

<b>COMPTE-RENDU DE MANDAT 2022 CONSEIL SYNDICAL DES BALCONS DU LAC</b>
--

☞ **Composition**

Bâtiment 4	Mr. ROSEFID, Mr. CAMARA, Mr. SANET
Bâtiment 6	Mr. RONCE
Bâtiment 8	Mr. FAUCHEUX

Président : Mr RONCE depuis le 15 septembre 2022

☞ **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 complément le conseil syndical présente depuis le précédent mandat le compte rendu de la dernière réunion de conseil syndical dans un nouveau panneau d'affichage destiné à cet usage.

☞ **Introduction.**

Le Conseil Syndical élu lors de la dernière assemblée générale du 5 septembre 2022 s'est réuni 8 fois. Cela correspond à cinq réunions ordinaires (environ une fois tous les 2 mois) et trois réunions extraordinaires (désignation du maître d'œuvre pour les balcons, préparatoire pour l'assemblée générale et une pour la finalisation).

Hormis les contacts réguliers téléphoniques ou par mail, quelques rencontres se sont déroulées avec la gestionnaire de notre syndic chargée de notre résidence. 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. Le conseil syndical vérifie aussi les dépenses effectuées.

☞ **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, soit :

- Choix de l'entreprise TPGH pour des sondages des parements des bâtiments 8 (en partie déjà endommagés), 6 et 4 (pour vérifier l'état de santé).
- Désignation d'un maître d'œuvre pour le balcon du bâtiment 4.

Il est à noter que l'effectif insuffisant du conseil syndical n'a toujours pas permis d'avancer de façon significative sur le projet annoncé lors de nos précédentes assemblées générales, à savoir l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

☞ **Suivi des dépenses annuelles 2022 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 Conseil Syndical :

- Remplacement d'un bouchon de dégorgement en parking de sous-sol : 217 € TTC
- Intervention pour réparer la première porte de parking (sangles parachutes défailantes) : 365 € TTC
- Réfection peinture ZEBRA seconde porte de parking : 355 € TTC
- Remplacement des arbres morts entre les bâtiments 4 et 6 : opération prise en garantie
- Dépannage de la ventouse magnétique de l'entrée du bâtiment 4 : 136 € TTC
- Remplacement du bouton intérieur pour l'ouverture de la porte d'accès au bâtiment 6 : 166 € TTC
- Remplacement serrure d'accès de la porte au parking de sous-sol au bâtiment 6 : 421 € TTC
- Dépannage des robinets dans les locaux poubelles (fuites) aux bâtiments 4 et 6 : 81 € TTC
- Remplacement des éclairages de sécurité (BAES) : 2046 € TTC

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

.-

☞ **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 18 avril 2023.

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 2 mai 2023 lors d'une réunion avec notre gestionnaire Mme Vercoutter et sa collaboratrice, le conseil syndical a participé à l'élaboration du budget prévisionnel pour 2023 en se basant sur l'exercice passé et éventuellement sur les dépenses déjà connues pour cette année. La réalisation du budget est pour cette année délicate compte tenu de l'augmentation générale des prix. On notera que l'augmentation des honoraires de gestion augmente de 5%.

<b>Exercice</b>	<b>Budget</b>	<b>Réalisation</b>	<b>Solde</b>
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	114413,85 Euros	99719,48 Euros	Excédent
<b>2023</b>	<b>115300,00 Euros</b>	<b>Prochaine AG</b>	

☞ **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 à vous aider à mesurer aussi les conséquences d'un vote dans un sens ou dans l'autre.

<b>Résolution</b>	<b>Explications et conseils donnés par votre conseil syndical</b>
6	<i>Désignation 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 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 le balcon du bâtiment 4. 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 conséquent 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'empêchera pas le nouveau 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.
15	<u>Travaux de reprise du balcon lot 14 au bâtiment 4</u> Le conseil syndical avait rencontré l'entreprise EMC Techni en avril 2022, les explications données à l'époque par la personne rencontrée nous ont paru intéressantes. Des informations complémentaires seront données par notre maître d'œuvre lors du point d'information 14. Vous noterez que le montant des travaux concerne le bâtiment numéro 4.
16	<u>Lancement des travaux avant décision de justice</u> Il est apparu au conseil syndical comme indispensable de proposer au vote des copropriétaires du bâtiment 4 la possibilité d'anticiper le début des travaux. En effet le juge en charge de la procédure n'ayant pas encore rendu sa décision, il est difficile d'en prévoir une date de conclusion sans oublier que la partie adverse a toujours la possibilité de faire appel à une décision qui serait toute ou en partie défavorable. Nous avons surtout demandé à notre avocat de confirmer qu'une telle décision ne pourrait plus nous causer préjudice. Le conseil syndical ne peut évidemment vous apporter un conseil de vote pour cette résolution.
17	<u>Travaux de maintenance de l'ascenseur du bâtiment 8</u> Il s'agit pour être précis d'une vidange hydraulique. Ces travaux avaient déjà été votés en assemblée générale pour les bâtiment 4 et 6. Cette opération doit avoir lieu <b>tous les 5 ans</b> . Le conseil syndical conseille de voter cette résolution pour éviter des problèmes significatifs provoquant une risque de service comme cela a déjà été constaté au bâtiment 8.
18 et 19	<u>Reprise des parements de façade au bâtiment 8</u> Cette réparation nous paraît nécessaire au moins déjà pour l'aspect de notre copropriété et pour l'impact sur certaines décisions comme décision la vente ou l'achat. Mais aussi difficile de savoir si le fait que le mur soit actuellement "à nu" a ou non un impact sur l'isolation (température et humidité). Le conseil syndical conseille alors de voter cette résolution <u>Complément</u> : L'entreprise TPGH qui est intervenue pour vérifier aussi les bâtiments 4 et 6 a aussi détecté quelques petits problèmes (voir devis joint à la convocation), dont le montant ne justifie pas un passage en assemblée générale (explications données en AG)
23	<u>Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence.</u> 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 la copropriété paye globalement cette prestation à hauteur de 160 Euros. En conséquence le conseil syndical n'apporte pas de conseil de vote pour cette résolution.

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

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

- 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 pour les 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

Comme à chaque assemblée générale, il est bon 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 copropriétaires et locataires (message aux copropriétaires bailleurs).
- **Il est important** de n'ouvrir qu'aux personnes dont vous êtes sûr de connaître l'identité et d'aller ouvrir dans le cas contraire. Nous constatons en effet trop souvent la présence de personnes non désirables dans les immeubles.

Le Conseil Syndical