



RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2020 - 2021

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 8 décembre 2021 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.

1 - PRESENTATION DU CONSEIL ET DE SES ACTIVITES GENERALES.

L'équipe du conseil syndical se composait des membres titulaires : Mesdames MOREAU – COURTIAL – ETIENNE – ZAMBEAUX et de Monsieur BEVIN – et pour les membres suppléants : Madame GRUMBACH et Messieurs MERTZ et SCHAUDEL

Les membres du conseil syndical ont assisté à chaque réunion organisée par le syndic, réunion en chaufferie, réunion pour études divers, visites des locaux avec des entreprises.

Les réunions entre nous se sont tenues en présentiel et en distanciel pour certains membres et nous avons conversé chaque semaine sur divers points.

2 - TRAVAUX ET RESOLUTIONS VOTES EN A.G.

- Le changement des boîtes aux lettres et interphones pour les bâtiments C3 et C4 a été effectué dans les délais prévus.
- Après la fabrication des pièces nécessaires, les travaux de remplacement de l'arcade de la cabine-ascenseur du C5 ainsi que de la porte cabine ont été réalisés.
- Le curage des canalisations extérieures par EAV n'avait pu être réalisé sur l'exercice précédent du fait du confinement. Il a été effectué en octobre.

3 – ACHATS et TRAVAUX validés par le conseil syndical ou entrant dans la délégation votée. (Montants TTC)

- Création d'un caniveau à hauteur de l'entrée du 7 réalisé pour un montant de 2909.80€ (AZZURO)
- EAV a effectué le nettoyage complet des canalisations extérieures d'évacuation des eaux pluviales et usées.
- Une rupture d'une canalisation des eaux usées en sortie de mur extérieur du C4, a nécessité des travaux en urgence, réalisés par E.A.V. pour un montant de 7541.60 €
- Des travaux suite à une rupture de canalisation devant l'entrée du 7 qui provoquait une remontée dans les sous-sols des 6 et 7 ont été effectués par E.A.V. pour un montant de 7178,60 €
- Remise en états des jeux enfants pour 2229.56 € (RECREATION)
- Remplacement du sol souple dans l'aire de jeux pour 9999.12 € (RECREATION)
- Réfection d'enrobés divers endroits pour 7200 € (MISTER ASPHALT)
- Plantations d'arbustes et élagages divers pour 12034.46 € (CHLOROPHYLLE)
- 9 sorties d'encombrants ont été réalisés par LA RATIONELLE pour un montant total de 4050.42€
- Les travaux de remise en état suite à l'incendie du local poubelles ont coûté en totalité 27442.74 € l'assurance a pris en charge 25092.23 €. Ce sinistre ayant fait augmenter la prime d'assurance, notre syndic a recherché un nouvel assureur.
- Reprise d'étanchéité terrasse du bâtiment A pour 1614.26€ par REALBA
- Remplacement de fonte bâtiment B1 pour 934.46 par A3BAT
- Remplacements alimentation interphone B1 pour 572.37 et réglage antenne 375€ pour C1, 145€ pour C2, 145 € pour C3 par ANCOTEC
- Réparation ferme-porte C4 par GERBER 130.90€

- Remplacement de fonte EV pour 1217.47 € par A3BAT au C4
- Remplacement d'un conduit en fibrociment par SOPRASSISTANCE pour 6696€ au C5
- Remplacement d'un vasistas 10^{ème} étage au C5 par GERBER pour 1345.30€
- Curage de pompe collecteur par E.A.V. pour 1554 €
- Dégorgement collecteur EP par E.A.V. pour 1529 €
- DALKIA caissons acoustiques pour chaufferie 7250.33€
- Remplacement de la centrale AMPLI par ANCOTEC au C2 pour 691.41€
- Suite fissures, diagnostic VEDIA au C2 pour 2400 €
- Fuite sur colonne EP au C3 pour 539.01 par A3BAT
- Fournitures diverses pour le gardien, environ 3000€
- Achat de rolls (grands racks en alu) pour les 5 bâtiments hauts pour rangement des cartons dans les locaux encombrants (CIVECO) pour 750 €

4 - RAPPORTS AVEC NOTRE SYNDIC

La plus grande partie de cet exercice a été encore bouleversée par l'obligation de travailler par visio, téléphone ou mail, le personnel de notre syndic ayant été en télétravail pendant plusieurs mois.

Il en était de même avec les entreprises qui ont été relancées plus que d'habitude et il a été parfois difficile de trouver des créneaux pour arriver au but.

Ce fut notamment difficile pour les travaux de rénovation de l'ascenseur du C5.

Egalement pour certaines visites ou travaux contractuels qui ont été réalisés avec retard.

La permanence du syndic sur la résidence a été assurée normalement, ce qui nous a permis de rencontrer nos gestionnaires sans souci.

Mesdames COURTIAL et MOREAU ont fait le contrôle des comptes, par documents numériques et par remises des documents papier. Elles se sont également rendues sur place pour le contrôle final.

Comme nous l'avons déjà demandé, nous serions désireux qu'une personne compétente en comptabilité, parmi les copropriétaires, puisse aider le conseil syndical pour le contrôle des comptes une demi-journée par an.

Les comptes sont bien tenus, la disponibilité de madame DENQUIN rend les contrôles faciles et les réponses sont fournies immédiatement.

Nous avons eu plusieurs réunions avec Monsieur ROZE au sujet des nombreuses modifications que la loi ELAN apporte au droit de la copropriété, notamment en ce qui concerne le renforcement du poids du conseil syndical et sa responsabilité.

Le conseil syndical considère que la gestion par GIMCOVERMEILLE est plutôt satisfaisante, et propose de lui renouveler son contrat de syndic pour le prochain exercice.

5 - BUDGET - ENERGIE

L'examen des comptes montre que nous avons dépassé notre budget de charges courantes d'un peu plus de 15 000 €. Nous n'avons pas suffisamment évalué le vieillissement de notre résidence qui entraîne des travaux de réparation de plus en plus nombreux comme la liste ci-dessus vous le montre. Il faut prévoir maintenant une part plus importante en fonds d'entretien.

Grace à une très bonne négociation de notre syndic, le prix de notre consommation de gaz est bloqué pour 3 ans à des conditions avantageuses. Sans cela, les augmentations successives auraient très largement plombé nos comptes. Mais nous devons nous attendre à une augmentation brutale à la sortie de ce contrat (fin juin 2023). Il faudra le prévoir dans le futur budget et engager toutes les actions susceptibles d'amener une réduction de notre consommation d'énergie.

A cet égard, nous espérons compter sur les conseils de notre nouveau bureau d'études, ENERGIE ET SERVICES, qui prendra la suite de NAMIXIS dont les défaillances nous ont conduits à ne pas renouveler le contrat.

Nous avons déjà pu bénéficier de quelques préconisations qui nous ont notamment permis de faire isoler moyennant 1€ (grâce aux CEE°), les points singuliers de la chaufferie.

4 – DIVERS

Nous avons déploré le saccage du sol de l'aire de jeux des enfants, qui a entraîné une dépense de 10 000€ imprévue.

Comme chaque année, nous rappelons que les prescriptions du règlement de copropriété et celles votées en AG doivent être respectées pour tout changement de fenêtres ou portes palières.

Rappel également que **TOUS** les travaux de percement ou suppression de murs intérieurs doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du syndic qui indique, selon les travaux, la liste des documents obligatoires à fournir pour présentation à l'assemblée générale.

Les murs porteurs ou les murs de refend constituent une partie commune de l'immeuble. La responsabilité des propriétaires est engagée lorsque les obligations ne sont pas respectées.

Les déchets sont également de plus en plus importants et amènent chaque mois l'obligation de faire appel à une société pour aider nos personnels à la sortie de ces encombrants.

L'installation des racks (ou rolls) dans les parties encombrants des bâtiments hauts semble porter ses fruits. Les cartons sont (pas toujours) pliés et prennent ainsi moins de place et sont moins exposés au risque de feu. Nous déplorons que le rack du C5 ait disparu le lendemain de son installation....

Nous rappelons une nouvelle fois que si nous n'arrivons pas à endiguer le flot des déchets jetés en vrac, la fermeture des locaux dits « encombrants » sera mise en oeuvre.

Le compost voit maintenant sa 1^{ère} année se terminer. Tout se passe pour le mieux.

CONCLUSION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale devrait se tenir le 8 décembre 2021 en présentiel et il sera donc à nouveau possible de donner pouvoir. Vous pourrez également voter par correspondance.

L'an dernier, eu égard aux importants travaux de réhabilitation qui ont été réalisés ces dernières années et à la tenue de l'AG par correspondance, nous n'avions pas proposé de nouveaux travaux.

Cette année, nous mettons aux voix le remplacement des évacuations d'eaux usées et eaux de pluie dans les sous-sols. Ces rénovations sont maintenant urgentes, de nombreuses canalisations sont fendues et plusieurs dégâts ont été déplorés dans les caves

Nous avons parlé de l'aménagement des accès de la résidence. Une réunion spéciale sera organisée dans le courant du 1^{er} trimestre 2022 pour présenter les possibilités et recueillir les avis en vue d'une présentation à l'A.G. de 2022.

Toujours à l'étude au niveau du conseil syndical avec notre syndic :

- Changement progressif des éclairages extérieurs pour moderniser notre résidence
- Changement progressif des éclairages intérieurs des bâtiments hauts pour une automatisation par palier et stopper ainsi l'éclairage de 10 étages à chaque pression.

En complément vous trouverez, ci-après, la suite donnée à la programmation qui avait été présentée en 2018. Tout n'est pas fait, mais nous avons avancé et il faut continuer pour conserver notre patrimoine.

En conclusion, les membres du conseil syndical sont toujours à votre écoute et nous apprécions les aides, conseils, propositions des habitants.

Continuer l'amélioration, la modernisation, la mise en sécurité, voici notre but. Nous souhaitons poursuivre ce travail en commun dans l'esprit qui anime notre équipe depuis plusieurs années.

Les membres du conseil syndical remercient les propriétaires de la confiance et du soutien permanent qui leur sont apportés.

Votre conseil syndical