

COMPTE-RENDU DE MANDAT 2019-2020 CONSEIL SYNDICAL DES BALCONS DU LAC

☞ **Composition.**

Bâtiment 4	Mr ROUSEFID, Mr CAMARA, Mr BLIEK
Bâtiment 6	Mr RONCE
Bâtiment 8	Pas de représentants

Président : Mr BLIEK puis Mr RONCE depuis le 22 juin 2020

☞ **Communication : obligations et devoirs.**

L'article 22, deuxième paragraphe du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004 précise : *"Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission"*.

Le conseil syndical met à disposition des copropriétaires la plupart des comptes rendus et informations utiles en libre consultation (protection par mot de passe) sur internet. <https://www.balconsdulac.net>. Nous rappelons que cet outil est géré de façon bénévole et gratuit pour les copropriétaires.

En plus et en remplacement des copies papier préalablement distribuées, le conseil syndical a étudié la possibilité d'afficher les comptes rendu du conseil dans le hall d'entrée de chacun de nos immeubles. Pour cela un nouveau panneau d'affichage pourra être installé à droite de la porte d'accès aux escaliers (4 formats A4). Un montant d'environ 300 Euros par immeuble. La décision pour cette installation est laissée au prochain conseil syndical.

☞ **Introduction.**

Cette année est bien particulière, en effet la pandémie COVID 19 ne nous a pas permis de réaliser notre assemblée générale comme habituellement en juin, elle est finalement décalée sur 2021 et sera réalisée via un formulaire de vote par correspondance.

Il est important de bien préciser que cette assemblée générale portera régulièrement sur l'exercice 2019, le budget pour 2020 et le budget prévisionnel pour 2021. Ceci dit implique donc qu'une nouvelle assemblée générale sera programmée en juin 2021 pour l'exercice 2020 en espérant que cette fois ci ce sera en présentiel.

Le 12 janvier, une personne du conseil syndical (une seule pour le moment mais cela pourra être reconsidéré selon l'évolution de la situation ce jour-là) se réunira alors avec notre syndic pour dépouiller les votes.

Cette année est aussi bien particulière car le 22 juin le président du conseil syndical a donné sa démission au conseil syndical pour raison de déménagement. Son rôle essentiel en tant que de président mais aussi le fait qu'il était principalement en charge du suivi du côté copro du problème des balcons au bâtiment 4 ont été assez perturbant.

Enfin il s'agit de préciser que notre Gestionnaire chez le syndic Mme Riou a démissionné et laissé sa place à Mme Marolles depuis le 1^{er} décembre. Nous espérons que cet événement inattendu aura un impact minimum sur les dossier en cours

☞ **Suivi de l'exécution, par le syndic, des décisions de l'assemblée générale précédente.**

Le conseil syndical a suivi l'exécution des décisions votées lors de la dernière assemblée générale, qui s'est tenue en 2019 soit principalement la mise en concurrence du contrat d'entretien de nos ascenseurs.

Le conseil syndical à aussi suivi l'évolution de la procédure pour les balcons du bâtiment 4, vous trouverez avec le point d'information de cette assemblée générale un compte rendu d'avancement ce celle-ci.

☞ **Suivi des dépenses annuelles 2019 et décisions du C.S.**

Le conseil syndical reçoit une copie de tous les devis pour les dépenses à engager, peut donner son accord après analyse (si le montant n'excède pas le montant de 2500 Euros ou si les travaux présentent un caractère d'urgence).

Nous avons dû faire face cette année à des dépenses et des choix non prévus. Voici la liste des décisions principales du C.S :

- Remplacement centrale d'alarme technique liées aux pompes de relevage des bâtiments (société Antilis) (639 Euros TTC).
- Elagage des cinq cerisiers devant nos immeubles (480 Euros TTC).
- Remplacements de cinq extincteurs périmés en parking de sous-sol (689 Euros TTC).
Remplacement de trois extincteurs volés en parking de sous-sol (310 Euros TTC)
- Remplacement d'équipement divers en électricité au bâtiment 6 dont une minuterie (375 Euros TTC).
Remplacement disjoncteur principal de l'ascenseur du bâtiment 4 (814 Euros TTC).
Recherche de fuite au bâtiment 6 étage 4 (324 Euros TTC).
Installation d'un poteau de protection porte de parking suite à impacts répétés d'origine inconnue avec mise en panne de la porte (société APB 559 Euros TTC).

☞ **Contrôle annuel des comptes et établissement du budget.**

Notre syndic a mis à la disposition du conseil syndical l'ensemble des documents relatifs à la comptabilité (livre des comptes, factures, etc..). La vérification a été effectuée le mercredi 11 novembre 2020. Pour le budget 2020, compte tenu du report de l'assemblée générale sur 2021, celui-ci n'a pas pu être modifié et c'est celui-là qui sera la base comptable.

Le conseil syndical a participé pour constituer un budget prévisionnel pour 2021, celui-ci devra être revu pour la prochaine assemblée générale de juin prochain. Il faudra s'attendre à des différences notables entre les réalisés et le budget compte tenu du report et des incertitudes dans les dates de facturation au moment de la réalisation de budget prévisionnel 2021.

Par exemple un fuite d'eau significative en dalle de rez-de-chaussée au bâtiment 6 est d'un montant important de plus de 3000 euros pourra être pris en compte sur le budget 2021 ou constaté sur le budget 2020 selon la date de facturation.

Exercice	Budget	Réalisation	Solde
2015	104660,00 Euros	97976,42 Euros	Excédent
2016	106073,00 Euros	114506,68 Euros	Insuffisance
2017	114958,00 Euros	100991,82 Euros	Excédent
2018	114403,00 Euros	102095,81 Euros	Excédent
2019	110403,00 Euros	103231,18 Euros	Excédent
2020	111775,00 Euros		

☞ **Aide à la décision de vote pour les différentes résolutions**

Ce chapitre vous indique les raisons d'être de certaines résolutions pour vous aider à voter lors de notre assemblée générale. Ceci de façon mesurer aussi les conséquences d'un vote dans un sens ou dans l'autre.

Résolution	Explications et conseils donnés par votre conseil syndical
7	<p><u>Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic</u></p> <p>Le conseil syndical n'a pas procédé à la mise en concurrence de notre syndic car il a considéré que cela n'était pas de notre intérêt surtout compte tenu notamment de la procédure en cours pour les balcons. Mais aussi parce que cette action n'est pas obligatoire compte tenu de la dispense votée qui de toute façon il faut le rappeler n'aurait pas empêché au conseil syndical de le faire.</p> <p>Nous vous rappelons que ne pas voter cette résolution conduit directement à placer la copropriété sous administration judiciaire et qu'un administrateur judiciaire est très couteux et surtout sera très pénalisante pour la procédure en cours, le conseil syndical vous conseille donc de voter pour cette résolution.</p>
8	<p><u>Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic</u></p> <p>Cette dispense n'empêche pas au conseil syndical de mettre en concurrence notre syndic c'est un garde-fou mis à disposition par le législateur. Cette dispense permet aussi de ne pas détourner d'éventuels candidats pour le conseil syndical. Nous vous conseillons donc de voter pour cette résolution.</p>
Info 16	<p><u>Information pour la réalisation d'un balcon neuf au R+3 du bâtiment 4</u></p> <p>Selon notre avocat Maître Audineau la procédure en cours pourra durer 1 an et demi à compter de juillet 2020 (point d'information 11). Notre prochaine assemblée générale (autre celle-ci) aura lieu en juin 2021 donc très probablement avant la conclusion de la procédure. Cela laisse donc un peu de temps pour que les copropriétaires puissent prennent connaissance des options de réalisations qui sont actuellement connues.</p>
Info 15	<p><u>Information pour la réalisation d'une étude préalable balcons 6/8</u></p> <p>Il est assez admis que les désordres au niveau des balcons du bâtiment 4 pourraient très bien se reproduire au niveau des balcons bâtiment 6 et 8.</p> <p>Suite à une réunion de conseil syndical le 23 septembre il ressort le souhait de ne voir aucune action engagée de quelques ordre que ce soit avant la conclusion de l'action en cours, c'était aussi ce qui avait été dit lors de l'assemblée générale de 2019.</p> <p>En plus notre avocat avait conseillé d'engager la nouvelle procédure (6 et 8) immédiatement après la décision pour le bâtiment 4.</p> <p>Comme cette étude préalable est nécessaire pour déclencher une nouvelle action (pour avoir du concret à présenter), un écart significatif ne manquerait pas de se produire si on ne fait cette étude avant la conclusion de la procédure du bâtiment 4, d'où l'idée de réaliser la réaliser auparavant.</p> <p>Le conseil syndical n'ayant pas décidé dans ce sens à l'unanimité, il est donc proposé de rendre l'assemblée générale souveraine pour cette décision mais comme la prochaine assemblée générale que l'on espère en présentiel est relativement proche la décision sera reportée à ce moment-là.</p>
19	<p><u>Décisions à prendre concernant le remplacement de l'éclairage du parking</u></p> <p>L'éclairage du parking de sous-sol n'a jamais été rénové depuis la construction de nos immeubles (1994). De nombreux équipements ne peuvent plus être réparés sans remplacement complet, et sont relativement énergivores. Nous vous proposons le remplacement global des équipements principalement néons avec dispositifs LED et détection de présence dans le respect de la réglementation concernant l'éclairage de parkings en sous-sol. Le conseil syndical vous conseille de voter pour cette résolution.</p>
21	<p><u>Décisions à prendre concernant la remise en état des espaces verts</u></p> <p>Suite à une demande légitime d'un copropriétaire ainsi et des prises de paroles lors de la dernière assemblée générale, nous vous proposons l'arrachage lorsqu'il y a lieu de plantes extérieures mortes et remplacement en minimisant les coûts.</p>

	Nous vous proposons le devis de la société DE OLIVERA, ce qui nous paraît justifié pour le sérieux des prestations eu aussi dans la mesure où il s'agit de la société qui a le contrat d'entretien de nos espaces verts.
23	<u>Souscription d'un contrat d'entretien / maintenance des BAES</u> Les BAES sont les bloc d'éclairage secours en cas de coupure électrique,. Ce contrat d'entretien permettra de maintenir ces équipements en ordre de marche et ainsi éviter comme cela devra être effectué prochaine sur 2021 un remplacement de nombreux équipements simultanément détectés en défaut lors d'un contrôle demandé par le CS. Le remplacement est impératif et devra être effectué sur le budget 2021. Le conseil syndical conseille de voter cette résolution.
25	<u>Autorisation à donner pour la pose de panneaux bois et de végétation RdC Bat 8</u> Ce projet est similaire à ce qui avait déjà été voté pour le rez-de-chaussée au bâtiment 6 et en conséquence le conseil syndical conseille de voter pour cette autorisation.
Info 29	<u>Informations relatives au service de convocations et P-V par lettre recommandée électronique de Nexity</u> Nous vous conseillons cette option personnelle afin de réduire les frais d'affranchissement pour les convocations en assemblée générales.
32	<u>Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence HNO</u> Le conseil syndical voir les copropriétaires sont à même de faire appel à des services d'urgence y compris pour la VMC et les ascenseurs et par conséquence conseille de ne pas voter cette résolution.

☞ **Rappel sur les activités bénévoles hors mandat du conseil syndical.**

En plus de son mandat, le conseil syndical rend les services suivants, ce qui permet de réduire de façon significative les charges :

- Diffusion des comptes rendus de réunion du conseil syndical à tous les copropriétaires (via le site internet et futur tableau d'affichage).
- Approvisionnement et remplacement des ampoules grillées sur toute la résidence hors zone à risque.
- Réalisation des étiquettes de boîte à lettres et tableau sonnettes.
- Création, Maintenance et Hébergement d'un site Internet avec boîte à lettre électronique.
- Divers petits travaux bénévoles.

Le Conseil Syndical