



La lettre d'information de l'Association Foncière Urbaine Libre de votre résidence

Le site de l'AFUL: <http://aful-les-patios.voila.net> **Webmaster** Jean Crapet
Une adresse mail: aful.patios@yahoo.fr

Le Comité syndical 2013:

Président: Didier Fourneret

Trésorier général: Jean Pierre Garnier

Secrétaire trésorier adjoint: Louis Koch

Syndics:

Aimée Nizart - Sandrine Rafaitin - Jean Crapet - Joël Nizart - Mickaël Nasreddine

L'organisation de votre comité syndical est disponible sur le site de l'AFUL



REEMPLACEMENT DES LAMPADAIRES

Nous avons retenu la société Citéos pour la fourniture et l'installation des nouvelles lanternes de nos lampadaires.

Le modèle retenu est le Texto Domino équipé d'ampoules iodeure métallique 70w. (photo ci-contre)

Le coût de ce remplacement sera de 19 508,78€ TTC

Pour mémoire, le budget prévisionnel présenté et accepté à l'AG du 18 mars 2013 était de 22 890,00€.

L'appel de fonds de 50% comme prévu au cours de cette même AG sera donc de 130,00€ par pavillon au lieu des 153,00€ initialement prévus.

La pose se fera au début de l'année 2014.



DÉCHETS VERTS

Nous vous rappelons à nouveau que les déchets verts ne doivent être déposés que la veille au soir du jour de ramassage, soit le lundi soir pour le mardi.

De plus, ils doivent être mis dans les sacs biodégradables fournis par la municipalité, 33 sacs par foyer en 2013. Ces sacs peuvent également être achetés dans n'importe quelle jardinerie.

Quant aux branchages, ils doivent impérativement être attachés en fagots d'1m50 maximum, sinon, ils ne seront pas ramassés.

Le calendrier des collectes est déposé tous les ans dans les boîtes aux lettres par la municipalité et visible sur le site de l'AFUL.

Si malgré tout vous vous trompez, merci de rentrer vos sacs chez vous dès le mardi soir de façon à ne pas les laisser traîner pendant une semaine: ce n'est ni très agréable à voir, ni très propre. Ayez également une pensée pour les éboueurs qui vont devoir ramasser des sacs pourris qui vont inévitablement craquer et se répandre sur la rue.

N'oubliez pas que vous avez maintenant la déchetterie à votre disposition pour laisser place nette devant votre pavillon!

TAILLE DES HAIES

Nous constatons en faisant notre tournée dans notre résidence que trop souvent les haies jouxtant les différentes sentes sont mal entretenues, voire pas du tout!

Les conséquences sont de 2 ordres:

1/ la société responsable de l'entretien des espaces verts et des espaces communs ne peut pas entretenir ces sentes car elle ne peut passer avec son matériel: nos sentes sont donc de plus en plus infréquentables et très sales.

2/ En cas de nécessité pour les services de secours de passer par nos sentes pour éteindre un incendie par exemple, ça ne leur serait tout simplement pas possible, ou alors en allongeant les délais avec tous les risques que ça représente.

Nous comptons donc sur les résidents concernés et sur leur civisme pour tailler leurs haies de toute urgence.

Si ce n'était pas fait dans un délai raisonnable, l'AFUL se verrait dans l'obligation de le faire faire et d'envoyer la facture aux résidents concernés.

ESPACES COMMUNS

Nous avons organisé en 2012 un ramassage des déchets dans toute notre résidence.

Malheureusement peu de résidents s'étaient sentis concernés...

Et nous ne pouvons que constater que le respect des espaces communs laisse souvent à désirer.

Nous vous demandons donc de prendre la peine de ramasser tout ce qui peut traîner dans nos espaces communs quand vous passez à côté et de veiller à ce que les enfants de la résidence ou leurs copains ne dégradent pas les espaces verts, ne cassent pas les branches des arbres etc...

Si nous voulons conserver l'aspect agréable de notre et donc votre résidence, chacun doit se sentir concerné et ne pas toujours compter sur les membres du comité syndical.

COMITÉ SYNDICAL

INFORMATION IMPORTANTE POUR 2014

Lors de notre dernière réunion de comité syndical le 27 novembre, nous avons commencé à envisager l'organisation de 2014.

Il s'avère que pour diverses raisons personnelles, 5 membres du comité sur 8 ne se représenteront pas, dont le trésorier général qui s'occupe de la comptabilité, le secrétaire trésorier adjoint qui rédige les comptes rendus et s'occupe des statuts et du cahier des charges, la personne qui s'occupe des espaces verts (le poste le plus lourd de nos dépenses), celle qui encaisse vos charges et règle nos fournisseurs ainsi que le président.

Il est donc capital que chacun d'entre vous réfléchisse à l'avenir qu'il souhaite pour l'AFUL et le comité syndical et se décide à venir nous rejoindre avant l'Assemblée générale qui devrait se dérouler le lundi 10 mars 2014 à 20h00.

Tous les ans, nous demandons aux résidents de venir nous aider, sans résultat à ce jour puisque ce sont pratiquement toujours les mêmes qui se représentent et qui gèrent bénévolement la résidence pour vous depuis des années.

Pour vous aider dans votre réflexion, il faut savoir que ce travail est tout à fait compatible avec une activité salariée et bien entendu encore plus avec une activité de retraité!

Le comité syndical se réunit en moyenne 8 fois par an un soir en semaine.

L'organisation en place fait que chacun sait ce qu'il a à faire dans le domaine qu'il a choisi, tout en rendant compte au président et aux autres membres, dans le respect du budget approuvé en assemblée générale.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner plus amples informations.

Si personne ne vient rejoindre le bureau, l'AFUL devra être dissoute et la résidence devra être confiée à un syndic professionnel.

2 conséquences à prévoir:

1/ Les charges annuelles passeront au minimum du simple au double dans le meilleur des cas, soit de moins de 500,00€ à au moins 1000,00€ par pavillon.

2/ Un comité syndical devra néanmoins être élu pour suivre l'activité du syndic professionnel et «le marquer à la culotte» si on veut éviter les dérives dans les dépenses inutiles ou le laisser aller dans l'entretien de la résidence.

Le syndic professionnel se rémunère entre autres sur les travaux (jusqu'à 6% du montant, soit par exemple pour le changement de lampadaires 1200,00€). C'est pourquoi il ne manquerait pas de proposer de nombreux travaux. Le tableau ci-dessous vous permettra de faire vous même les calculs sur tous les postes et de vous aider dans votre réflexion.

Avec les bénévoles de l'AFUL, à part les photocopies que nous faisons chez Bureau Vallée, les recommandés que nous pouvons être amenés à envoyer, tout est gratuit pour vous!

Honoraires du syndic de copropriété : exemples de prix

HONORAIRES DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ	
FORFAIT GESTION COURANTE PAR COPROPRIÉTÉ À PARTIR DE 10 LOTS	1 1000 € HT
	2 110 € HT par lot
TAUX HORAIRE DES VACATIONS POUR PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX HORAIRES DE BUREAUX	1 minimum 50 € HT / heure
	2 moyen 70 € HT / heure
	3 maximum 100 € HT / heure
TAUX HORAIRE DES VACATIONS POUR PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES AU-DELÀ DE 22 H	1 Minimum 90 € HT / heure
	2 Moyen 150 € HT / heure
	3 Maximum 300 € HT / heure
RECOUVREMENT DES IMPAYÉS	FRAIS DE RELANCE
	MISE EN DEMEURE PAR LETTRE RECOMMANDÉE
	REMISE DU DOSSIER À HUISSIER OU AVOCAT
TENUE D'UN COMPTE SÉPARÉ PAR LOT ET PAR AN	1 Tarif bas 15 € HT
	2 Tarif moyen 20 € HT
	3 Tarif élevé 30 € HT
SUIVI DES TRAVAUX VOTÉS EN ASSEMBLÉE	De 2 à 6 % du montant des travaux
PHOTOCOPIES	1 De 0,20 à 0,40 € HT par page
	2 Forfait 20 € HT par an et par copropriétaire