A F U L 1
La Commanderie des Templiers 1

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du 7 février 2026

L'assemblée générale (AG) de l'Association Foncière Urbaine Libre - la Commanderie des Templiers 1 (AFUL 1) s'est déroulée le samedi 7 février 2026 à 9h30 au gymnase Chastanier à Élancourt (78990), pour se prononcer sur l'ordre du jour suivant :

1. Compte-rendu moral 2025
2. Compte-rendu financier 2025
3. Projet de budget 2026
4. Renouvellement des syndics
5. Nomination de nouveaux syndics
6. Modification du règlement et des statuts
    - Modification de l'article 9 du Titre II du règlement
    - Modification de l'article 10 du Titre II du règlement
7. Questions reçues par courrier (avant le 20/01/2026)
8. Questions diverses

Il a été établi une feuille de présence qui a été signée par chaque membre de l'AFUL 1 en entrant en séance, tant en son nom personnel qu'en sa qualité de mandataire, le cas échéant. Pour cette assemblée générale, conformément à l'article 10 des statuts de l'AFUL1, le bureau est constitué de :

- Présidente de séance : Mme Tiphaine CLOUET
- Secrétaire : M. Jérémie COLLET
- Scrutatrice : Mme Monique DENERF-DESOBEAUX
- Scrutateur : M. Arnaud GUEZOU

A 9h30, la Présidente ouvre l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO). Les membres présents ou représentés sont au nombre de 238 sur 480. En conséquence, la Présidente de séance constate qu'à trois voix, le quorum (241 participants) n'est pas atteint et que l'AGO ne peut valablement délibérer. La séance est immédiatement fermée. Conformément à l'article 9 de nos statuts et à la convocation, la Présidente ouvre l'Assemblée générale extraordinaire (AGE) sans règle de quorum.

L'AGE a été clôturée à 12h30.

Après arrivée des retardataires, 245 membres de l'AFUL 1 ont pu siéger, soit 51,04 % des résidents.

En prélude de la séance, la Présidente indique que cette année fut encore très dense, avec de nombreux sujets à traiter, et ce malgré une équipe réduite, six membres au bureau au lieu de dix. Cela a demandé beaucoup de polyvalence et d'implication. La Présidente remercie chaleureusement l'ensemble des membres du bureau pour leur engagement.

Les actions de sécurisation de la résidence se sont poursuivies, avec la mise en place de la clôture, ainsi que les travaux d'entretien : voiries, bornes incendie et autres améliorations nécessaires au bon fonctionnement de notre cadre de vie.

La Présidente rappelle que les membres du bureau sont tous bénévoles et s'investissent sur leur temps personnel pour le bon fonctionnement et l'amélioration de notre résidence.

Il est rappelé que cette assemblée est avant tout un moment d'échange pour faire le point sur ce qui a été fait, ce qui est en cours et ce que nous souhaitons construire pour l'avenir de notre résidence.

Afin que chacun puisse s'exprimer dans de bonnes conditions, il est demandé de bien vouloir laisser chaque intervenant terminer sa présentation avant de poser d'éventuelles questions.

Est indiqué qu'à l'issue de la réunion, un apéritif sera proposé, permettant de partager un moment convivial entre résidents.

DÉTAIL DES VOTES

Pour rappel, la participation étant de 245 membres de l'AFUL 1 présents ou représentés :

- La majorité simple est acquise à partir de 123 voix exprimées.
- La majorité des trois-quarts est acquise à partir de 184 voix exprimées. Le détail des votes est présenté en Annexe 4.

COMPTE-RENDU MORAL 2025

Vote 1 : APPROUVÉ

TRAVAUX DE VOIRIE

Les travaux suivants ont été effectués au cours de l'année 2025 :

- Réfection des trottoirs non refaits le long du boulevard des Templiers (rue de Jabrun à rue de Blanquefort, rue de Blanquefort à place de Molay, rue de Bures à rue de Paulhac, rue de Bures à rue de Bures, rue de Charnay à rue de Bures ;
- Réfection du trottoir rue de Bures.

Des travaux de voirie non initialement prévus ont dû être réalisés au cours de l'année.

- Réalisation de chambres de tirage sur le réseau existant ;
- Reprise de deux affaissements de voirie, situés rue de Bures et place de Molay.

Ces interventions étaient nécessaires afin de garantir la sécurité des usagers et la pérennité des infrastructures.

POINTS D'EAU INCENDIE (HYDRANTS)

Les hydrants de la résidence ont tous été remplacés conformément aux prescriptions en vigueur. Un contrat annuel de maintenance a été mis en place avec la société SUEZ, afin d'assurer le suivi, le contrôle et l'entretien réguliers de ces équipements de sécurité.

Les derniers panneaux de signalisation « point hydrant » ont été mis en place le 5 février 2026.

AIRES DE JEUX ET TENNIS

De nombreuses incivilités ont été constatées par les membres du Conseil ainsi que signalées par les résidents.

La Présidente rappelle que les résidents peuvent également intervenir en cas de constat d'incivilités.

ASSAINISSEMENT

En 2025, comme chaque année, la société d'assainissement Séché est intervenue sur une zone de la Commanderie. Aucun problème n'a été signalé.

Plusieurs interventions urgentes ont été nécessaires en raison de canalisations bouchées. Ces dysfonctionnements sont très majoritairement causés par des lingettes jetées dans les toilettes. Ainsi, l'incivilité d'une minorité entraîne des conséquences financières pour tous (coût élevé des interventions) ainsi que des désagréments. En effet, les interventions étant souvent réalisées en urgence, le Comité syndical n'est pas en mesure de prévenir tous les résidents potentiellement concernés, en amont.

En 2026, la société d'assainissement interviendra sur une autre zone de notre résidence pour effectuer le curage annuel.

ÉLECTRICITÉ

Courant novembre/décembre 2025, des soucis techniques ont affecté l'éclairage d'une partie de la résidence.

Ces dysfonctionnements sont liés à l'usure et au vieillissement des installations électriques, ce qui a rendu la localisation de la panne particulièrement complexe.

Un prestataire extérieur est intervenu à plusieurs reprises. En raison de l'étendue du périmètre concerné, la recherche de panne s'est avérée laborieuse, nécessitant des contrôles successifs et approfondis. Un câble défectueux a finalement été repéré et réparé.

Si une panne du même type se reproduit, des travaux plus conséquents seront nécessaires, incluant le remplacement du câble principal, avec l'obligation pour y accéder de réaliser une tranchée. Un devis préventif est actuellement en cours d'élaboration.

La société Socotec est intervenue en date du 3 novembre 2025 pour effectuer la visite annuelle de contrôle. Un électricien établit actuellement le devis correspondant.

VIDÉOSURVEILLANCE

La société initialement mandatée pour l'installation du système de vidéosurveillance ne disposait finalement pas des compétences techniques nécessaires, pour des raisons internes à son organisation. En raison de ces difficultés, le projet n'a pas pu progresser conformément aux engagements pris.

Face à cette situation et constatant l'absence d'avancée concrète, le Comité syndical a décidé de résilier l'accord conclu avec cette société.

Une nouvelle entreprise, spécialisée dans ce type d'installation, a depuis été mandatée afin de reprendre le projet dans des conditions satisfaisantes. Nous vous tiendrons informés de l'avancement des travaux et de toute évolution du calendrier.

ESPACES VERTS

Comme cela a été annoncé par la présidente, M. Henriques PEREIRA, en arrêt de maladie depuis août 2024, n'est plus apte médicalement. Il a donc été licencié pour raison médicale le 15/01/2026.

La résidence n'a donc encore eu qu'un seul jardinier cette année. M. Marc PONTIER est bien investi dans la vie de la résidence et sa présence quotidienne en semaine est un avantage indéniable, du fait de sa présence dans les espaces verts et sa vigilance pour nous faire remonter tout événement anormal (interventions non prévues de prestataires extérieurs à la résidence…). Même s'il se montre autonome pour gérer l'entretien, certaines tâches peuvent difficilement être réalisées seul. De plus, pendant ses congés, nous n'avons plus personne au quotidien. L'adjoint aux espaces verts, Daniel, est très présent et aide assez souvent Marc.

Pour soulager Marc dans sa tâche, nous avons fait appel à plusieurs sociétés extérieures, pour des tontes générales des espaces verts communs, la taille de haies ainsi que l'enlèvement de grandes quantités de déchets verts. Une deuxième taille de la grande haie du boulevard des templiers a été nécessaire avant l'installation de la clôture. Ces interventions, prévues et validées par l'AG 2025, ont permis de maintenir un état satisfaisant des espaces communs, sans entraîner de dépenses supplémentaires car incluses dans nos prévisions.

Grâce à la réfection des massifs et à la plantation de nouvelles plantes, notre résidence est restée fleurie et a obtenu le 3ème prix au concours des résidences fleuries de la ville d'Élancourt.

Le Comité syndical a aussi poursuivi la lutte contre les chenilles processionnaires et les frelons asiatiques. Si cette lutte a été anticipée pour tous les arbres des espaces verts communs, cela n'a

pas été le cas chez quelques résidents qui avaient des cocons chez eux. Certains, à notre demande, ont fait intervenir des spécialistes de la lutte contre ces chenilles, mais d'autres ont refusé, ce qui a entraîné un surcoût pour l'AFUL, car il a fallu faire détruire les chenilles, venues des propriétés privées, qui arrivaient dans les espaces verts communs. Le surcoût a été financièrement compensé par des dépenses inférieures en raison de l'absence d'un jardinier. Chaque membre de l'AFUL, concerné à titre individuel par une infestation de ce type, doit faire intervenir une société spécialisée, comme prévu par la loi. Le prestataire qui intervient dans les espaces verts communs pratique des prix intéressants pour les propriétaires concernés.

Cette année, nous avons fait réaliser un élagage d'entretien afin de conserver nos espaces verts communs attractifs. Plusieurs arbres morts, pouvant représenter un danger, ont été coupés. A noter que les arbres récemment morts qui ne constituent pas un danger sont conservés quelques années, dans un souci de biodiversité car ils permettent d'abriter de nombreuses espèces animales.

Cette année encore, de grosses réparations matérielles ont été nécessaires pour le tracteur le plus ancien. Celles-ci consomment plus des deux-tiers du budget voté en AG. Son remplacement est à l'étude, mais de nouvelles grosses réparations seront nécessaires avant de pouvoir l'envisager. L'achat d'une nouvelle remorque-benne est également prévu pour remplacer l'ancienne complètement rouillée et percée. Pour le reste du matériel des travaux d'entretien ont été effectués.

TÉLÉVISION

Dans le cadre de la télévision, les travaux de la dernière phase concernant la pose de la fibre optique le long du boulevard des Templiers n'ont pas pu être réalisés au cours de 2025.

Le Comité syndical attend que la société LTE communique une date pour la dernière tranche de ces travaux de pose de la fibre optique pour le réseau TV. Ces travaux n'entraîneront aucun coût supplémentaire ni adaptation spécifique pour les équipements des résidents. Le contrat de maintenance avec la société LTE a été renouvelé pour 2026. Un sondage sera réalisé en 2026 concernant l'utilisation du réseau TV par les résidents. Un résident rappelle que le droit à l'image est une obligation légale.

ÉVÉNEMENTIEL

La chasse aux œufs de Pâques a rencontré un franc succès avec la participation de 82 enfants. Le tournoi de Tennis a connu peu de participants. Aucun stand n'a été organisé pour Halloween, la priorité ayant été donnée à Noël, où 70 enfants ont pu participer.

Le compte rendu moral 2025 est approuvé par 236 POUR, 4 voix CONTRE et 5 ABSENTION.

COMPTE RENDU FINANCIER 2025

Vote 2 : APPROUVÉ

Le compte d'exploitation est présenté en annexe de ce procès-verbal.

LES DEPENSES :

Le compte de résultat dégage un excédent de 5 658 euros.

Dans le détail,

Le budget des "**Espaces verts**" est excédentaire.

- La rubrique "**Salaires**". Comme annoncé lors de l'AG 2025, des prestataires de service ont réalisés des travaux pour aider le jardinier en particulier lors de ses absences. En décembre, M. PEREIRA a été rémunéré à l'issue de son arrêt de travail et en attendant la régulation médicale et administrative. Cette rubrique est légèrement excédentaire.
- La rubrique "**Espaces verts divers**" est également excédentaire mais tous les travaux liés aux réparations de matériels n'ont pas été réalisés pour rester dans le budget.

Le budget du "**Tennis**" est excédentaire.

- Le nettoyage des terrains a été réalisé en avril 2025.
- Au cours de l'été, un occultant a été posé sur la clôture des terrains.

Le budget "**Aire de jeux**" est excédentaire.

- Des travaux de sécurité imposant le remplacement en urgence du plancher de la structure du toboggan et de la remise en peinture effectuée sur le portail métallique avaient été réalisés l'année passée. Il n'a pas été nécessaire de faire d'autres travaux cette année.

Le budget "**Entretien du chalet**" est excédentaire.

Le budget "**Entretien éclairage**" est excédentaire grâce aux travaux effectués ces dernières années.

Le budget "**Électricité entretien**" est déficitaire.

- La vérification périodique des installations électriques a été faite.
- Des travaux de réparation sur 2 candélabres défectueux ont été réalisés et ont demandé de nombreuses interventions ce qui explique le déficit.

Le budget "**Télévision**" est excédentaire.

- Les dépenses liées à l'évolution du réseau n'ont pas été utilisées compte tenu de l'obligation de faire intervenir une société spécialisée afin de déboucher les cheminements prévus pour les câbles. Ceux-ci ont été fini début septembre et ce retard n'a pas permis à la société LTE de terminer les travaux pour le passage de fibre optique pour la télévision. Pour rappel, ces travaux devaient être financés sur les provisions.

Le budget "**Entretien voirie**" est déficitaire.

- En raison d'un affaissement de la voirie entre la rue de Bures et le boulevard des Templiers, et d'un autre affaissement place de Molay, des travaux ont été entrepris car la sécurité des personnes était en jeu. Ces travaux non prévus expliquent le déficit.
- Les travaux de réfection des enrobés ont été réalisés et pris sur les provisions 30 688 euros comme prévu par l'AG 2025.

Le budget "**Entretien EU-EP**" est excédentaire.

- L'intervention pour le curage des canalisations extérieures a été effectuée.
- Le remplacement de plusieurs bornes à incendie qui n'étaient plus alimentées en eau a bien été réalisé, comme prévu. Pour rappel, ces travaux, étalés sur trois ans, ont été rendus nécessaires suite à l'inspection sécurité effectuée par les services compétents de l'agglomération. Cependant la réception du chantier n'a pas été effectuée en attente de disponibilité de la société et des contrôleurs. La facture correspondante à ces travaux n'a donc pas pu être payée (à l'exception de l'acompte). Elle sera réglée dès réception des travaux. Cela explique que ce budget soit excédentaire. Pour rappel, une partie de la somme devait être prise sur les provisions.

Les budgets "**Gestion divers-appels de charge**" sont excédentaires.

Le budget "**Assemblée Générale**" est déficitaire à cause de nombreux envois de convocations et de procès-verbaux en lettre recommandée avec accusé de réception. Pour information, l'envoi des convocations en recommandé pour tous les résidents représente environ 3 000 €.

Les budgets "**Gestion – assurance**" sont légèrement excédentaires.

Le budget "**Juridique**" est légèrement déficitaire en raison des frais plus importants que prévu.

Le budget "**Vidéosurveillance**" est excédentaire. En effet, le chantier a pris du retard, également à cause des passages bouchés de câbles. A l'exception d'une partie du matériel, les dépenses n'ont pas été réalisées au cours de l'année.

PRODUITS

Les appels de charge ont généré **243 745 €** de recettes grâce aux charges réglées globalement sans retard. Merci à tous les résidents qui respectent les délais et facilitent ainsi le travail de trésorerie.

Le travail de proximité des membres de l'AFUL a également permis de récupérer des charges non payées.

A ce jour, il y a un total d'impayé s'élevant à 500 euros.

Les taux d'intérêts des placements ont généré 5 708 euros de rémunération.

Une indemnité a été versée par la compagnie d'assurance AXA en lien avec les dommages électriques causés par la foudre le 31 août 2024 pour un montant de 3 558 euros.

BILAN

Le bilan annuel s'élève à 310 299 €.

Des provisions ont été prélevées afin de régler la réfection des travaux de voirie, mais sur l'année moins de provisions que prévu ont été utilisées.

Le compte rendu financier 2025 est approuvé par 237 POUR, 3 voix CONTRE et 5 ABSENTION.

BUDGET PRÉVISIONNEL 2026

Vote 3 : APPROUVÉ

Le budget prévisionnel 2026 est basé sur les évolutions prévisibles au sein de l'AFUL et prend en compte la fin des gros travaux pour la vidéosurveillance, la télévision et les bornes à incendie.

Le montant total du budget prévisionnel 2026 s'élève ainsi à 240 000 €, soit 450 € par lot, sans augmentation des charges annuelles, ainsi que 50 € pour le 1/5ème de la vidéosurveillance.

Malgré les travaux importants qui sont de plus en plus nécessaires, le Comité syndical a réalisé un budget prévisionnel sans augmentation des charges.

Comme l'année précédente, les éventuels travaux exceptionnels seront pris sur les provisions tout en conservant une marge de sécurité pour faire face à de nouvelles dépenses imprévues.

Dans le détail,

Espaces verts. Budget "Salaire"

Avec le départ de M. PEREIRA, notre jardinier le plus ancien, deux solutions s'offrent à nous :

- - Le recrutement d'un nouveau jardinier ;
- - L'appel à des prestataires de service.

A ce stade,, aucun recrutement n'est actuellement en cours.

Le budget prévisionnel prend en compte les deux possibilités avec une ligne pour le jardinier actuel et une autre ligne pour les prestataires. Si un jardinier est recruté, cette ligne sera utilisée pour son salaire et les charges afférentes.

Un résident a suggéré d'embaucher un apprenti, mais cela ne semble pas possible car le jardinier actuel ne possède pas les habilitations nécessaires pour être maître d'apprentissage et cela serait trop chronophage. Une réflexion sera menée en 2026 sur le besoin d'un deuxième jardinier, en fonction des moyens disponibles. D'ici là, des sociétés seront sollicitées pour des besoins ponctuels ou saisonniers.

Le reste du budget pour les espaces verts communs est en augmentation. En effet, le montant des réparations prévisibles pour les tracteurs dans le poste "**Matériel**" reste très élevé ce qui se traduit par des dépenses prévisibles plus importantes (la somme de 9 000 € de réparations est déjà prévue). L'élagage est également en légère augmentation pour maintenir une taille correcte des arbres les plus hauts. Le budget "**plantation**" est en baisse.

Pour le **cadre de vie**, des aménagements au sein des espaces communs vont prochainement être lancés. L'installation de quatre bancs est prévue ; leur positionnement est actuellement en cours de réflexion afin de répondre au mieux aux usages et au confort de chacun. Une boîte à livres partagée sera également mise en place.

Par ailleurs, des panneaux relatifs aux déjections canines vont être installés. Certes, les panneaux à eux seuls ne suffiront pas à faire disparaître les incivilités de certains propriétaires de chiens, mais ils permettent néanmoins un rappel nécessaire. Nous recevons de nombreux messages à ce sujet.

Pour rappel, il s'agit d'un sujet qui nous concerne tous. Chacun peut intervenir lorsqu'il est témoin d'une incivilité, dans un esprit de respect et de vie collective.

Le nouveau budget "**Environnement**" lié au cadre de vie est ainsi en forte hausse. Il s'explique par l'augmentation des coûts pour lutter contre les chenilles processionnaires et les frelons asiatiques (2 500 €) et l'achat de bancs pour un montant de 5 000 €. Cet achat a été budgétisé cette année car réclamé depuis longtemps par de nombreux résidents.

Le budget du poste "**Tennis**" est en forte baisse puisque les gros travaux de remplacement des poteaux, pour des raisons de sécurité, a été effectué.

Les budgets "**Aire de jeux**" et "**Entretien chalet**" restent stables, uniquement pour l'entretien.

Le budget "**Électricité**" reste stable pour l'éclairage et pour l'entretien. Cependant, les récentes pannes qui se renouvellent laissent penser que des travaux plus importants pourraient être nécessaires, mais non chiffrés à ce jour car non encore diagnostiqués par des techniciens.

Un résident de l'avenue de Cressac a souligné que le dysfonctionnement des lampadaires est peu rassurant, surtout tôt le matin lors de l'accompagnement des enfants à l'école, en période hivernale. Il est actuellement difficile d'établir un planning de travaux car il faut déterminer le point exact de dysfonctionnement. Le remplacement de l'intégralité du câble sera certainement nécessaire ainsi que des travaux de voirie.

Le budget "**Télévision**" reste stable puisque, outre la maintenance, les opérations d'amélioration prévues depuis 2023 vont être effectuées (8 000 €).

Le contrat de maintenance avec la société LTE est renouvelé pour 2026. Un résident demande s'il est possible de supprimer ce contrat, mais un autre rappelle que le droit à l'antenne et à l'image est une obligation légale. Le contrat de maintenance est donc obligatoire pour maintenir le réseau en bon état de fonctionnement.

Le budget "**Vidéosurveillance**" reste à la somme du cinquième des travaux et le reste sera pris sur les provisions comme voté en AG 2024.

Le budget "**Voirie**" est stable en espérant que des gros travaux (affaissements…) ne deviennent obligatoires.

Pour la **voirie**, dans la continuité des actions réalisées en 2025, des travaux complémentaires sont prévus afin de maintenir la voirie en bon état. Ils porteront notamment sur :

- la reprise des fissures sur la chaussée,
- le comblement d'éventuels trous et dégradations,
- le rattrapage de certains défauts sur les cheminements piétonniers.

Ces interventions permettront de prévenir une dégradation plus importante des voies et de maintenir un niveau de sécurité satisfaisant pour l'ensemble des usagers.

Le budget "**Entretien des eaux usées et eaux pluviales**" augmente légèrement en raison du financement partiel des quatre dernières bornes à incendie installées en 2025 et non encore payées.

Pour ce budget aussi il est espéré une prise de conscience de l'ensemble des résidents pour éviter de gros travaux d'entretien / réparation.

Pour ce budget, il est aussi espéré une prise de conscience de l'ensemble des résidents pour éviter de gros travaux d'entretien / réparation.

En effet, pour chaque opération de débouchage à un même endroit, la société intervenante est obligée de se déplacer avec du matériel plus important. Cette mise en œuvre augmente les coûts.

Les opérations de débouchage abîment les canalisations et peuvent occasionner de gros travaux de remplacements, généralement à cause de lingettes.

Les budgets "**Gestion**", "**Appels de charge, Évènements**", "**Assemblée générale**", "**Secrétariat**", "**Assurances**" et "**Actions juridiques**" sont maintenus.

APPEL DE CHARGES

Afin de simplifier la gestion de la copropriété et d'éviter les oublis ou retards de paiement, le Comité syndical encourage, lorsque cela est possible, le règlement des charges par prélèvement automatique.

Ce moyen de paiement est plus sûr, plus rapide, simplifie la vie et permet une comptabilité plus fluide.

Bien entendu, chacun est libre de son choix, mais le prélèvement contribue au bon fonctionnement de la copropriété dans l'intérêt de tous et est à privilégier.

Le projet prévisionnel 2026 est approuvé par 234 POUR, 4 voix CONTRE et 7 ABSENTION.

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU COMITÉ SYNDICAL

Vote 4 : APPROUVÉ

Cette année, quatre syndics ont présenté leur démission pour raison personnelle Deux membres ont quitté leurs fonctions en début d'année et deux autres en septembre. Quatre membres ont été cooptés et l'AG doit valider ces cooptations.

- Mme Lydie MAES en remplacement de M. Daniel VIDELO ;
- M. Sylvain POUPARD en remplacement de M. Franck MOZZANINI ;

- Mme Vanessa COLIN en remplacement de M. Boris GUIBERT ;
- M. Thomas PLANCHON en remplacement de M. Philippe LESTANG.

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 2023 (mandat 2023-2026) :

- Mme Claire VILLEMER, élue en 2023.
- Mme Lydie MAES cooptée et présente depuis 2025 pour poursuivre le mandat de M. Daniel VIDELO qui se termine à cette AG 2026 ;
- M. Sylvain POUPARD coopté et présent depuis 2025 pour poursuivre le mandat de M. Franck MOZZANINI qui se termine à cette AG 2026.

Parmi ce mandat 2023-2026, les trois membres actuels ont informé se représenter pour le mandat 2026-2029.

- Mme Claire VILLEMER ;
- Mme Lydie MAES ;
- M. Sylvain POUPARD.

Tous les syndics sont élus (voir résultats détaillés en annexe 3).

NOMINATION DE NOUVEAUX SYNDICS

Vote 5 : APPROUVÉ

Deux nouveaux syndics cooptés sur les mandats de Boris GUIBERT et Philippe LESTANG ont informé vouloir continuer leur mandat 2025-2028. Ces deux nouveaux membres se présentent :

- Mme Vanessa COLIN ;
- M. Thomas PLANCHON.

La cooptation de ces deux syndics est validée ils sont élus pour poursuivre le mandat 2025-2028 (voir résultats détaillés en annexe 3).

MODIFICATION DU RÈGLEMENT / STATUTS

Vote 6 : APPROUVÉ

Proposition de modifications du règlement pour intégrer la référence du coloris « OR » des menuiseries, désormais disponible (RAL 1004).

Dans le texte du règlement, suppression de « pas de RAL » pour inscrire « **RAL 1004** » aux articles 9 et 10 du chapitre II du titre I.

TITRE I - CHAPITRE II - Article NEUF - SERVITUDES GENERALES ET REGLES D'URBANISME -

Au lieu de :

« Les références de ces coloris sont les suivantes :
- Ocre jaune ou Or : référence 13100 (pas de RAL) ; »

Lire :

« Les références de ces coloris sont les suivantes :
- Ocre jaune ou Or : référence 13100 ou RAL 1004 ; »

TITRE I -CHAPITRE II - Article DIX - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES -

Au lieu de :

« Les références de ces coloris sont les suivantes :
- Ocre jaune ou Or : référence 13100 (pas de RAL) ; »

Lire :

« Les références de ces coloris sont les suivantes :
- Ocre jaune ou Or : référence 13100 ou RAL 1004 ; »

Ces deux modifications sont approuvées par 230 voix POUR, 5 voix CONTRE et 10 ABSTENTION

QUESTIONS REÇUES PAR COURRIER ET COURRIEL AVANT LE 20 JANVIER 2026

Question de Monsieur BRUNEBARBE, lot 449, rue de Jabrun.

"*Question relative au remplacement d'un court de tennis par un terrain de PADEL »*

Je souhaite porter le projet de remplacement d'un court de Tennis par un court de PADEL, afin de le soumettre au vote de la prochaine assemblée générale de la résidence qui compte 480 maisons. Je souhaite présenter ce sport à ceux qui ne le connaissent pas et les coûts pour le remplacement d'un court de tennis par un terrain de PADEL.

Le PADEL est un sport de raquette qui se joue sur un court divisé par un filet, encadré de vitres et grillages. Historiquement, le PADEL est une adaptation du tennis et partage donc avec lui plusieurs similarités. La plus grande différence avec le tennis est que les balles peuvent être jouées après rebonds sur les parois, d'une manière similaire au squash ou au jeu de paume (source de cette information : https://fr.wikipedia.org/wiki/Padel).

Un court de tennis mesure 10,97 x 23,77 m (260,76 m²), mais il faut tenir compte des zones de ruissellement. Ainsi, la distance entre la ligne de base et la clôture doit être d'au moins 6,40 m. La distance entre la ligne latérale la plus extérieure et la clôture doit également être d'au moins 3,66 m. Au total, il faut une surface de 18,29 x 36,57 m pour un court de tennis (soit 668,87 m²). Dans notre résidence les dimensions d'un court sont légèrement inférieures, 17,10 x 34,10 m, de grillage à grillage, soit environ 580 m², mais suffisantes pour un terrain de PADEL.

La base de tout terrain de PADEL est une surface rectangulaire parfaitement délimitée. Les dimensions intérieures, c'est-à-dire celles de la surface de jeu effective, sont de 20 mètres de longueur pour 10 mètres de largeur. Cette surface totale de 200 m² est divisée en deux camps égaux par un filet central. Ces mesures ne tiennent pas compte de l'épaisseur de la structure (poteaux, vitres), qui vient s'ajouter à l'empreinte au sol totale du court pour une superficie totale d'environ 400 m².

Si, de prime abord, un terrain de PADEL ressemble à un court de tennis, sa grande particularité réside dans ses parois qui font partie intégrante du terrain de jeu. Elles sont constituées d'une combinaison de panneaux de verre trempé (généralement de 10 à 12 mm d'épaisseur) et de grillage métallique.

Le mur situé derrière chaque joueur a une hauteur totale de 4 m. Réglementairement, il est composé d'une partie basse en verre de 3 m de hauteur, surmontée d'un grillage de 1 m. Cette configuration permet le rebond de la balle sur le verre tout en assurant la sécurité.

Les parois latérales peuvent avoir deux configurations. Soit une hauteur constante de 3 mètres sur toute la longueur, soit une hauteur de 4 mètres (3 m de vitre + 1 m de grillage) sur les deux premiers mètres de chaque côté et le reste de la paroi latérale à une hauteur de 3 m (voir schéma suivant).

Les portes d'accès au terrain sont situées sur ces parois latérales, au centre du court.

Prix approximatif pour la réalisation d'un terrain de PADEL :

- **63.000 €** pour un terrain non couvert (mais des travaux sont alors nécessaires pour permettre l'évacuation de l'eau par infiltration ou ruissellement).
- **114.000 €** pour un terrain couvert.

Ne sont pas compris dans cette estimation, les études préalables, les autorisations administratives, les travaux de démolition d'un court de tennis.

Si le PADEL connaît une croissance exponentielle chez ses adeptes, les polémiques liées à son installation et surtout aux nuisances sonores mobilisent les habitants qui résident à proximité.

Selon les experts, la pratique de ce sport est bruyante par nature, entre le rebond de la balle, les chocs contre les vitres et les grillages qui entourent le court.

Les collectivités (au sens large) qui veulent créer des terrains doivent prendre en compte les gênes pour le voisinage, en particulier pour diminuer les nuisances acoustiques, ce qui augmente le coût d'installation puisqu'il faut faire appel à des sociétés expertes en acoustique. À Versailles, une entreprise a ainsi été condamnée par la justice à détruire ses terrains de PADEL en raison des nuisances sonores, ce qui relance le débat sur la législation sur le sujet, alors que ce sport bruyant continue de se développer. Ainsi, le 15 juillet 2025, la députée du Nord a réclamé à la ministre des Sports la création de règlements pour encadrer l'implantation des terrains de PADEL.

Le Comité syndical, dont l'un des rôles est de veiller au maintien de l'harmonie architecturale de notre résidence et de sa tranquillité, est défavorable au projet de transformation d'un court de tennis en terrain de PADEL, en raison des nuisances supplémentaires induites et du coût important (entre 150 et 250 € par lot).

Vote 7.1 : REJETÉ

Ce projet, soumis au vote, n'est pas approuvé par l'AG par

8 voix POUR, 232 voix CONTRE et 5 ABSTENTION

Question de Monsieur ANGENARD, lot 418, rue de Blanquefort

"*<u>Question relative à un projet d'événement sportif</u>*

Je souhaite vous proposer un projet d'événement sportif et convivial à organiser au sein de la copropriété AFUL 1 Commanderie des Templiers.

L'idée est d'organiser une course à pied et une marche réservées aux résidents, avec des parcours adaptés aux enfants et aux adultes, afin de créer du lien entre les habitants et encourager l'activité physique.

Vous trouverez en pièce jointe [note du Comité syndical : résumée ci-dessous) *une note de synthèse présentant le projet (dates proposées fin mai 2026, parcours, organisation, sécurité, circulation et logistique). Un parcours prévisionnel est également joint.*

Je précise que je ne pourrai pas être présent à l'assemblée générale ordinaire du samedi 7 février, mais je souhaitais néanmoins vous transmettre ce projet pour étude.

Résumé de l'étude : *De plus en plus de résidents courent ou marchent dans les rues de la copropriété, en semaine comme le week-end. Cette pratique montre un réel intérêt pour le sport, la marche et le bien-être.*

L'objectif de ce projet est donc d'organiser un événement sportif, convivial et intergénérationnel pour :

- *Créer du lien entre les résidents ;*
- *Encourager l'activité physique ;*
- *Permettre de redécouvrir la résidence et ses coursives ;*
- *Partager un moment collectif et solidaire.*

Cet événement réservé exclusivement aux résidents de la copropriété pourrait se dérouler le samedi 30 mai 2026, lendemain de la Fête des Voisins, ou dimanche 31 mai 2026.

Le projet comprend une demande d'étude d'un budget AFUL pour couvrir les différents frais décrits ci-après, ainsi que la communication :

- *La logistique ;*
- *La signalétique ;*
- *La sono et les tables (en interne) ;*
- *Les dossards et récompenses.*

Tout d'abord, le Comité syndical tient à féliciter l'auteur de cette étude, monsieur Jérôme ANGENARD, car elle est particulièrement bien réalisée, complète et bien présentée.

Plusieurs fois dans l'année, la ville organise des événements sportifs, comme des marches ou courses à pied. Chaque résident est libre de s'y inscrire, individuellement ou en groupe constitué par exemple à partir de connaissances résidentielles.

L'AFUL est une association foncière urbaine libre qui a pour objet de gérer les espaces communs à l'intérieur de la résidence dans l'intérêt collectif, d'assurer la mise en œuvre des règles d'intérêt général établies par le Règlement et de les faire respecter, ainsi que de maintenir l'harmonie architecturale de l'ensemble résidentiel. Elle n'a pas vocation à proposer des évènements sportifs qui pourraient engager sa responsabilité et qui devraient être couverts par des assurances.

Si ce projet d'événement sportif est fort intéressant, il ne peut pas être mis en place par l'AFUL qui ne dispose pas du cadre juridique. De plus le blocage de la raquette de retournement à l'arrière du centre commercial de La Villedieu ne peut pas être décidé par l'AFUL 1. En effet, il entraînerait une gêne pour de nombreux usagers, y compris extérieurs à la résidence. De même, le passage par le boulevard des Templiers provoquerait une gêne pour les résidents mais également pour les livreurs, visiteurs… pendant une durée estimée à 2h30, ce qui est énorme.

Enfin, l'AFUL 1 ne peut pas dédier un budget pour ce type d'activité qui ne profite pas à l'intégralité des résidents.

Par contre, l'AFUL 1 ne peut pas interdire la réalisation d'un tel projet, à condition qu'il ne gêne pas les déplacements internes à la résidence et qu'il reste d'ampleur limitée afin d'éviter des désagréments collatéraux. Si l'auteur de ce projet veut le mettre en œuvre, à titre personnel, il devra prendre toutes les garanties nécessaires, y compris pour la sécurité, dont l'intervention en cas d'accident, ainsi que les assurances.

Question de Monsieur GUERLET, lot 362, avenue de Cressac

"*<u>Question relative à des haies privatives non taillées qui gênent la circulation et les voisins</u>*

Je subis l'inaction d'un voisin négligent qui laisse pousser ses haies au-delà des limites fixées par la copropriété. La végétation déborde largement sur ma propriété et sur la route commune. Sensibilisé, mon voisin reste sans réaction et ne taille pas ses haies (photos jointes). J'ai prévenu l'AFUL 1 l'été dernier, mais les haies restent en l'état. Est-il possible d'agir directement pour couper tout ce qui dépasse chez moi et comment faire respecter le règlement de la copropriété ?

Il s'agit d'abord d'une question de voisinage mais elle peut devenir une gêne à la circulation sur des voies privées ouvertes à la circulation publique. Si cette gêne est caractérisée et qu'elle empêche le passage de véhicules (éboueurs, transporteurs…), la mairie peut être prévenue directement par le résident gêné. Cependant l'AFUL 1 étudie ce que la règlementation l'autorise à faire.

Tout d'abord, s'agissant d'un conflit de voisinage, il est préférable d'essayer de le résoudre à l'amiable.

La taille des haies, opération d'entretien courante pour les jardins, est soumise en France à des réglementations strictes. Que ce soit pour des raisons environnementales, de voisinage ou de sécurité, la taille des haies impose des règles précises pour respecter les droits des voisins et la protection de la faune. La taille régulière permet d'éviter que la haie ne déborde ou ne cause des nuisances.

Selon l'article 673 du Code civil, si des branches d'arbres, d'arbustes ou d'arbrisseaux de la propriété d'à côté avancent sur le terrain mitoyen, le résident peut contraindre le propriétaire des haies/arbres à les tailler. Cette règle est applicable quelle que soit l'espèce d'arbre en cause, y compris les arbustes. Cependant, le voisin gêné par les branches ne peut pas réaliser lui-même l'élagage. Il convient cependant de différencier les haies mitoyennes, de celles qui ne le sont pas.

Dans notre résidence, les haies sont le plus souvent mitoyennes, c'est-à-dire plantées à cheval entre les deux propriétés. L'article 667 du Code civil indique que « la clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs ». Les haies mitoyennes doivent donc être entretenues en respectant les obligations légales pour préserver la tranquillité du voisinage et la bonne entente entre les propriétaires. Ainsi, chacun doit entretenir son côté de la haie mitoyenne ou s'arranger avec son voisin pour l'entretenir une fois sur deux. La première chose à faire est donc de vérifier qu'il s'agit bien d'une haie mitoyenne afin de pouvoir entretenir son côté.

Si la haie n'est pas mitoyenne, l'obligation de taille demeure. Ainsi, si l'un des voisins constate que la haie dépasse la hauteur légale ou empiète sur son terrain, il peut demander une taille. Cependant, aucune des deux parties n'est autorisée à couper ou arracher la haie sans l'accord de l'autre. Concrètement, il est permis de couper les racines, les ronces et les brindilles qui dépassent dans sa propriété, sans en dépasser la limite, mais il n'est pas autorisé à pénétrer dans la propriété du voisin pour la tailler, sauf autorisation de sa part.

En ce qui concerne les plus grosses branches, il n'est pas permis de couper ce qui dépasse dans son terrain sans l'accord express du voisin. Mais il est possible d'exiger qu'il le fasse. Pour cela, le plus simple est de dialoguer avec le propriétaire mitoyen. S'il refuse le dialogue et de tailler sa haie, il convient de lui signifier son obligation d'entretien des haies en lui envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception. Le destinataire de ce courrier a un mois à compter du jour de la distribution du courrier pour donner une réponse. Au-delà, son silence est considéré comme un refus de se plier à son obligation. Si un accord amiable ne peut être trouvé, le recours à un médiateur ou même à un juge peut être envisagé. Néanmoins, avant de faire intervenir un huissier ou de saisir le tribunal d'instance, il est préférable de porter le litige devant un conciliateur de

justice. Cette solution amiable permet de résoudre bien des conflits et problèmes de voisinage. Le tribunal d'instance ne doit être que le dernier recours.

Dans le cas où la haie représente un danger pour la circulation routière, le maire peut contraindre le propriétaire à élaguer ses arbres en lui adressant une injonction de faire. L'article L. 2212-2-2 du Code général des collectivités territoriales prévoit qu'en cas de mise en demeure sans résultat, le maire peut ordonner des travaux d'élagage, les frais afférents aux opérations étant alors automatiquement à la charge des propriétaires négligents.

Selon le règlement (article 9) de notre copropriété, « *Les haies vives en façades sont possibles mais elles ne devront pas déborder sur la chaussée et être d'une hauteur ne gênant pas la sécurité de circulation à leurs abords* ». L'article 12 précise : « *Ces haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Foncière Urbaine Libre assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.* »

Au regard de notre règlement, l'AFUL 1 peut donc faire intervenir des professionnels pour tailler la haie (en hauteur et en largeur) du résident qui ne respecte pas le règlement et lui faire payer la facture. Cependant, il est possible que ce résident refuse cette taille et/ou refuse de payer. Ce n'est pas à l'ensemble des résidents de payer pour quelques propriétaires négligents qui ne respectent pas le règlement. Dans ce cas, l'AFUL 1 devra ester en justice pour défendre ses droits et ses intérêts, c'est-à-dire les droits et intérêts de tous les résidents.

Au regard de la jurisprudence, même si le règlement prévoit la réalisation de la taille aux frais du résident qui ne respecte pas ses obligations, il est préférable que l'AG valide cette disposition qui sera examinée par le juge.

Vote 7.2 et 7.3 : APPROUVÉ

Deux questions sont soumises au vote de l'AG :

Autorisez-vous l'AFUL 1 :

- à assurer elle-même, en cas de violation de l'obligation de taille des haies et après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés ?
- à ester en justice pour défendre les droits et les intérêts de tous les résidents, si le propriétaire concerné s'oppose à la taille et/ou refuse de rembourser les frais d'entretien à la communauté ?

L'AG approuve la première question par 213 voix POUR, 21 CONTRE et 11 ABSTENTION.

L'AG approuve la seconde question par 212 voix POUR, 19 CONTRE et 14 ABSTENTION.

NOTE préalable du Comité syndical.

Les textes des deux questions suivantes sont ceux des personnes qui les ont envoyés au Comité syndical. Ils sont reproduits intégralement, sans modification et n'engagent que leurs auteurs / autrices. Le Comité syndical de l'AFUL 1 ne peut être tenu responsable des avis personnels exprimés, ni de certains jugements de valeur.

Question de Monsieur ZEFERINO, lot 466, place de Beaume.

"*Question relative à la fréquentation de la zone commerciale de La Villedieu, limitrophe avec la résidence.*

Je voudrais soulever un point qui me semble inquiétant.

Je fais d'abord un petit retour pour bien poser le problème.

Depuis l'après Covid et la reprise des activités dont les cours de danse et les soirées, je pars et rentre à des heures tardives plusieurs fois par semaine.

J'ai peu à peu constaté la répétition de voitures garées dans les parkings de notre résidence, avec une personne à l'intérieur très affairée à regarder son téléphone et aux alentours pour voir qui arrivait. Et il fait un signe dès qu'il voit un piéton.

La voiture est généralement au milieu des autres voitures, dans un parking ou une zone peut éclairée.

Le phénomène s'est amplifié, et on peut parfois tomber sur des guetteurs, qui n'habite pas la résidence, mais dont placés au coin des places ou des rues de nos résidences, ou parfois autour de l'école de la commanderie. Et on sent bien qu'on n'est pas les bienvenus en passant par là.

Ce n'est pas rassurant du tout.

L'esplanade devant le bar, Le Saint-Germain est devenu une place de négoce téléphonique à ciel ouvert, sans être le moins du monde perturbée par les caméras au carrefour près des feux, ou juste au-dessus et en face du bar.

De plus, une plate-forme d'achat, vente de voiture, camionnette et camion s'est installé sur le parking de la supérette, et à continué à se développer jusqu'à saturer le parking. Il ne semble pas y avoir de déclaration d'un concessionnaire où d'un quelconque commerce de voiture legal sur ce parking.

La Police Nationale est au courant mais ne s'intéressent ni à l'un ni à l'autre commerce. La police municipale est également au courant, mais il ne se passe rien, peut-être faute de moyens.

Cette situation contribue à l'installation d'une zone de non droit, à l'augmentation de l'insécurité et à un dépérissement progressif de notre résidence.

L'implantation de caméras dans notre résidence n'auront pas plus d'impact sur ce genre de problème que celles de la police Installées au carrefour et devant le bar.

Mes deux questions sont les suivantes :

- *qu'elles démarches l'Aful 1 peut engager auprès de nos élu pour les amener à se bouger et à œuvrer pour un retour à une activité normale dans notre zone de vie, nos zones commerciales et scolaires.*
- *Est-ce que l'Aful1 peut engager une action en collaboration avec le collectif de commerçants et avec la résidence de la Chapelle qui est aussi concernée ?*

Pouvez-vous inscrire ces remarques et questions à l'ordre du jour pour la prochaine assemblée générale ?

Merci d'avance.

Pour répondre à la première question, l'AFUL 1 est une association foncière urbaine libre apolitique. Elle a pour objet de gérer les espaces communs à l'intérieur de la résidence dans l'intérêt collectif, d'assurer la mise en œuvre des règles d'intérêt général établies par le Règlement et de les faire respecter, ainsi que de maintenir l'harmonie architecturale de l'ensemble résidentiel. Elle n'a aucune légitimité pour intervenir auprès de la mairie pour des événements qui se déroulent dans le domaine public. Cependant, le Comité syndical a déjà prévenu la mairie et les forces de l'ordre au sujet de possibles infractions et activités illicites à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence. Comme les syndics ne constatent pas eux-mêmes ces incivilités, il est difficile de prévenir la police aux moments opportuns pour permettre d'agir plus efficacement.

En séance, Monsieur ZEFERINO explique qu'il a prévenu la police municipale qui était intervenue au moins une fois.

La seconde question rejoint la première. L'AFUL 1 n'a pas vocation à engager une action en collaboration avec le collectif de commerçants et avec la résidence de la Chapelle. Elle n'est pas là pour imposer des choix à l'ensemble des résidents.

Chaque propriétaire est libre de le faire en prenant ses propres responsabilités par rapport à ses convictions. Chaque citoyen peut s'exprimer librement sans avoir à se retrancher derrière une association dont ce n'est pas le rôle.

Il est d'ailleurs du devoir de tout résident, témoin de faits semblables à ceux cités, de prévenir immédiatement et par eux-mêmes les forces de l'ordre. Un résident n'a pas besoin d'intermédiaire pour cette action.

Question de Madame NIVET REYNAUD, lot 433, place de Beaume

"*<u>Question relative à l'état du centre commercial de La Villedieu et sur de possibles activités illicites sur son parking.</u>*

En prévision de la prochaine AG, je souhaiterais exposer le problème suivant :

Nous avons au niveau des commerces de la Commanderie le développement de points de deal autour du bar St Germain et un trafic de voitures qui sévit sur le parking du Carrefour Market.

C'est ce qui a décidé la fleuriste à aller s'installer ailleurs, elle en avait assez des dégradations, vols et état de saleté près de son entrée.

Beaucoup de commerces sont vacants. Les commerçants bien installés trouvent leur loyer cher et la zone commerciale non entretenue et vétuste autant que inadaptée.

L'état du centre n'est pas sans conséquence sur notre résidence, sa qualité de vie et le prix de nos maisons.

- *L'Aful a-t-elle alerté la mairie sur ces problèmes ?*
- *Pourrait-elle constituer un collectif ou rejoindre le collectif des commerçants (boucher, boulangerie, tabac, agence immobilière) pour alerter nos élus et faire en sorte que cette zone commerciale soit réhabilitée ?*

Elle a été créée depuis plus de 55 ans et n'a jamais évolué.

Le collectif permettrait de peser sur la mairie pour la pousser à agir et faire stopper les activités illicites et dangereuses, qui gangrènent de plus en plus notre environnement jusque dans la commanderie.
Merci de prendre en compte ce courriel pour la prochaine AG.

Pour répondre à la première question : OUI, même si certains événements possiblement illicites se passent à l'extérieur de la résidence. L'AFUL a prévenu la mairie et la police municipale et elle le fait régulièrement quand elle a des éléments probants, mais comme elle n'est qu'un intermédiaire, il existe un décalage entre le moment ou une personne prévient le Comité syndical (souvent oralement et via d'autres intermédiaires). La police est venue plusieurs fois mais chacun sait combien il est difficile pour les forces de l'ordre de caractériser de possibles faits de délinquance avec certitude, surtout s'ils datent de plusieurs heures ou jours. Cependant, après avoir écouté le Comité syndical, la police municipale effectue plus régulièrement des rondes préventives dans notre résidence.

Si un résident constate des faits qui lui semblent illégaux, comme cela est écrit (trafics et points de deal), il est de son devoir, comme celui de tout citoyen témoin d'un événement répréhensible, de prévenir directement et immédiatement la police.

Pour votre seconde question, l'AFUL est une association foncière urbaine libre apolitique. Elle a pour objet de gérer les espaces communs à l'intérieur de la résidence dans l'intérêt collectif, d'assurer la mise en œuvre des règles d'intérêt général établies par le Règlement et de les faire respecter, ainsi que de maintenir l'harmonie architecturale de l'ensemble résidentiel. Elle n'a pas vocation à créer un collectif en l'imposant à l'ensemble des résidents, ou à rejoindre un collectif extérieur à la résidence. Chaque propriétaire est libre de le faire en prenant ses propres responsabilités par rapport à ses convictions. Chaque citoyen peut s'exprimer librement sans avoir à se retrancher derrière une association dont ce n'est pas le rôle.

Note du Comité syndical.

L'AFUL est une association foncière urbaine libre apolitique. Elle a pour objet de gérer les espaces communs à l'intérieur de la résidence dans l'intérêt collectif, d'assurer la mise en œuvre des règles d'intérêt général établies par le Règlement et de les faire respecter, ainsi que de maintenir l'harmonie architecturale de l'ensemble résidentiel. Elle n'a pas vocation à représenter individuellement des résidents pour des questions extérieures à la résidence, ni à rejoindre des collectifs ni à signaler des faits dont le Comité syndical n'est pas témoin.

Si un résident constate des faits qui lui semblent illégaux, comme cela est écrit dans ces questions, il est de son devoir, comme celui de tout citoyen témoin d'un événement répréhensible, de prévenir directement et immédiatement la police municipale. Un résident n'a pas besoin d'intermédiaire.

Question de Monsieur LEGAULT, lot 263, place de Molay

"*Question relative à la tenue d'un registre détaillé de méfaits survenus dans la résidence*

Je propose de mettre au vote la proposition suivante :

Dans le cadre de l'installation de la vidéosurveillance, mise en place d'un "registre" des méfaits survenus sur la résidence et signalés à l'AFUL, et permettant d'établir un bilan annuel présenté lors de chaque AG. Peuvent être notés :

- *type de méfait*
- *date et lieu*
- *couvert par une caméra de vidéosurveillance :oui/non*
- *enregistré par la vidéosurveillance et exploitable : oui/non*
- *enregistrement vidéo transmis à la police : oui/non*
- *élucidé par la police grâce à cet enregistrement : oui/non*

Ce suivi permettra d'évaluer au cours du temps l'efficacité de la vidéosurveillance et l'adéquation de l'installation à nos besoin (ex : emplacement correct des caméras, qualité de vidéo suffisante etc.)

Ces points ont déjà été évoqués lors d'une précédente AG et une réponse avait été apportée.

Pour rappel la copropriété a été victime de dégradations (panneaux routiers, barrières de protection, aire de jeux…) ou vol de matériels. Des résidents ont été victimes de délits ou d'agressions (point de deal place de Beaume, agressions au niveau de l'école de la Commanderie et l'aire de jeux…).

C'est dans ce contexte qu'une majorité des résidents a voté favorablement pour la mise en place d'un système de vidéosurveillance axé sur les entrées / sorties routières et piétonnes de la résidence ainsi que son axe principal, le boulevard des Templiers.

Le Comité syndical s'est engagé à faire un rapport synthétique lors de chaque AG concernant le système de vidéosurveillance.

En revanche, il ne pourra pas fournir un registre aussi détaillé que celui qui est demandé.

En effet, certains délits donneront lieu à une enquête qui engageront l'AFUL à ne pas communiquer des informations précises. De même, certains copropriétaires ne souhaiteront pas une communication générale concernant le délit dont ils ont été victimes.

Dans cette demande vous indiquez que le but est d'évaluer le système de vidéosurveillance.

Le Comité syndical rappelle que le premier objectif d'un tel système est de dissuader des actes malveillants. Aujourd'hui cet aspect n'est plus à prouver, mais par définition, il ne peut être quantifié précisément.

Concernant l'emplacement des caméras « correct ou pas », pour des raisons économiques l'AFUL a volontairement choisi une surveillance partielle (entrées / sorties de la résidence plus l'axe principal et les zones sensibles). Mais les rues secondaires de la résidence ne sont pas surveillées. Cependant si le Comité syndical a une information précise de la date et de l'heure d'un événement (témoin ou

alarme d'un particulier) les enregistrements des caméras pourraient être utilisés par les forces de l'ordre, pour aider à l'identification des auteurs lors de l'entrée ou la sortie de ces rues. Les membres du Comité syndical n'ont pas le droit de le faire car il faut l'autorisation d'un juge.

Pour rappel le commissariat de Police et le Ministère de l'intérieur ne communiquent pas de statistiques à l'échelle d'un quartier sur le taux de résolution des faits et encore moins avec la date, le lieu exact, et la nature des faits.

Bien évidemment le système est évolutif et le réseau pourrait être étendu sur une zone constatée très sensible.

Annexe 1 - Compte d'exploitation 2025

DEPENSES

ESPACES VERTS		*2025*	*Réel*	*Ecart*
EV01	**Espaces Verts Salaires**	**83 000 €**	**82 438 €**	**562 €**
	Salaires jardiniers	47 000	46 587	413
	Charges et taxes sur salaires	35 000	34 929	71
	Cabinet comptable	1 000	922	78
EV02	**Espaces Verts Divers**	**38 000 €**	**36 996 €**	**1 004 €**
	Carburant	2 000	2 029	-29
	Matériels	15 000	14 398	602
	Plantations	4 000	3 859	141
	Élagages	15 000	14 868	132
	Environnement	2 000	1 842	158
EV07	**Tennis**	**8 600 €**	**6 363 €**	**2 237 €**
EV08	**Aire de jeux**	**1 500 €**	**0**	**1 500 €**
EV09	**Entretien chalet**	**1 000 €**	**469 €**	**531 €**
SOUS-TOTAUX ESPACES VERTS		***132 100 €***	***126 266 €***	***5 834 €***

VOIRIE-RES. DIVERS		*2025*	*Réel*	*Ecart*
VRD1	**Électricité Entretien**	**3 000 €**	**4 154 €**	**-1 154 €**
VRD2	**Entretien éclairage**	**7 000 €**	**5 219 €**	**1 781 €**
VRD3	**Télévision**	**26 000 €**	**19 852 €**	**6 148 €**
	Maintenance TV	17 000	16 877	123
	Entretien réseau TV	1 000	2 975	-1 975
	Évolution Réseau	8 000		8 000
VRD5	**Entretien voirie**	**12 500 €**	**47 514 €**	**-35 014 €**
	Entretien	12 500	16 826	**-4 326**
	Réfection (provisions 30 688 euros)		30 688	**-30 688**
VRD6	**Entretien EU-EP**	**14 900 €**	**12 765 €**	**2 135 €**
	Entretien bornes Incendie (provisions 4150 €)	8 900	5 397	3 503
	Entretien	6 000	7 368	**-1 368**
VRD7	**Gestion**	**4 000 €**	**3 873 €**	**127**
SOUS-TOTAUX VOIRIE-RES. DIVERS		***67 400 €***	***93 377 €***	***-25 977 €***

FINANCES-RELAT. EXT		*2025*	*Réel*	*Ecart*
FRE1	**Gestion-div. Appels ch**	**2 500 €**	**2 439 €**	**61 €**
FRE2	**Assemblée générale**	**2 000 €**	**2 743 €**	**-743 €**
FRE3	**Secrétariat-fournitures**	**2 500 €**	**2 477 €**	**23 €**
FRE4	**Assurances-impôts**	**4 500 €**	**3 708 €**	**792 €**
FRE5	**Juridique**	**5 000 €**	**5 206 €**	**206 €**
VRD4	**Vidéosurveillance**	**24 000 €**	**11 550 €**	**12 450 €**
SOUS-TOTAUX FINANCES-RELAT. EXT		***40 500 €***	***28 123 €***	***12 377 €***

TOTAL DES DEPENSES	**240 000 €**	**247 766 €**	**-7 766 €**

Annexe 1 - Compte d'exploitation 2025 (suite)

PRODUITS

LIBELLE	Montant
Appels de Charges	**243 745 €**
Produits Exceptionnels (AXA)	**3 558 €**
Produits Financiers	**5 708 €**
Résultat 2024	**413 €**
TOTAL	**253 424 €**

RESULTAT 2025 (Produits – Dépenses)	**5 658 €**

BILAN

ACTIF	*Montant*	*PASSIF*		*Montant*
		PROVISIONS (Solde au 31/12/2025)		**280 696**
Placements au 31.12.2025	**223 948**			
Compte chèques au 31.12.2025	**86 351**	***Solde au 01/01/2025***	**271 020**	
		Provisions	**9 676**	
Appels non réglés au 31.12.2025	**500**			
		CHARGES 2025 À PAYER		**30 103**
TOTAL ACTIF	**310 799 €**	***TOTAL PASSIF***		**310 799 €**

État des Débiteurs au 31/12/2025

Mr Willy GOPROU et Mme Dominique KOFFI

Mr ou Mme Mohamed EL MOUHIT

Annexe 2 - Budget Prévisionnel 2026

Rubriques budgétaires	Budget 2025 voté	Budget 2025 à approuver	Budget 2026 à voter
Espaces Verts Salaires	**83 000**	**82 438**	**77 300**
- Salaires jardiniers	47 000	46 587	28 600
- Charges et taxes sur salaires	35 000	34 929	16 700
- Cabinet comptable	1 000	922	1 000
- Prestataires			31 000
Espaces Verts Divers	**38 000**	**36 996**	**46 400**
- Carburant	2 000	2 029	2 000
- Matériels	15 000	14 398	17 000
- Plantations	4 000	3 859	3 000
- Élagage	15 000	14 868	17 000
- Environnement	2 000	1 842	7 400
Tennis	**8 600**	**6 363**	**2 000**
Aire de jeux	**1 500**	**0**	**1 200**
Entretien chalet	**1 000**	**469**	**1 000**
Électricité entretien	**3 000**	**4 154**	**3 000**
Électricité éclairage	**7 000**	**5 219**	**7 000**
Télévision	**26 000**	**19 852**	**26 200**
- Maintenance	17 000	16 877	17 200
- Entretien	1 000	2 975	1 000
- Évolution réseau	8 000		8 000
Entretien voirie	**12 500**	**47 514**	**13 000**
- Entretien	6 000	16 826	13 000
- Réfection	8 900	30 688	
Entretien EU-EP	**14 900**	**12 765**	**17 900**
- Entretien bornes incendies	6 000	5 397	8 900
- Entretien	8 900	7 368	9 000
Gestion	**4 000**	**3 873**	**4 500**
Gestion-div Appels charges événements	**2 500**	**2 439**	**2 500**
Assemblée générale	**2 000**	**2 743**	**2 000**
Secrétariat-fournitures	**2 500**	**2 477**	**2 500**
Assurances-impôts	**4 500**	**3 386**	**4 500**
Actions juridiques	**5 000**	**5 206**	**5 000**
Vidéosurveillance	**24 000**	**11 550**	**24 000**
	Budget 2025 voté	**Budget 2025 à approuver**	**Budget 2026 à voter**
	240 000 €	**247 444 €**	**240 000 €**

Annexe 3 - Résultat des votes

Point	Sujet	Vote		
		Pour	Contre	Abstention
1	Approbation du compte-rendu moral 2025	236	4	5
2	Approbation du compte-rendu financier 2025	237	3	5
3	Approbation du budget prévisionnel 2026	234	4	7
4	**Renouvellement des membres sortants du Comité syndical pour le mandat 2026-2029**			
4.1	Mme Claire VILLEMER	242	0	3
4.2	Mme Lydie MAES	242	0	3
4.3	M. Sylvain POUPARD	243	0	2
5	**Nomination de nouveaux syndics, suite à cooptation pour le mandat 2025-2028**			
5.1	Mme Vanessa COLIN	241	0	4
5.2	M. Thomas PLANCHON	241	0	4
6	**Modifications du règlement et des statuts**			
6.1	Modification de l'article 9 du Chapitre II du Règlement (Titre I) – Ajout du RAL 1004	230	5	10
6.2	Modification de l'article 10 du Chapitre II du Règlement (Titre I) – Ajout du RAL 1004	230	5	10
7	**Approbation de l'AG pour des questions d'intérêt général**			
7.1	Remplacement d'un court de tennis par un terrain de padel ?	8	232	5
7.2	Autorisez-vous l'Aful à assurer elle-même, en cas de violation de l'obligation de taille des haies et après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire les frais engagés ?	213	21	11
7.3	Autorisez-vous l'Aful à ester en justice pour défendre les droits et les intérêts de tous les résidents, si le propriétaire concerné s'oppose à la taille et/ou refuse de rembourser les frais d'entretien à la communauté ?	212	19	14
8	**Réquisition permanente donnée à la Police**			
8.1	Approbation de la réquisition permanente donnée à la Police (article 25)	232	1	12
8.2	Approbation de la réquisition permanente donnée à la Police (article 24)	232	1	12

ANNEXE 4

COMPOSITION 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 19 février 2026 et a procédé à l'élection du bureau.

Nom	Fonction	Autres fonctions	Téléphone
Mme LHUIZIERE	Présidente	Assurances, Électricité	06.65.18.13.47
Mme VILLEMER	Trésorière	/	06.60.46.34.95
Mme MAES	Trésorière adjoint	/	06.77.58.73.60
Mme COLIN	Secrétaire	/	06.22.97.70.18
M. LAURENT	Vice-président	Adjoint espaces verts, Chalet	06.81.40.28.15
M. COLLET	Vice-président	Responsable Télévision, Voirie	06.87.15.50.51
M. DELFOSSE	Espaces verts	Webmestre	07.85.93.81.61
M. POUPARD	Aire de jeux/Tennis	Événementiel	06.10.20.48.86
M. PLANCHON	Électricité	Assainissement	06.60.31.91.12
Mme CLOUET	Voirie	Événementiel, Assurances	06.45.11.18.09