents dominants en particulier.

### **Est-ce qu'une pompe à chaleur est bruyante ?**

Le niveau sonore d'une pompe à chaleur varie couramment de 45 à 65 dB(A) selon les modèles, avec des pointes possibles en mode dégivrage. Pour donner quelques références, le niveau sonore d'un appartement fenêtre ouverte donnant sur une rue active est de 50 dB(A), un aspirateur (non silencieux) de 65 à 75 dB(A)

### **Comment réduire le bruit de sa PAC et éviter tout conflit avec vos voisins ?**

Pour éviter qu'elle ne soit source de conflit et préserver les bonnes relations avec vos voisins, il est conseillé de :

- ne pas diriger la ventilation vers la propriété voisine,
- ne pas disposer le module à la limite de propriété d'installer votre unité extérieure à plus de 20 mètres du logement de vos voisins.

Si la PAC est installée à une distance comprise entre 10 et 20 m de la maison voisine, il est nécessaire d'installer un caisson ou un écran antibruit. A moins de 10 m de la maison voisine, il est impératif d'investir dans une PAC très silencieuse et de prévoir un caisson.

Il est possible de réduire le bruit de sa pompe à chaleur. Plusieurs méthodes existent :

- Pose de supports anti-vibratiles et mise en place d'un caisson antibruit ou une ou des cloison(s) acoustique(s)



- Entretien de la PAC pour éviter la présence de feuilles et débris pouvant perturber son fonctionnement
- Pose de l'unité extérieure sur un socle béton séparé de 10cm du mur de l'habitat pour éviter les vibrations
- l'éloigner le plus possible des pièces de vie, des fenêtres, et s'écarter des angles de l'habitation
- antibruit performant et adapté à la pompe à chaleur.

### **Quels sont les inconvénients de la pompe à chaleur ?**

Le niveau sonore de l'unité extérieure, l'obligation du contrat d'entretien, ou encore la nécessité d'une régulation performante en font partie.

### **Est-ce qu'une pompe à chaleur consomme beaucoup si la maison est mal isolée ?**

Oui, une pompe à chaleur consomme plus d'électricité si votre maison est mal isolée. En effet, une maison mal isolée présente des taux de déperditions thermiques très importants. Avant d'installer une pompe à chaleur dans votre maison, nous vous conseillons donc d'entreprendre des travaux d'isolation thermique.

### **Quelle est la durée de vie d'une pompe à chaleur ?**

En moyenne, une pompe à chaleur aérothermique a une durée de vie de 15 à 20 ans. Un mauvais réglage peut cependant influencer sur sa longévité ; veillez donc à ce que celui-ci soit adapté à l'utilisation que vous faites de votre appareil.

### **Est-ce que l'entretien d'une pompe à chaleur est obligatoire ?**

Le décret publié le 30 juillet 2020 rend obligatoire l'entretien d'une pompe à chaleur air-eau comme celui d'une pompe à chaleur air-air tous les deux ans en France.

### **Est-ce qu'une pompe à chaleur tourne tout le temps ?**



Le cycle de chauffe se réactive automatiquement après la chute de la température intérieure. Ainsi, une pompe à chaleur ne tourne pas en permanence. Elle fonctionne par intermittence. Par conséquent, vous n'avez pas besoin de l'arrêter ni de la mettre en veille.

### **Comment cacher une pompe à chaleur dans un jardin ?**

Un paravent en bois ou en métal peut être une bonne solution pour cacher votre PAC. Léger, facilement manipulable et peu onéreux, il se fonde parfaitement dans votre extérieur. Pensez simplement à bien le fixer au sol pour éviter qu'il ne s'envole à la moindre brise.



## Annexe 5 : isolation par l'extérieur

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.

Les articles L.173-1, R.173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation régissent et décrivent les conditions d'obligation de procéder à une isolation thermique par l'extérieur **lorsque Le propriétaire engage** un ravalement important, c'est-à-dire la réfection de l'enduit existant, l'ajout ou le remplacement d'un parement d'au moins 50 % de la façade hors ouverture d'un bâtiment.

Cette obligation s'applique aux façades constituées de murs composés de terre cuite, briques industrielles, blocs béton industriels ou assimilés, béton banché ou bardages métalliques.

L'obligation ne s'applique pas aux façades constituées de matériaux sensibles à l'humidité.

Il s'agit, par exemple, des façades en pierre, terre crue, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale comme l'enduit traditionnel à la chaux. Pour faciliter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, l'autorité compétente qui délivre l'autorisation d'urbanisme nécessaire peut écarter certaines règles du PLUI concernant les points suivants :

- Distances d'implantation des bâtiments en autorisant une isolation en saillie dans la limite de 30 centimètres
- Emprise au sol après travaux supérieure à l'emprise autorisée

**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.



Parallèlement, la loi Climat crée un droit de surplomb au bénéfice du propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions de fond (article L.113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- Aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou cette autre solution est excessivement complexe ou onéreuse.
- Le surplomb doit être au maximum de 35 cm.
- L'ouvrage d'isolation doit débiter à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Néanmoins, ce droit nécessite un formalisme strict : modalités de mise en œuvre du droit de surplomb constatées par acte authentique ou décision de justice, notification du projet avec droit d'opposition, indemnisation du voisin...

**Par ailleurs, 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 (empiètement 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, nous vous rappelons que le PLUi prescrit de maintenir le style architectural d'origine dans notre résidence.