



# AFUL 1

## La Commanderie des Templiers 1

---

### BULLETIN D'INFORMATION

#### N°222 de JANVIER 2024

### Spécial ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 3 février 2024

---

Toute l'Equipe du Comité Syndical vous présente  
ses meilleurs vœux pour l'année 2024

L'Assemblée Générale de l'AFUL1 – la Commanderie des Templiers 1 aura lieu le  
**Samedi 3 février 2024 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 :

Cette Assemblée générale est importante pour le fonctionnement de notre résidence car elle permet de faire le bilan de l'année 2023 et de présenter les travaux prévus en 2024. Elle concerne donc tous les copropriétaires.

En cas d'absence à l'AG, il est possible de demander à un copropriétaire de vous représenter car vous êtes libre de désigner le mandataire de votre choix. Il vous suffit d'indiquer son nom sur le mandat ou "pouvoir" qui est joint en annexe à la convocation de l'AG transmise par le Comité syndical. Vous devez remplir ce formulaire et le transmettre avant la tenue de l'AG. Ainsi, votre mandataire pourra remettre le pouvoir au Président de séance le jour de l'assemblée générale, étant précisé que, selon les statuts, chaque copropriétaire peut avoir jusqu'à dix mandats.

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 2023
2. Compte-rendu financier 2023
3. Projet de budget 2024
4. Projet de travaux de réfection des enrobés
5. Projet d'installation d'un système de vidéosurveillance
6. Renouvellement des syndics
7. Nomination de nouveaux syndics
8. Modification de l'article 4 du Titre II des statuts
9. Modification de l'article 9 du Titre II des statuts
10. Questions reçues par courrier (avant le 31/12/2023)
11. Questions diverses

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

1. Document relatif au compte rendu financier 2023,
2. Document relatif au budget prévisionnel 2024,
3. État des débiteurs,
4. Plan relatif au projet de vidéosurveillance.

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.

### POINT SUR LES TRAVAUX DE RÉFECTION DES ENROBÉS

Les travaux suivants ont été effectués au cours de l'année 2023 :

- Réfection de l'allée piétonne entre rue de Charnay et rue de Coulanges, ainsi que de l'allée partant de ces rues allant aux tennis,
- Réfection des trottoirs entre rue de Jabrun et la place de Beaume,
- Réfection des trottoirs entre rue de Coulanges et rue de Charnay,
- Pose de coussins lyonnais afin de remplacer les coussins berlinois,
- Scellement d'un panneau suite à un accident en date du 28 mai 2023. Un véhicule non connu a percuté le panneau 30km/h présent au croisement du boulevard des Templiers et du parking de la rue de Cressac,
- Remplacement des barrières de protection présentes sur le trottoir en face de l'école des lutins (virage). Un camion a percuté les barrières le 23 juin 2023. Grâce à l'action d'un



résident, nous avons pu connaître la plaque d'immatriculation du véhicule. Une plainte a été déposée. Le changement des barrières a été effectué.

La réfection des allées/trottoirs sera finalisée sous 2 ans (2024 et 2025).

En 2024, sont prévus les travaux suivants (partie intérieure de la résidence) :

- Allée entre les tennis et la place de Beaume,
- Allée entre l'aire de jeux et la rue de Blanquefort,
- Enrobés devant les tennis,
- Enrobés devant les entrées des écoles avec réfection du muret présent le long des courts des tennis.

Il restera donc en 2025, la réfection des trottoirs non refaits le long du boulevard des Templiers.

#### **POINT D'AVANCEMENT DU PROJET DE VIDÉOSURVEILLANCE**

Ce point d'avancement est apparu nécessaire au Comité syndical car des résidents le contactent régulièrement, à ce sujet, depuis plusieurs années. De grosses avancées ayant été réalisées, en 2023, cette étude est présentée aux résidents afin de faire un bilan.

L'objectif de ce bulletin d'information n'est pas de faire un point exhaustif, mais de donner les informations essentielles à l'ensemble des propriétaires afin qu'ils puissent voter en toute connaissance de cause, lors de l'AG. En effet, ce projet ne peut être validé que par l'Assemblée générale.

S'agissant d'un gros dossier, toutes les informations détaillées ont été fournies lors d'une réunion dédiée à ce sujet, le samedi 9 décembre 2023, afin de ne pas traiter uniquement ce dossier lors de l'AG. Tous les copropriétaires étaient invités à y participer. Une cinquantaine est venue.

La résidence de "La Commanderie des Templiers I", située en communauté urbaine, dans la commune d'Elancourt, regroupe plusieurs types d'espaces :

- Des zones mitoyennes desservies par des voies publiques, comme par exemple l'entrée de la résidence du côté de la place de Beaume et le square du douanier Rousseau qui permet de desservir les écoles de la Commanderie (écoles maternelle et élémentaire qui abritent également un centre de loisirs). Ces voies d'accès sont publiques.
- Des espaces privés ouverts au public, comme par exemple le boulevard des Templiers et les espaces verts.
- Des espaces privés fermés au public, comme les aires de jeux et courts de tennis, ainsi que les propriétés privées des résidents.

La vidéosurveillance ne peut concerner que l'espace privé commun. Sont donc exclues les voies publiques et les propriétés privées.



Le Comité syndical a sollicité la commune, en particulier le responsable de la police municipale afin de bénéficier de son expertise.

En parallèle, le cahier des charges rédigé en 2021 a été mis à jour pour s'adapter et pour tenir compte des recommandations du responsable de la police municipale.

L'objectif est de couvrir, par vidéosurveillance, tous les accès à la résidence, qu'ils soient routiers ou piétons. Le plan joint illustre les zones à surveiller.

Trois professionnels ont été consultés et nous avons reçu des réponses à notre cahier des charges.

Au bilan :

- Le Comité syndical travaille encore sur le sujet, afin d'affiner les offres reçues de manière à ce qu'elles répondent le mieux possible à notre besoin.
- La vidéosurveillance de notre résidence est possible, en surveillant les accès, essentiellement depuis le boulevard des Templiers et l'accès piétons derrière les commerces.
- Le coût le plus important est la partie réseau fibre optique dédiée à la vidéosurveillance et qui pourra permettre d'éventuelles extensions, ainsi que la pose du matériel. Ce dernier a énormément évolué en qualité avec des prix nettement plus abordables. Ce poste est le moins onéreux.
- Actuellement, le prix estimatif de l'installation est d'environ 80.000 €, soit environ 170 € par lot.
- La durée de vie des caméras pour conserver une bonne performance est comprise entre 5 et 10 ans. Le prix de ces appareils est d'environ 500 à 1500 €, en fonction du modèle, soit un total d'environ 10.000 € pour l'ensemble des caméras, soit 20 € par lot.
- Il est possible de réaliser ce projet en deux tranches (deux accès routiers la première année et le reste ensuite) afin de répartir ce coût sur deux années. Toutefois, ce découpage en tranches augmentera le prix total du projet.
- Le coût de la maintenance annuelle sera précisé en AG (en attente de réponses des professionnels, à ce jour).
- Le coût d'installation est à relativiser en prenant en compte les dépenses liées aux dégradations (comme le remplacement de barrière aux frais de l'AFUL 1 en l'absence de responsable identifié).

L'Assemblée générale sera donc amenée à voter pour savoir si les copropriétaires souhaitent l'installation d'un système de vidéosurveillance et si le Comité syndical poursuit cette étude.

En cas de réponse positive de l'AG, le coût sera pris dans un premier temps sur les provisions qui sont destinées à faire face à des travaux exceptionnels.

En effet, ne sachant pas si la majorité des copropriétaires serait d'accord pour réaliser ce projet, le budget prévisionnel 2024 n'a pas inscrit une ligne de dépense particulière pour celui-ci.



Si le budget est pris sur les provisions, le "remboursement" de celles-ci pourra intervenir dès 2025, afin de reconstituer nos provisions afin de faire face à des imprévus. Dans ce cas, les charges pourront être réparties sur plusieurs années. A ce jour, nous n'avons pas d'inquiétude particulière sur d'éventuels travaux exceptionnels. Une autre solution consisterait à augmenter les charges sur une année (ou deux si les travaux se font sur deux années) pour couvrir directement l'installation de la vidéosurveillance.

En cas d'acceptation du projet, l'Assemblée générale sera également amenée à voter pour savoir si les copropriétaires souhaitent payer le coût d'installation en une seule fois, ou en le répartissant sur plusieurs années.

### **POINTS D'EAU INCENDIE (HYDRANTS)**

Les PEI sont des dispositifs de lutte contre l'incendie.

Il s'agit d'un réseau d'eau souterrain permettant d'alimenter des engins de lutte contre l'incendie, des services de secours (sapeurs-pompiers publics ou pompiers privés).

Suite à un contrôle, il a été mentionné que nos PEI, au nombre de 9 sont obsolètes dont 1 non opérationnel situé rue de Bures (aucune arrivée d'eau).

Dans ce contexte et pour des raisons de sécurité, le PEI non-opérationnel a été remplacé d'urgence le 19 janvier 2024, sur le budget 2023.

Les 8 autres PEI doivent donc être remplacés.

Le remplacement se fera sur deux ans, 4 sur 2024 et 4 sur 2025 pour un coût total d'environ 30.000€. Plusieurs sociétés ont été consultées et des négociations sont en cours. Nous vous tiendrons bien évidemment informés de la suite donnée.

### **RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU COMITÉ SYNDICAL**

Conformément à l'article 4 des statuts, le Comité syndical est renouvelé par tiers, tous les ans. Cette année, trois syndics arrivent à la fin du mandat de trois ans débuté à l'AG 2021 (mandat 2021-2024) :

- M. Daniel LAURENT, présent depuis 2022 pour poursuivre le mandat de Mme Luciana PANAGET, élue en 2021,
- Mme Catherine LHUIZIERE, cooptée en 2023 sur le mandat de M. Roland SIMON, membre démissionnaire pour raison personnelle au cours de l'année 2023 et élu en 2021.
- M. Hubert MERCIER, élu en 2021. M. MERCIER avait souhaité s'en remettre à l'AG 2023 pour savoir s'il pouvait terminer son mandat de trois ans. Il avait donc démissionné immédiatement avant l'AG 2023 (après deux ans de mandat). En ratifiant sa demande, l'AG lui a permis de continuer son mandat de trois ans débuté lors de l'AG 2021 et arrivant à échéance à l'issue de l'AG 2024.



Parmi ce mandat 2021-2024, deux membres ont informé se représenter :

- M. Daniel LAURENT,
- Mme Catherine LHUIZIERE,

A la date d'impression de ce bulletin, M. MERCIER ne s'est pas formellement représenté. En effet, en totale contradiction avec les Statuts de notre copropriété, il estime avoir recommencé un nouveau mandat de trois ans, en 2023, ce qui porterait son mandat actuel à cinq ans puisqu'il a été initialement élu en 2021. Sa réélection de 2023, pour savoir si l'AG lui attribuait sa confiance, s'apparente à une ratification pour terminer le mandat qu'il avait commencé en 2021.

Par ailleurs, une nouvelle candidature a été reçue :

- Mme Alice FILLOUX.

Toute candidature aux fonctions de membre du Comité Syndical doit être transmise dans les meilleurs délais au bureau de l'AFUL 1, 22 rue de LAON, ou par courriel à : [contact@aful1commanderie.fr](mailto:contact@aful1commanderie.fr).

### MODIFICATION DU RÈGLEMENT / STATUTS

- 1) Proposition de modifications mineures des statuts correspondant à des corrections d'erreurs pour les mandats des syndics :

Titre II, article 4, § 2.

Au lieu de :

*"2 - Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée générale élira chaque année lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours, mentionnée à l'article DIX **paragraphe 5** ci-après, **quatre Syndics** en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration."*

Lire :

*"2 - Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée générale élira chaque année lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours, mentionnée à l'article DIX § **paragraphe 4** ci-après, Syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration. **Ces remplacements se font par tiers selon le calendrier suivant : Année 1 : trois syndics ; Année 2 : trois syndics ; Année 3 : quatre syndics.**"*

Justification des modifications demandées :

- La référence exacte à indiquer est **paragraphe 4** et non **paragraphe 5** de l'article 10 qui traite d'un autre point ;
- Précision pour le mode de renouvellement car le Comité syndical se compose désormais de **dix syndics**, depuis 2014, ce qui a bien été reporté dans les statuts, à l'article 4, § 1 : "**1 - L'Association Foncière est administrée par un Comité de dix personnes appelées Syndics**" mais le renouvellement par tiers basé sur douze syndics est à actualiser ; on passe donc à un rythme de



trois syndics une année, trois autres l'année suivante, puis quatre autres la dernière année, afin de respecter cette règle du tiers.

- 2) Proposition de modification en raison de la grande difficulté à obtenir une salle pour réunir l'AG, au mois de janvier et pour permettre au Comité syndical d'avoir plus de temps pour préparer cette réunion :

Titre II, article 9, § 2.

Au lieu de :

"2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation. La réunion a obligatoirement lieu au mois de Janvier."

Lire :

"2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation. La réunion a lieu **de préférence** au mois de Janvier **et obligatoirement avant le 1<sup>er</sup> mars.**"

Justification des modifications demandées :

En raison de la grande difficulté, tous les ans, d'obtenir une salle pour réunir l'AG au mois de janvier, cette modification permet à la réunion de se tenir en février comme ce fut souvent le cas.

Proposition de modification à la demande de M. et Mme Campart (31 place de Molay)

M. et Mme Campart, propriétaires d'une maison de type BEL AIR, souhaitent refaire leur toit actuellement en bardeaux d'asphalte coloris ardoise. Il s'agit d'une toiture à la Mansart, avec un terrasson (partie supérieure du toit) et un brisis (partie inférieure de la toiture en combles, là où se trouvent les fenêtres).

Ils ont consulté un couvreur qui affirme que la faible pente supérieure du toit ("terrasson") rend impossible la couverture avec des ardoises, comme c'est autorisé par le règlement de la copropriété. Selon ce professionnel, seule une nouvelle couverture en bardeaux d'asphalte serait possible. Comme les propriétaires ne veulent pas mettre des bardeaux d'asphalte et que le couvreur préconise du zinc, ils demandent l'autorisation de mettre du zinc de coloris anthracite sur le terrasson. Le brisis, avec les fenêtres, serait refait en ardoises.

Avis du Comité syndical :

Conformément à l'article 2 des statuts, qui précise que l'Association (représentée par le Comité syndical) doit faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Règlement, le Comité syndical a refusé cette modification qui pourrait éventuellement remettre en cause notre classement en résidence remarquable, en raison de la modification des matériaux. En effet, le classement en ensemble urbain remarquable de notre résidence dans le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines (PLUI) impose que les toitures à la Mansart de "La Commanderie des Templiers" (1 et 2) soient



couvertes de brisis et terrassons en bardeaux bituminés ou en ardoises naturelles. Le règlement de copropriété respecte cette exigence.

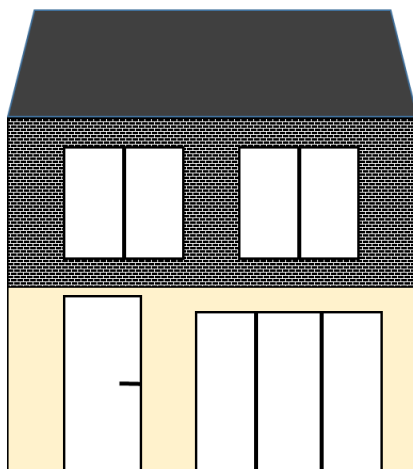
De plus, plusieurs charpentiers / couvreurs qui œuvrent dans les résidences de "La Commanderie des Templiers 1 et 2" ont déjà remplacé les bardeaux d'asphalte des maisons de type BEL AIR et CONDÉ en ardoises, y compris sur la partie supérieure, dite terrasson.

Seule l'Assemblée générale peut autoriser une éventuelle modification du règlement à condition qu'elle soit prise à la majorité des trois-quarts des voix des membres présents ou représentés.

Afin de limiter l'impact visuel de l'éventuel changement de couverture, seul le terrasson serait concerné (voir schéma) par un revêtement en zinc de coloris anthracite (voir photo du modèle de matériau en zinc). Le reste du toit, qui entoure les fenêtres serait obligatoirement en ardoises ou en bardeaux d'asphalte de coloris ardoise.

Schéma explicatif de ce qui pourrait être autorisé pour le toit des  
maisons de type BEL AIR et CONDE :

**Maison de type CONDÉ et BEL-AIR avec toiture à la Mansart**, comprenant un terrasson (partie supérieure du toit) et un brisis (partie inférieure d'une toiture en combles, là où se trouvent les fenêtres).



**Terrasson** (partie supérieure du toit), coloris anthracite, en ardoises, **ou** en bardeaux d'asphalte en coloris ardoise, **ou** en zinc mais exclusivement de coloris anthracite.

**Brisis** (partie inférieure du toit avec des fenêtres), exclusivement en ardoises, **ou** en bardeaux d'asphalte en coloris ardoise.

**Mur de façade** avant et arrière en enduit coloris TON PIERRE (ASTRAL F6.07.82) ou en briques de parement.

Echantillon de zinc anthracite  
(pour le modèle et la couleur).



L'Assemblée générale doit donc se prononcer sur :

- l'autorisation de mettre du zinc de coloris anthracite sur le terrasson.
- la modification du règlement pour autoriser ce changement.

Proposition de modification du règlement :

Titre I, chapitre II, article 9, alinéa 7

Au lieu de :

"Toiture : Bardeaux d'asphalte ou matériau similaire (ex : VERTUILE) de coloris ardoise ou ardoises pour les types Bel-Air et Condé."





Lire :

- "Toiture : - tuile terre cuite, coloris vieilli ou vert bronze, pour les types ABLIS, CERNY, DENISY et EGLY,  
- pour les types Bel-Air et Condé :
- **intégralité de la toiture en** bardeaux d'asphalte ou matériau similaire (ex : VERTUILE) de coloris ardoise ou **en ardoises,**
  - **ou couverture mixte avec terrasson en zinc de coloris anthracite et, pour le brisis (partie avec les fenêtres), en bardeaux d'asphalte ou matériau similaire coloris ardoise ou en ardoises, selon le modèle du schéma ci-dessous.**

[insertion du schéma ci-avant]"

Titre II, chapitre II, article 10, § 6.

Au lieu de :

"6 - Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les matériaux d'origine ou similaires, dont l'ardoise, pour les types BEL AIR ou CONDE."

Lire :

"6 - Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les matériaux d'origine ou similaires, dont l'ardoise, pour les types BEL AIR ou CONDE. **Pour les types BEL AIR et CONDE, le terrasson (partie supérieure du toit) et uniquement celui-ci, pourra être en zinc de coloris anthracite selon le modèle présenté sur le schéma de l'article 9, alinéa 7. Le brisis (partie avec les fenêtres) sera obligatoirement recouvert d'ardoises ou de bardeaux d'asphalte, coloris ardoise.**"

Titre I, chapitre I, article 6, Parties privées

Au lieu de :

"Type BEL AIR

- a) un pavillon à usage d'habitation, de cinq pièces, construit en dur et couvert de bardeaux d'asphalte coloris ardoise..."

"Type CONDE

- a) un pavillon à usage d'habitation, de cinq pièces, construit en dur et couvert de bardeaux d'asphalte coloris ardoise..."

Lire :

"Type BEL AIR

- a) un pavillon à usage d'habitation, de cinq pièces, construit en dur et couvert de bardeaux d'asphalte coloris ardoise, **ou en ardoises, éventuellement avec le terrasson (partie supérieure du toit), en zinc de coloris anthracite...**"

"Type CONDE



a) *un pavillon à usage d'habitation, de cinq pièces, construit en dur et couvert de bardeaux d'asphalte coloris ardoise, ou en ardoises, éventuellement avec le terrasson (partie supérieure du toit), en zinc de coloris anthracite..."*

### ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Au sujet de l'isolation par l'extérieur, quelques résidents posent encore la question de sa faisabilité au Comité syndical en se basant sur une obligation légale et les aides apportées par l'État. Or, le Comité syndical est tenu de faire appliquer le règlement et les statuts de notre copropriété et l'Assemblée générale a déjà refusé, à plusieurs reprises, l'isolation des pavillons par l'extérieur.

Cependant, début 2023, le Comité syndical avait indiqué étudier une nouvelle fois la question afin de fournir les résultats à tous les propriétaires. Les conclusions sont rapportées ci-dessous.

D'un point de vue légal, 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 uniquement lorsque le propriétaire engage de gros travaux de rénovation et si :

- la façade (ou le mur) à ravalier 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.

Mais la loi prévoit aussi des dérogations à l'obligation d'isolation thermique pour ce qui concernent uniquement les travaux de ravalement et de réfection de toiture.

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

1. Risque de dégradation du bâti lié à l'isolant ;
2. 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 ;
3. Modification de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration en contradiction avec les règles prévues

Les cas 2 et 3 s'appliquent à notre copropriété. Ainsi, l'article 2 des statuts précisent que l'objet de l'AFUL 1, représentée par le Comité syndical, est de veiller au « maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier, de son affectation résidentielle, des avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène ».

De même, tout propriétaire peut 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. C'est le cas pour notre résidence puisque tous les murs ne peuvent



pas être isolés par l'extérieur, ce qui a pour effet de créer des ponts thermiques et d'annihiler les avantages d'une isolation par l'extérieur.

En effet l'obligation de procéder à une isolation thermique par l'extérieur en cas de gros travaux de rénovation suppose l'accord écrit du propriétaire voisin, aucun empiètement ne pouvant lui être imposé. Or, les maisons étant mitoyennes, il n'est pas possible d'isoler les murs latéraux. Le propriétaire voisin peut éventuellement donner son accord écrit et certifié, malgré les changements qui interviendraient sur sa propre maison, mais il est libre de refuser son autorisation.

Ainsi, 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.

Pour rappel, notre résidence est classée « Ensemble urbain remarquable à protéger ou à mettre en valeur » et ses aspects esthétiques s'en trouvent renforcés. La copropriété est inscrite, à ce titre, au Plan Local d'Urbanisation Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cela signifie que la résidence est soumise à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ce qui nous impose, en particulier, de conserver :

- le style architectural d'origine ;
- l'homogénéité de l'ensemble résidentiel et l'hétérogénéité du décor de la résidence (différentes couleurs des menuiseries par exemple pour respecter l'harmonie d'origine et non des menuiseries unicolores, principalement blanches).

Au regard de la réglementation, l'obligation légale de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur ne s'applique donc pas à notre résidence.

Un propriétaire souhaitant isoler sa maison peut toujours le faire par l'intérieur, puisque cela n'est pas visible de l'extérieur et ne modifie pas l'harmonie architecturale.



QUESTIONS REÇUES PAR COURRIER ET COURRIEL AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2023

Question de Monsieur Thierry Legault

"Question relative à l'installation de la vidéosurveillance"

Est-il prévu un recensement périodique des incivilités et délits commis sur la résidence, avant et après la mise en place de la vidéosurveillance ? Un tel recensement, pouvant être soit communiqué par la police, soit établi par le comité syndical à partir des faits qui lui sont remontés, devrait comporter :

- Date, lieu et nature des faits
- Combien de faits se sont produits et combien ont été résolus ?
- Pour chaque fait résolu, quel a été l'apport de la vidéosurveillance ?

Cette compilation, qui pourrait se faire de manière annuelle et dont le bilan serait présenté à chaque AG, est le seul moyen d'évaluer si les dispositifs installés ont une quelconque utilité réelle, c'est-à-dire :

- Présentent bien un aspect dissuasif
- Permettent effectivement d'élucider un certain nombre d'affaires

Si les dispositifs se révèlent finalement inefficaces, le bilan permettra de repenser leur configuration (nombre de caméras, emplacements, orientations etc.). Rien ne prouve en effet que la configuration initiale, même conseillée par des « professionnels », sera efficace par rapport au cas de notre résidence et des faits susceptibles de s'y produire.

Nota 1 : il est d'autant plus important d'effectuer cette évaluation qu'à l'inverse des alarmes individuelles que beaucoup d'entre nous ont installées dans leurs logements, l'efficacité des dispositifs de vidéosurveillance est loin d'être démontrée : un rapport du Centre de Recherche de la Gendarmerie Nationale (daté de 2021 et disponible sur Internet) a en effet conclu, après étude sur de nombreux territoires français :

- Que l'aspect dissuasif ne pouvait pas être mis en évidence (même volume d'affaires avant et après l'installation de la vidéosurveillance sur les zones concernées)
- Que la vidéosurveillance permettait d'élucider les affaires dans 1% à 3% des cas

Nota 2 : au-delà de la dépense d'installation initiale, c'est une « rente à vie » pour les sociétés qui les installent et les entretiennent (tenir compte des frais de fonctionnement du système d'enregistrement, des pannes et de l'obsolescence régulière des matériels électroniques...comme pour notre réseau de télévision !). Et sans aucune obligation de résultat de leur part.

Nota 3 : l'installation à divers endroits de la résidence de caméras en haut de poteaux de 6 mètres (hauteur communiquée lors de la réunion d'information), soit la hauteur du faîte de nos maisons à étage, n'est pas anodine pour une résidence qui se veut exemplaire en termes d'apparence. Elle constitue une gêne visuelle pour les habitants qui se trouvent à proximité et qui peuvent préférer voir, depuis leur jardin, des arbres plutôt que des poteaux avec caméras."



Annexe 1  
Compte d'exploitation 2023

COMPTE D'EXPLOITATION 2023

DEPENSES

ESPACE	2023	Réel	Ecart	VOIRIE-RES. DIVERS	2023	Réel	Ecart	FINANCES-RELAT. EXT	2023	Réel	Ecart
<b>EIV01</b>	<b>78 200</b>	<b>40 982</b>	<b>37 218</b>	<b>VRD1</b> Electricités.....	3 500	2 322	1 178	<b>FRE1</b> Gestion-div. Appels ch	2 400	2 504	-104
Salaires jardiniers.....	42 000	23 279	18 721	<b>VRD2</b> Entretien éclairage.....	7 200	5 582	1 618	<b>FRE2</b> Assemblée générale.....	2 000	2 452	-452
Charges s/sal MSA.....	30 000	13 829	16 071								
Taxe sur salaires.....	5 200	3 246	1 954	<b>VRD3</b> Télévision.....	21 600	24 138	-2 538				
Cabinet comptable.....	1 000	528	472	.....Entretien TV.....	16 000	16 320	-320				
				.....Amélioration TV.....	5 600	7 818	-2 218				
<b>EIV02</b>	<b>35 500</b>	<b>74 142</b>	<b>-38 642</b>	<b>VRD5</b> Entretien voirie.....	14 000	14 564	-564	<b>FRE3</b> Secrétariat-fournitures.....	3 000	2 148	852
Carburant.....	2 500	1 277	1 223								
Matériels.....	14 000	14 822	-822	<b>VRD6</b> Entretien EU-EP.....	4 900	9 949	-5 049	<b>FRE4</b> Assurances-impôts.....	3 000	4 212	-1 212
Plantations.....	4 000	26 480	-22 480	<b>VRD7</b> Gestion.....	4 000	4 000	0				
Elagages.....	15 000	31 463	-16 463					<b>FRE5</b> Juridique.....	5 000	5 608	-608
<b>EIV07</b> Tennis.....	1 400	5 733	-4 333	<b>TOTAUX</b>	55 200	60 555	-5 355	<b>TOTAUX</b>	15 400	16 924	-1 524
<b>EIV08</b> Aire de jeux.....	1 100	2 652	-1 552	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	187 800	201 793	-13 993				
<b>EIV09</b> Entretien chalet.....	1 000	805	195								

PRODUITS

LIBELLE	193 297
Appels de Charges	193 297
Produits Financiers	7 343
Résultat 2022	5 151
<b>TOTAL</b>	<b>205 791</b>

RESULTAT 2023 (Produits - Charges)

ACTIF	Montant	PASSIF	Montant
<b>ACTIF</b>	<b>381 075</b>	<b>PASSIF</b>	<b>381 075</b>
Placements au 31.12.23	358 410	PROVISIONS (Solde au 31/12/2023)	321 479
Compte chèques au 31.12.23	14 412	Solde au 01/01/2023	373 579
Appels de charges non réglés	8 253	Voiture	-52 100
		CHARGES 2023 A PAYER	54 445
		Excédent 2022	5 151
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>381 075</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>381 075</b>

3 998 €



## Annexe 2 Budget Prévisionnel 2024

Rubriques budgétaires	2022 budget approuvé	2023 budget voté	2023 budget à approuver	2024 budget à voter	Rubriques budgétaires	2022 budget approuvé	2023 budget voté	2023 budget à approuver	2024 budget à voter
Espaces Verts Salaires	60 014	78 200	40 982	83 000	Télévision	27 370	21 600	24 138	17 000
-Salaires jardiniers	30 363	42 000	23 279	47 000	-Maintenance	15 027	16 000	16 320	16 000
-Charges s/ salaires	25 063	30 000	13 929		-Entretien	12 343	5 600	7 818	1 000
-Taxe sur salaires	3 665	5 200	3 246		Electricité éclairage	4 238	7 200	5 582	7 000
-Cabinet comptable	923	1 000	528	1 000	Electricité entretien	7 868	3 500	2 322	10 000
Espaces Verts Divers	38 640	35 500	75 114	33 300	Entretien voirie	65 319	14 000	14 564	10 000
-Carburant	1 389	2 500	1 277	2 000	Entretien EU-EP	4 897	4 900	9 949	5 000
-Matériels	10 446	14 000	30 758	13 000	Gestion	3 900	4 000	4 000	4 000
-Plantations	3 001	4 000	11 616	3 300	Gestion-div Appels charges évènements	2 431	2 400	2 504	2 400
-Elagage	23 804	15 000	31 463	15 000	Assemblée Générale	1 538	2 000	2 452	2 000
Tennis	2 004	1 400	5 733	1 400	Secrétariat-fournitures	8 315	3 000	2 148	2 500
Aire de jeux	994	1 100	2 652	1 200	Assurances-impôts	2 972	3 000	3 608	3 000
Entretien Châlet	4 020	1 000	805	1 000	Actions Juridiques		5 000	5 608	5 000
	105 672	117 200	125 286	119 900		128 848	70 600	76 875	67 900

	2021 budget approuvé	2023 budget voté	2023 budget à approuver	2023 budget à voter
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	234 520	187 800	202 161	187 800



## Annexe 3 Etat des Débiteurs

Résidents débiteurs au 31/12/23

LOT	Nom	Montant dû
	5 Mr LAMARRE Andriantsoa / Mme LUTINGER Aurore	200,00
	35 Mr TALEB Jacques TALEB	200,00
	77 MR BAYEL Julien / Mme KARNIKIAN Maeva	200,00
	91 Mr GIRARD Alban / Mme ATMAN Imane	200,00
	158 MR ou Mme BRILLET Patrick	200,00
	167 MR FLAHI Nacim	200,00
	173 MR JANNIN Olivier	200,00
	175 MR ROYER Yohann / Mme MANSAT Amélie	200,00
	195 MR FEVE Jean-Philippe/ Mme WIRTZ Sophie	200,00
	224 Mr Maxime DEKERLE / Mme Emilie MOREAU	200,00
	263 Mr LEGAULT Thierry	200,00
	276 Mr DACLON René	200,00
	313 Mr ENNIFER Said / Mme LAZAR Hanan	1 833,00
	327 MR COFFINHAL Stéphane/ Mme PEREZ CASTANO Laetitia	200,00
	356 Mme CHARTIER Isabelle	200,00
	376 MR ou Mme MIRET Renaud	200,00
	377 Mr NDOUR Assane / Mme DIA Bineta	1 215,00
	384 Mr ou Mme EL MOUHIT Mohamed	200,00
	385 Mr MARZOUQ Zakaria	415,00
	394 MR ou Mme MOREAU Christian	200,00
	400 MR WLODARCZYK Olivier	200,00
	401 MR GALIA Edith	200,00
	409 Mr Ludovic LEVEQUE	790,00
	437 Mr Fabrice LEYNI / Mme Isabelle LEFEVRE	200,00
	24 Résidents	8 253,00



### Annexe 4 Plan relatif au projet de vidéosurveillance

## La Commanderie des Templiers 1 – Projet vidéosurveillance

