

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

☞ **Composition.**

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

Président : 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 gratuite pour les copropriétaires.

En plus le conseil syndical a décidé l'installation d'un nouveau panneau d'affichage installé à droite de la porte d'accès aux escaliers (4 formats A4). Un montant d'environ 300 Euros par immeuble (exercice 2021).

☞ **Introduction.**

Cette année est toujours une année perturbée par les circonstances sanitaires, notre assemblée générale pour l'année 2020 normalement prévue pour juin a été décalée fin septembre. Nous souhaitons comme bon nombre de copropriétaires pouvoir organiser une réunion en présentiel. Toutefois la disponibilité des salles est limitée, nous avons pu obtenir une réponse favorable de la mairie pour le 27 septembre. Cette date proche et compte tenu des contraintes légales d'envoi des documents ne nous a pas permis de vous communiquer ce document en même temps que la convocation.

☞ **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 début 2021 pour l'année 2019. Il a notamment suivi l'évolution de la procédure pour les balcons du bâtiment 4, vous trouverez avec le point d'information 13 de cette assemblée générale un compte rendu d'avancement de celle-ci.

Les points votés :

- Remise en état des plantes et des arbres devant les immeubles : ces travaux sont prévus pour cet automne qui est la bonne période cela.
- Installation de portes vélos au bâtiment 6 : réalisé début aout.
- Contrat d'entretien des BAES (boitiers autonomes de sécurité) : le contrat est signé, c'est un préalable pour le remplacement de tous les équipements hors services qui est l'objet d'un vote lors cette assemblée générale.
- Remplacement de l'éclairage en parking de sous-sol : une fuite importante d'eau en parking de sous-sol au niveau du bâtiment 6 retarde le début des travaux.
- Installation caméra factice en sous-sol : même cause de retard que le point précédent.

☞ Suivi des dépenses annuelles 2020 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 :

- Vandalisme sur la porte d'accès en verre aux bâtiments 4 et 6 (société Dorai 509 Euros TTC par bâtiment).
- Remplacement de nombreux interrupteurs paliers et rez de chaussée cassés (société Protect+ 990 Euros TTC pour l'ensemble des bâtiments, cause probable : utilisation des clés pour allumer).
- Fuite en dalle au rez de chaussée au bâtiment 6 (société Nebatherm 3193 Euros TTC).
(Remarque : nous avons une nouvelle fuite en dalle dans un autre appartement en 2021)

☞ 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 week-end du 12 septembre 2021. Il n'a pas été relevé d'anomalies significatives.

Il est à noter que comme l'année précédente la société SFR n'a pas facturé la prestation pour le réseau câblé (TNT) qui est de l'ordre globalement de 1700 Euros.

Le conseil syndical a vérifié le budget prévisionnel pour 2022 qui a été établi par notre syndic en se basant sur le budget précédent augmenté de 1,5 %. Le nouveau conseil syndical devra tenir compte de cette élaboration quasi automatique pour l'élaboration de la prochaine AG.

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	106245,46 Euros	Excédent
2021	112723,00 Euros	Prochaine AG	

☞ 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	<i>Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic</i> 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. 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 pénalisant pour la procédure en cours, le conseil syndical vous conseille donc de voter pour cette résolution.
8	<u>Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic</u> 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.
14	<u>Décisions à prendre pour le remplacement des interrupteurs des halls</u> Pour les raisons indiquée en introduction (manque de temps avant l'AG), il n'a pas été possible d'obtenir d'autre devis en particulier celui de la société Protect 2000 qui avait été retenue pour la mise à niveau de l'éclairage en parking de sous-sol lors de la précédente AG, ce qui aurait le mérite d'une certaine cohérence. Aussi cette résolution propose aussi le vote d'un budget et mandat au CS. Si vous êtes favorable à ce remplacement, nous vous recommandons de voter "pour" pour le mandat au CS et "abstention" pour le devis Protec+.
15	<u>Remplacement des tapis à l'entrée des immeubles.</u> Pour la même raison qu'indiquée pour la résolution précédente nous n'avons qu'un seul devis celui de l'entreprise LAGO qui est aussi l'entreprise en charge de l'entretien journalier de nos immeubles. Pour cette raison Le conseil syndical conseille le vote de cette option mais aussi par le fait que le montant est intéressant (il s'agit en effet de produits sur mesure).
17	<u>Remplacement des BAES (boitiers autonomes de sécurité).</u> Il s'agit d'équipements de sécurité obligatoires depuis trop longtemps négligés et nombreux sont hors service ou dysfonctionnent. Il s'agit de rattraper le retard et conjointement au contrat d'entretien voté lors de la précédente AG nous permettra de ne plus être dans cette situation. Nous vous conseillons de voter cette résolution d'une part parce qu'il s'agit d'équipement liés à la sécurité et d'autre part pour en assurer le financement.
20, 22, 24, 26	<u>Intervention sur les ascenseurs des bâtiments 4 et 6</u> Le point d'information 19 reprend les préconisations de la société OTIS avec en particulier une vidange hydraulique devant être réalisée <u>tous les 5 ans</u> . Pour les bâtiments 4 et 6 la dernière vidange a eu lieu en 2008. Le conseil syndical conseille vivement de voter ces points pour éviter ce qui s'est produit en 2019 au bâtiment 8. En effet il y a eu un arrêt de la cabine pendant trois semaines et une facture très élevée (remplacement de la pompe hydraulique). Ce dommage explique aussi que le bâtiment 8 ne soit pas concerné par ces votes.
31	<u>Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence HNO</u> Comme lors de l'assemblée générale précédente Le conseil syndical ou les copropriétaires sont à même de faire appel à des services d'urgence y compris pour la VMC et les ascenseurs et par conséquence conseil 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 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.

☞ **Les difficultés que constate le conseil syndical dans notre copropriété**

Il est utile de rappeler un certains nombre de points dont le respect permet de maintenir un cadre de vie agréable et de bonne relations de voisinage.

- Le dessus des boîtes à lettres ne sont pas une poubelle : utiliser à la place les bacs poubelles jaunes.
- Dépôts de cartons vides non pliés ou même pliés de grandes tailles qui saturent les bacs poubelles jaunes : utiliser à la place le local encombrants.
- Nous constatons un non-respect régulier du tri sélectif (bacs jaune/gris).
- Absence de demande pour étiquettes pour les boîtes à lettres surtout de la part de nouveaux locataires (message aux copropriétaires bailleurs).
- Absence de demande d'installation de protection d'ascenseur pour les emménagements ou déménagement (cela nous a occasionné une panne significative le 14 juillet dernier au bâtiment 8).
- Il est important de n'ouvrir qu'aux personnes que vous êtes sûr de connaître et d'aller ouvrir dans le cas contraire. Nous constatons en effet trop souvent la présence de personnes non souhaitées dans les étages.

Le Conseil Syndical