

COMPTE-RENDU DE MANDAT 2021-2022 CONSEIL SYNDICAL DES BALCONS DU LAC

☞ **Composition.**

Bâtiment 4	Mr ROSEFID, Mr CAMARA, Mr SANET
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.**

Le Conseil Syndical élu lors de la dernière Assemblée Générale s'est réuni 7 fois, soit environ une fois toutes les 2 mois. Quelques rencontres se sont déroulées avec la gestionnaire de notre syndicat chargé de notre résidence. Ces contacts ont eu lieu soit à l'agence, par téléphone ou par mail. Le but étant de faire le bilan des décisions prises lors de la dernière assemblée générale, de suivre toutes les actions en cours ou de prendre toutes les décisions sur d'autres événements. La préparation de cette assemblée générale a été compliquée par le départ au mois d'avril de notre gestionnaire.

☞ **Suivi de l'exécution, par le syndicat, 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 au mois de septembre 2021

Les points votés :

- Choix de l'entreprise PROTECT 2000 et suivi du remplacement des interrupteurs dans les halls par des dispositifs à détection de présence
- Choix de l'entreprise LAGO et suivi pour le remplacement des tapis d'accueil dans les halls.
- Remplacement des blocs BAES et BAEH (éclairage de secours).
- Entretien de nos ascenseurs (vidange huile hydraulique hors bâtiment 8 qui devra être programmée en 2023).

Il est à noter que l'effectif insuffisant du conseil syndical n'a pas permis d'avancer de façon significative sur les projets annoncés lors de notre précédente assemblée générale. Pour mémoire il s'agit de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides, remplacement du prestataire pour le contrat d'entretien des chaudières et VMC et remplacement des moteurs de VMC. Cela ne signifie pas l'abandon de ces projets et ce sera le rôle (entre autres) pour le nouveau conseil syndical des les faire avancer.

☞ Suivi des dépenses annuelles 2021 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 du treuil de désenfumage (skydome) au bâtiment 6 : 502 Euros TTC
- Fuite sur terrasse au 4eme étage du bâtiment 4 : 3347,17 Euros TTC
- Fuite d'eau en parking de sous-sol (bouchon Eau Pluviale) : 309,10 Euros TTC
- Réfection peinture ZEBRA première porte de parking : 390,50 € TTC
- Remplacement capot droit de la première porte de parking abimé par un véhicule : 324,50 € TTC
- Purge du parement de briquettes au bâtiment 8, risque de chute : 2612,61 TTC
- Rabotage des allées dalles béton devant nos immeubles problème de sécurité : 780 € TTC

☞ Suivi de la procédure en cours pour les balcons au bâtiment 4.

De nombreuses audiences de procédure se sont déroulées depuis notre dernière assemblée générale et à chaque fois renvoyées pour des compléments. Nous avons rencontré le 8 décembre notre avocat Maître Audineau en vidéo conférence en présence de notre gestionnaire Mme Marolles. Nous avons pu faire le point de l'avancement de la procédure. La société SPEBI mise en cause ayant demandé une expertise complémentaire, une nouvelle audience s'est déroulée le 18 janvier prochain pour statuer sur cette demande. Le juge a rejeté cette demande, cela nous permet dorénavant d'envisager les travaux de réparation, raison pour laquelle nous proposons au vote de cette assemblée générale la désignation d'un maître d'œuvre pour amorcer la réparation. Nous n'attendons maintenant plus que l'audience de clôture suivie quelque temps après de la plaidoirie (estimée en fin d'année).

☞ 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 9 et 10 juin 2021. Il n'a pas été relevé d'anomalies significatives. Les seuls points pouvant être relevés, une erreur d'affectation de recherche de fuite pour le bâtiment 6, et la comptabilisation d'une facture de 97,50 Euros injustifiée car contractuelle (visite d'immeubles).

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 12 juillet lors d'une réunion avec notre nouvelle gestionnaire Mme Vercoutter et sa collaboratrice, le conseil syndical a participé à l'élaboration du budget prévisionnel pour 2022 en se basant sur l'exercice passé et les dépenses déjà connues pour cette année.

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	109658,91 Euros	Excédent
2022	114148,00 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
6	<u>Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic</u> Le conseil syndical n'a pas procédé à la mise en concurrence de notre syndic car comme pour l'exercice précédent il a été considéré que cela n'était pas de notre intérêt surtout compte tenu notamment de la procédure en cours pour les balcons du bâtiment 4. Nous rappelons que même si la résolution 8 est votée (voir ci-après) la mise en concurrence reste toujours possible. Nous 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 serait très pénalisant pour la procédure en cours, le conseil syndical vous conseille donc de voter pour cette résolution.
7	<u>Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence</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.
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 concernant la réalisation du sondage des parements au bâtiment 8</u> Le conseil syndical a décidé de faire tomber (purge) des briquettes de parements menaçant de tomber pour des raisons de sécurité. A cette occasion les techniciens ont constaté que le collage des briquettes semble limite. Le sondage global permettra de clarifier la situation afin d'envisager au mieux la réparation. Le conseil syndical vous conseille (bâtiment 8) de voter cette résolution. Remarque : pour information cout moyen par lot moins de 70 Euros.
15	<u>Décisions à prendre concernant la réalisation du sondage des parements au bâtiment 6</u> Au regard de l'expérience du bâtiment 8, où un risque de chute de briquettes a été constaté, le conseil syndical vous conseille (bâtiment 6) de voter cette résolution afin de se rassurer en terme de sécurité et pour ne pas à avoir à engager des travaux sachant que rien ne prouve que la colle est insuffisante ou en mauvais état. Remarque : pour information cout moyen par lot moins de 70 Euros.
16	<u>Décisions à prendre concernant la réalisation du sondage des parements au bâtiment 4</u> Au regard de l'expérience du bâtiment 8, où un risque de chute de briquettes a été constaté, le conseil syndical vous conseille (bâtiment 4) de voter cette résolution afin de se rassurer en terme de sécurité et pour ne pas à avoir à engager des travaux sachant que rien ne prouve que la colle est insuffisante ou en mauvais état. Remarque : pour information cout moyen par lot moins de 70 Euros.
17	<u>Désignation d'un maître d'œuvre pour l'étude et le suivi des travaux des balcons</u> Pour la réparation du problème de balcon au bâtiment 4, nous vous proposons de désigner un maître d'œuvre qui suivra les travaux, apportera son expertise du début jusqu'à la livraison des travaux. Nous avons sélectionné les entreprises TB Ingénierie et Techmo. Cette dernière entreprise présente l'avantage de connaître parfaitement le sinistre ayant été notre support technique depuis le début. Le premier n'a pas rendu son devis au moment de la rédaction de ce document.
26	<u>Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence</u>

	<p>Compte tenu du fait que la disponibilité de cette fonctionnalité nous a été proposé assez tardivement le conseil syndical n'a pas eu la possibilité de se faire une bonne idée de l'intérêt pour les copropriétaires. Nous ne sommes pas sûr que cette possibilité soit avantageuse (hors période de pandémie) pour des débats efficaces sur des sujets pouvant être critiques et aussi que cela pourrait ralentir la réunion. Le conseil syndical aurait apprécié une tenue d'AG expérimentale. Il est souligné que tout le monde paye cette prestation à hauteur de 160 Euros. En conséquence le conseil syndical n'apporte pas de conseil de vote pour cette résolution.</p>
--	--

☞ **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 des numéros de sonnette.
- 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 certain nombre de points dont le respect permet de maintenir un cadre de vie agréable et de bonnes relations de voisinage.

- Le dessus des boîtes à lettres ne sont pas une poubelle : utiliser à la place les bacs poubelles jaunes.
- Prendre soin de ne pas claquer les portes palières surtout aux heures tardives.
- Dépôts de cartons vides non pliés ou de grandes tailles qui saturent les bacs poubelles jaunes : utiliser à la place le local des 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.
- 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