

Compte rendu d'Activité du Conseil Syndical

Année 2018

Comme chaque année, je voudrais souligner en préambule à ce compte rendu d'activité du conseil syndical, le travail remarquable des membres du conseil sans exception tout au long de l'année écoulée. Je voudrais également remercier toutes celles et ceux qui ont répondu à notre appel et nous ont aidé à rechercher puis sélectionner des revêtements de sol et de mur.

L'activité de votre conseil syndical au cours de l'année 2018, peut se diviser en deux parties.

- La gestion au jour le jour des petits aléas qui sont le lot habituel.
- L'élaboration du projet de rénovation des parties communes que nous allons soumettre à votre approbation au point X de l'ordre du jour de notre AG.

Pour ce qui est des affaires courantes,

Quand nous examinerons les comptes vous constaterez que nous clôturons l'exercice sur un total de dépenses de 146 000 € pour un prévisionnel de 155 800 €. Cela place l'année écoulée sous le signe des économies.

Ce résultat raisonnable est dû à la capacité du conseil syndical à s'impliquer dans toutes les décisions qui concernent l'entretien et la gestion de la copropriété.

Nous n'avons pas connu en 2018 beaucoup de problèmes qui méritent des commentaires.

On peut noter cependant que :

- Les **fuites sur nos canalisations** d'eau enfouies ont pris cette année un tour singulier qui restera je l'espère isolé ! Pour la première fois nous avons rencontré une fuite sur la canalisation du circuit de chauffage d'un appartement...

À ce propos il faut savoir que les conventions entre assureurs concernant le partage de responsabilité en matière de dégâts des eaux ont été modifiées. C'est une convention IRSI qui remplace les anciennes conventions CIDRE et CIDE... Cela devrait alléger sensiblement le poids des remboursements de sinistres incombant à l'assureur de la copropriété et devrait faire baisser notre prime. Une autre disposition de cette réforme va nous permettre d'être remboursé des travaux de déviation en aérien des lignes d'alimentation défaillantes. Vous trouverez sur le site de la résidence toutes les explications utiles en la matière. Vous verrez que les recherches de fuite incombent maintenant à l'assureur du sinistré... ce qui pour nous pose problème en termes d'efficacité. Le conseil syndical et le syndic sont en train de travailler sur cette question et vous tiendront au courant de leurs conclusions.

- Nous avons procédé cette année à l'**élagage** du parc arboré. Le précédent avait été fait en 2015. Le devis était de 3 890 € auxquels sont venus se rajouter 1 200 € pour satisfaire la requête "en mitoyenneté" de notre voisin du 15 avenue de la Maye...

- Enfin les **lampadaires de jardin** nous ont donné quelques soucis. Les globes deviennent fragiles. L'un d'eux menaçait de tomber. Nous nous sommes posés la question d'un remplacement général mais l'affaire s'est avérée compliquée à réaliser compte tenu de l'immensité des choix et surtout plus dispendieuse que prévu dans le budget. Nous avons préféré différer cette décision et sur une suggestion de M. Lefèvre-Pontalis nous nous sommes contenté d'étêter le pylône central pour le débarrasser du globe dangereux et réduire par la même occasion la puissance de rayonnement excessive de ce lampadaire. C'est néanmoins un sujet qui reste à traiter et quand les travaux de rénovation seront terminés, le conseil devra reprendre l'étude de leur remplacement et proposer à l'assemblée générale un projet avec devis.

- A propos de l'**entretien** de nos **chaudières**, nous avons eu en 2018 un nombre très limité d'installations « à problèmes » mais il se trouve que pour 2 occupants de la résidence ces problèmes ont pris de grosses proportions. Nous avons donc décidé d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la présentation du suivi de ce contrat par M. Testot-Ferry. Je vous renvoie donc au document qu'il a rédigé à ce propos et à la présentation qui en sera faite au point 15 de l'ordre du jour.

Je voudrais cependant profiter de ce compte rendu pour rappeler en particulier aux nouveaux arrivants dans quel cadre nous évoluons dans ce domaine et qu'en la matière nos obligations sont définies par le règlement de copropriété :

-le syndicat de copropriété, chargé d'assurer le chauffage commun prévu à l'article 3), aura recours à une Société de service chargé d'assurer :

. Les dépannages

. l'entretien courant

. et éventuellement la garantie du matériel

-Les frais inhérents à l'intervention de la société de service ainsi que tous les autres frais relatifs au chauffage et à l'eau chaude seront répartis également selon le nombre de chaudières.

Dans le respect à la lettre de ces dispositions, le conseil syndical :

- a proposé lors de l'AG de l'an 2000 de mettre un terme au contrat du prestataire de service en cours (STATE) et de souscrire le contrat d'entretien actuel avec la Société Proxyserve.

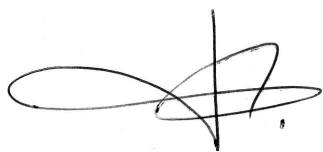
- a désigné le gardien comme l'interlocuteur unique du prestataire afin d'assurer les demandes d'interventions (justifiées), d'assurer la réception des intervenants et le suivi des interventions.

A propos du projet de rénovation des parties communes,

L'année dernière je disais combien il était important de conjuguer la préservation du capital foncier que représente notre résidence avec le plaisir d'y vivre. Dans cet esprit, le conseil a multiplié les rencontres avec vous (Juin, Septembre et Décembre) pour vous présenter l'évolution du projet et recueillir vos remarques. Devant l'accueil mitigé des échantillons de revêtements présentés en septembre nous avons fait appel à tous les volontaires qui souhaitaient être associés à de nouvelles recherches. Merci à celles et ceux qui ont répondu. Ce petit commando a multiplié les visites et les réunions de travail pour nous proposer un nouveau choix qui sera présenté dans les Halls d'entrée dans les quelques jours qui vont précéder l'assemblée générale et sur lequel vous serez appelés à vous prononcer le 16 Avril prochain.

Je voudrais conclure ce compte rendu et insistant sur l'importance d'engager cet effort de rénovation cette année. Jamais nous n'arriverons à reproduire un tel effort, jamais nous n'arriverons à un projet aussi abouti. C'est quelque chose que nous sommes condamnés à faire à échéance, il n'y aura jamais de moment parfait, de moment idéal financièrement pour tous et chacun d'entre nous !

Très cordialement.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, fluid loop on the left and a vertical stroke on the right that crosses the loop.

Jean-Claude Vallot
Président du conseil syndical
Résidence : Le Parc de la Maye