

BILAN 2024 du Conseil Syndical

L'équipe du conseil syndical s'est consolidée cette année, avec la part très active qu'ont pu assurer la plupart de ses membres.

Nous avons tenu 6 réunions.

Nous avons activement travaillé au suivi des comptes, ce qui permet à SYCOGEST de présenter un budget qui a pu être discuté et peaufiné.

Outre le suivi des travaux courants (ménage, dératisation, extincteurs, révision annuelle des toits, fermeture défectueuse de portes et de portails), les actions principales ont porté sur la chaufferie, la coordination de la végétalisation, la poursuite du dossier DTG-Rénovation énergétique, et un travail de décryptage sur le RCP et le calcul des tantièmes de chauffage.

Nous avons pu obtenir les plans de la résidence auprès du Notaire. Nous avons assisté à des conférences à l'ARC (Asso des Responsables de copro) et bénéficié de conseils auprès d'eux. Merci d'être venus nombreux pour décider ensemble des points proposés dans l'ODJ, car le Syndic met en œuvre ce qui a été décidé en AG, avec l'aide et sous le contrôle du conseil syndical, dans l'intérêt commun de la résidence.

Les points principaux de l'année :

1. Le changement de chauffagiste, GESTEN a passé la main à TYMAX le 7 octobre dernier.

Les comptes avec GESTEN ont été apurés. En urgence, un sérieux souci d'eau chaude se pose, que nous espérons régler au mieux avec TYMAX et le plombier IMS.

GESTEN n'a pas su pallier le problème de régulation automatique de la chaufferie. Cela a occasionné un suivi régulier de la part de certains membres du cs. Nous vous présentons un devis, qui ne nécessite pas d'appel de fonds, afin de mettre en place un système moderne efficace et réglable à distance.

2. Le placement des sommes du compte ALUR et proposition de placer le compte d'attente VEOLIA, dont un montant sera restitué chaque année.

3. Pour la végétalisation du grillage, GIRAUD PAYSAGE est intervenu ces dernières semaines.

Les usagers ont pu apprécier le travail effectué. Il permet à une douzaine de voitures de se garer aisément. Comme les places ne sont pas attribuées, nous demandons que les voitures bougent régulièrement pour que tout le monde puisse en profiter.

4. Nous devons débattre du statut de cette zone, actuellement en terre battue, qui devra figurer dans le règlement de copropriété. Après négociations avec la mairie, ce terrain a pu être incorporé à la résidence pour pouvoir la fermer. Avant, c'était un no man's land. Divers aménagements sont possibles. Un premier devis de 65 000€ avait été établi, qui incluait la délimitation des places et la pose de dalles alvéolaires. Un autre propose un nivellement et la pose de petits gravillons, pour 7 800€. Certains proposent la vente ou la location des places (ce qui nécessite la création de lots), d'autres souhaitent renoncer à ces places de parking qui servent à une minorité. C'est à discuter et à statuer l'an prochain.

5. L'éclairage extérieur et celui des garages a été converti en LED, ce qui est plus économique.

6. Le portail Général Leclerc fonctionne, il est resté trois mois ouvert malgré nos relances à MISTRAL. Il reste à voir l'accès pompier et l'ouverture quand il n'y a pas d'électricité.

7. Pour les rats, des actions de bétonnage par la copropriété d'un couloir et de certains accès par les propriétaires concernés ont été menées. Merci aux copropriétaires coopératifs.

8. Le déplacement des bornes GRDF a été finalisé, suite à des relances régulières.

9. Le poste électrique du quartier en sous-sol a finalement été revu par ENEDIS, après

moult relances également. Le tuyau "provisoire" non sécurisé qui en sortait a été enlevé, ce qui a permis par la suite une fermeture hermétique du local.

Les chantiers :

1. Concernant la rénovation énergétique, nous présentons cette année deux devis pour la réalisation d'un DTG, qui permettra de se mettre en conformité avec la législation et d'avoir les éléments pour programmer des travaux permettant une isolation efficace des bâtiments. Le cs préconise d'adopter celui de SENOVA.

2. Le règlement de copropriété, ou RCP : De longues recherches de la part de membres du conseil syndical ont permis de déterminer que la dernière version complète dûment enregistrée à la Publicité foncière (anciennement les Hypothèques), date de 2005-2006. Nous attendons le résultat d'un audit de l'ARC qui nous permettra de voir ce qu'il y a lieu de changer, notamment au niveau des tantièmes de chauffage dont la méthode de calcul est floue. Il convient de tenir compte des dernières législations en vigueur, comme la loi ELAN. Le devis que nous présentons pour l'établissement d'un RCP mis à jour est un élément justifiant le montant de l'enveloppe soumise au vote pour cette opération, selon le résultat de l'audit. Le montant final pourra être inférieur.

3. Entrée dans la résidence et les bâtiments. Du fait de l'impossibilité de refaire faire légalement des Vigik bleus qui sont d'une technologie obsolète, nous proposons d'opter pour un seul badge de technologie Intratone, ouvrant les portes extérieures et les portes des bâtiments. Cela a pu être réalisé de manière concluante cette année pour le bâtiment A4 suite à un problème électrique. Nous proposons le devis PROXIFERM.

4. Les compteurs d'eau sont privatifs. Cependant, la facturation est gérée par la copropriété.

Les frais de location incluent l'entretien. Quant un compteur est défectueux, c'est au propriétaire de contacter TECHEM. SYCOGEST a appelé certains d'entre vous pour connaître le relevé annuel : dans ce cas, le compteur est à changer. TECHEM a recensé 33 compteurs défectueux. Le contrat revient cher par rapport à ce manque d'entretien.

Rappel sécurité :

Il est dangereux que les garages, destinés aux voitures, accumulent des cartons, tissus et autres matières inflammables. La résidence risque de se trouver en défaut d'assurance en cas d'incendie. Par ailleurs, il est fortement déconseillé d'installer des bornes de recharge auto en sous-sol : une voiture électrique brûlant beaucoup plus lentement qu'une thermique, cela accentue la propagation de l'incendie et les dégâts.

La résidence forme une communauté, avec des parties communes donc. Chacun est appelé au respect de la copropriété et de ses voisins comme indiqué sur le memento résumé du Règlement Intérieur, sur le site. Il est rappelé par exemple que les resserres ne peuvent en aucun cas servir de logement, c'est interdit par le règlement car elles ne répondent pas aux normes légales de salubrité.

Respect des pelouses, ballons en mousse autorisés, usage adéquat des vide-ordures (le jour, et sans les boucher).

Vous êtes invités à signaler au Conseil syndical ou directement au Syndic les dysfonctionnements ou éléments qui ne paraissent pas normaux, afin qu'une action puisse être menée rapidement si besoin.

Merci pour votre collaboration.

Christine Ancey

Présidente 20/01/2025