

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL –2018-2019

Ce compte rendu du conseil syndical est établi selon les dispositions de l'article 86 du règlement de copropriété. Il est annexé à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 23 janvier 2019 en application du décret du 20 avril 2010 modifiant le décret du 17 mars 1967.

Il est rappelé que le rôle du conseil syndical est l'assistance et le contrôle du syndic.

PRESENTATION GENERALE DES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL :

L'équipe du conseil syndical se composait des membres titulaires: Mesdames M.MOREAU – M.COURTIAL – C.ZAMBEAUX – D. ETIENNE et Messieurs O. BEVIN - J.C. SCHAUDEL et membres suppléants : mesdames A. GRUMBACH – C. CASSAM-SULLIMAN et monsieur E. MERTZ

Le conseil remercie les copropriétaires qui, tout au long de l'année apportent aux membres du conseil syndical leurs avis, leurs compétences, leurs observations et remarques d'amélioration pour le bien de tous.

Comme il l'a été voté lors de la dernière A.G. les dates d'exercice ont été modifiées et nous avons cette année un rapport établi sur 9 mois. Dès cette fin d'année 2019 nous revenons à un exercice normal de 12 mois.

Les travaux votés lors de la dernière AG ont été effectués pour la plupart et continueront après septembre, date de clôture de nos comptes pour cet exercice raccourci.

Pour cet exercice raccourci, le budget global a été calculé sur la base de 9/12^{ème} mais nous avons dans cet exercice de 9 mois la totalité de la période de chauffe, ce qui nous occasionne un dépassement de budget. La totalité du chauffage aurait dû être maintenue au lieu de la comptabiliser au prorata comme le reste du budget.

Les travaux de rénovation des tuyauteries d'eau froide sanitaire ont démarré fin août, un peu de « cafouillage » au démarrage sur les prévenances des habitants, mais tout est rentré dans l'ordre rapidement et actuellement tout se déroule convenablement et les membres du conseil suivent les réunions de chantier des vendredis matin.

Nous avons fait trois réunions internes et deux réunions de conseil syndical sur des sujets variés, suivis et étions présents lors de l'ouverture de l'appel d'offre pour le nouveau contrat d'exploitation de la chaufferie

Sur les 5 entreprises contactées par NAMIXIS lors du lancement de l'appel d'offres, quatre ont répondu et nous en avons retenu trois pour une soutenance qui s'est tenue vendredi 27 septembre. Vous trouverez également ci-joint une note du conseil syndical sur le sujet qui sera débattu en assemblée générale en présence de NAMIXIS qui répondra à toutes vos interrogations.

Les améliorations par un éclairage automatique avec LED dans les halls des bâtiments hauts et les descentes de caves sont bien appréciées. Du fait de ces changements, la durée des minuterics a été réduite.

L'achat d'une extension du chariot électrique pour la sortie des poubelles permet de réduire le nombre d'allers-retours du personnel.

La réfection de la petite piste dans l'aire de jeux des enfants a été réalisée.

Le conseil syndical vous présentera une note sur le changement des boîtes aux lettres, dans les dimensions maintenant obligatoires, afin de réduire les colis déposés à la loge. En concomitance, suite aux problèmes rencontrés sur les interphones, notamment sur les bâtiments hauts, le projet comprend la modification des interphones avec plusieurs choix d'appareils internes.

Le jeudi 12 septembre nous avons accompagné les pompiers pour leur visite annuelle. Ils sont venus avec trois camions et une équipe de 8 personnes.

Le commandant a été très clair : la recrudescence des véhicules mal garés ou gênant l'accès aux allées des immeubles pose un grave problème de sécurité. La plupart des immeubles ne sont plus accessibles aux camions et il a été très clair en précisant qu'en cas de problème grave, les pompiers ne pourront pas accéder aux étages et secourir les personnes.

Il a également été étonné que nos sous-sols soient autant encombrés par des cartons et déchets divers qui sont un risque majeur d'incendie.

Travaux réalisés dans le cadre de la délégation d'engagement :

(Tous les montants sont TTC).

- TRUFFAUT – achat 2 bacs garnis -485.45e

- SIGNALS – panneaux routiers – 1376.42 €
- GALLY – sapins Noël – 545.70 €
- ECOMOVER – extension bac 2 roues – 936 €
- TRUFFAUT – pas japonais – sable 288.60 €
- SICRE LEMAIRE – désinfection bacs à sable -310.08€
- RECREATION – AIRE DE JEUX – entretien – 808.24 €
- RECREATION – réparation jeux – 1402.03 €
- RATIONNELLE – enlèvement encombrants – 660 €
- RATIONNELLE – enlèvement encombrants – 250.08 €
- RATIONNELLE – enlèvement encombrants – 594 €
- CHLOROPHYLLE – rénovation pelouses et construction massif – 1740 €
- CHLOROPHYLLE – élagages – 4140.40 €
- CHLOROPHYLLE – plantations saule – 295.56 €
- CHLOROPHYLLE – plantations rosiers – 296.46 €
- CHLOROPHYLLE – élagage prunus + arrachage -1543.30 €
- A3BAT – remplacement robinets arrosage – 368.80 €
- DEL POZO – remplacement grillage – 8022.84 €
- AZZURO – réfection dalle jeux enfants – 5206.14 €
- ANCOTEC – diverses réparations ou changements– 140 € + 574 € +130 € +70 € + 260 € +728.91 €
- A3BAT – remplacement fonte E .U. et réparation colonne 697.95 € + 132.65 €
- CS France – protection porte accès caves – 205.80 €
- EAV – désengorgement collecteur C1 - 1553,20€
- A3BAT – réparation fuites C4 – 1091.20 €
- AZZURO – réparation fissures C3 – 595 € +105.50 €
- ACACIO – remise en état porte accès cave C3 – 198€
- ARCHITECTE – contrôle fissures 240 €
- A3BAT – réparation fuite C5 EF – 948.09 €
- SCHINDLER – intervention hors contrat C1 – 358.44 €
- SCHINDLER – remise en état porte cabine C1 – 319.31 €
- PROGRESS – remplt limiteur vitesses C1 – 2629 €
- PROGRESS – remplt bouton cabine C4 – 330.33 €
- SAE – remplacement tourniquet + réfection sol - 11016 €
- AREHA – peinture halls C1 - C3 - C4 – 5557.19 € par hall

Rapports avec notre syndic, GIMCOVERMEILLE

Comme il l'a déjà été précisé plusieurs fois, les rapports humains avec les membres du cabinet GIMCOVERMEILLE sont bons et la collaboration avec le conseil syndical est entière. Le contrôle des documents comptables a une fois encore montré que les comptes de la copropriété sont bien tenus. Nous avons appris le départ à la retraite de Madame GAHAM qui nous suivait et connaissait notre résidence à la perfection. Nous espérons entretenir d'aussi bons rapports avec sa remplaçante.

Comme il l'a été dit l'an dernier, nous recherchons une personne qui ferait le contrôle de la comptabilité générale. (les comptes dépenses étant vérifiés par le conseil syndical) Il s'agit d'une demi-journée par an, mais il nous faut l'aide d'une personne connaissant la comptabilité.

Les membres du conseil considèrent que la gestion de GIMCOVERMEILLE est plutôt satisfaisante et proposent de **lui renouveler son contrat de syndic pour le prochain exercice.**

AUTRES OBSERVATIONS OU INFORMATIONS

Poubelles – encombrants – déchets toxiques.

Nous déplorons encore et toujours que les habitants ne se préoccupent pas des conditions de travail assez pénibles de notre personnel dues au « jetage » délibéré des encombrants de toute sorte dans les sous-sols.

Il est une nouvelle fois rappelé que **TOUS les appareils ménagers doivent être repris par les livreurs d'appareils neufs et qu'il est TOTALEMENT INTERDIT de déposer dans les encombrants des restes de peinture, solvant, batterie etc..**

Les mairies de Bougival et La Celle St Cloud organisent chaque mois des bennes spéciales pour recevoir ces déchets.

Pour faire suite à la visite des pompiers et également à ce qui a déjà été annoncé, le conseil syndical va étudier les moyens de fermeture des locaux prévus pour les encombrants, avec des modalités d'accès à certaines périodes.

Ascenseurs

L'installation des GSM pour les appels d'urgence dans les ascenseurs est terminée. Bien suivre les nouvelles consignes en cas d'appel. Et nous confirmons que les appels en GSM sont gratuits. Nous n'avons donc plus aucun frais de ligne téléphonique Orange.

Le contrôle quinquennal obligatoire des ascenseurs a été réalisé par SOCOTEC.

Divers

Comme chaque année, nous rappelons également, afin de sauvegarder notre patrimoine que l'aspect de notre résidence doit continuer à donner une unité. Il est donc primordial que lors des changements de fenêtre, de porte d'entrée, de fermeture de loggia, les propriétaires consultent le règlement de copropriété et se rapprochent du syndic pour connaître les prescriptions correspondantes votées en AG et qui leur sont imposables.

Rappel également à tous les copropriétaires désireux de faire des travaux de rénovation, de percement de murs intérieurs, que notre syndic **doit impérativement être prévenu avant la réalisation des travaux.**

Les propriétaires restent responsables, même après une vente, des nuisances qui pourraient intervenir dans le bâtiment à la suite de l'enlèvement ou du percement d'un mur porteur ou de refend qui constitue une partie commune de l'immeuble.

CONCLUSION DU CONSEIL SYNDICAL

Tous les membres du conseil syndical participent à l'ensemble du suivi des dossiers et études que nous lançons en concertation et suivi par notre syndic GIMCOVERMEILLE.

Conformément à la liste des travaux à envisager et qui avait été dressée par le conseil syndical il y a deux ans et présentée en AG, sont en étude :

- le changement progressif des éclairages extérieurs qui ne donnent pas une image très moderne de notre résidence et qui permettrait de réduire notre consommation d'énergie
- la réfection des marquages de parking
- la commande groupée de barrières rabattables pour les parkings privés afin d'avoir une harmonisation

Viennent s'ajouter :

- la modification de la pelouse dans le rond-point devant le C2 afin de répondre aux exigences des pompiers pour un meilleur stationnement des véhicules (qui sont tolérés mais pas admis dans le règlement de copropriété)
- la continuité du comblement des haies sur plusieurs parties de la résidence,
- le changement de canalisations des eaux usées dans les sous-sols en mauvais état pour la plupart
- une étude sur la fermeture de la résidence afin de réserver le stationnement aux uniques habitants et ainsi éviter les stationnements des personnels de l'école (malgré les courriers envoyés au directeur) ainsi que les entrées intempestives des parents aux sorties d'école ou de crèche ou les patients du cabinet médical.

Comme vous le constaterez, le conseil syndical œuvre pour que notre résidence conserve son attrait et que tous nous puissions continuer à y vivre agréablement.

Pour conclure, les membres du conseil syndical remercient les copropriétaires de la confiance et du soutien qui leur sont apportés.

Nous espérons à nouveau votre confiance lors de cette nouvelle Assemblée Générale, afin de continuer ce travail en commun et souhaitons poursuivre dans le même esprit que celui qui nous a animé tout au long de ces années. Nous espérons maintenir une équipe où règnent dynamisme et convivialité.

Et toujours les infos sur notre site : <http://residencedes3forets.com/>

Le Conseil Syndical.