



RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2022

A l'occasion de l'Assemblée Générale le Conseil Syndical vous présente son rapport d'activité permettant un tour d'horizon complet sur l'année passée dans notre copropriété.

Afin de permettre un renouvellement régulier du Conseil Syndical, nous faisons donc appel à toutes les bonnes volontés qui souhaitent nous rejoindre pour nous aider en fonction de leur temps disponible et de leurs compétences. (Le conseil syndical est constitué de 5 membres maximum)

Sans faire acte de candidature au conseil, les copropriétaires qui auraient des compétences utiles pour traiter les questions abordées par le conseil (en matière de travaux, technique, droit, comptabilité etc.) peuvent signaler leur disponibilité.

Il est essentiel de rappeler que les membres du Conseil Syndical sont bénévoles. Le temps qu'ils peuvent consacrer à la copropriété est plus ou moins limité en fonction de leurs obligations professionnelles, familiales ou personnelles.

LE CONSEIL SYNDICAL

Depuis la dernière Assemblée Générale de janvier 2022, le conseil syndical s'est réuni plusieurs fois. Le compte rendu des ces réunions est affiché dans les panneaux situés dans les entrées de chaque bâtiment.

Certains travaux sont réalisés par les membres du CS (remplacement des ampoules, travaux de peinture, remplacement des serrures des portes palières, réglage des grooms), nous vérifions aussi la conformité de nos installations avec la législation en vigueur. (BAES, portail, portes basculantes des garages, électricité).

Je tiens à remercier les membres du Conseil Syndical qui m'ont assisté tout le long de cette année.



RÉALISATIONS 2022 (TRAVAUX VOTÉS)

ESPACES VERTS :

Pour la septième année consécutive, le traitement des palmiers contre le charançon rouge a été réalisé début avril malgré la covid 19. Nous continuons le traitement, les prédateurs étant toujours présents. Ce traitement a un cout de : 72,00 € par palmier au lieu de 220,00 € à l'origine, soit 504,00 € pour 7 palmiers.

TRAVAUX

La réfection des halls des entrées des bâtiments B et C a été réalisée.

Les pergolas ont été repeintes.

Le remplacement du grillage sera réalisé courant décembre.

TRAVAUX NON BUDGÉTÉS

Comme les années passées, nous sommes amenés à réaliser des travaux de premières urgences et ne pouvant pas être différés :

BAES, Sécurité Incendie :

2 Blocs Autonomes d'Éclairage de Secours ont été remplacés, ce résultat est dû à l'action des membres du Conseil syndical qui arrêtent les installations 4 fois dans l'année afin de permettre aux batteries de se recharger (**il est à noter qu'il y a sur la résidence 160 BAES**)

DIVERS

- * Curage et débouchage des canalisations par SOS DEBOUCHE.
- * travaux sur le portail et portes de garage (galet d'entraînement, palpeur, détecteur de mouvement dans les garages).

Divers travaux de réparation/remplacement :

- * Détecteur de présence sur palier,
- * Différentes gouttières,
- * Remplacement de tuiles cassées sur la toiture.
- * Réfection d'une partie de l'arrosage automatique.

Ces travaux ont engendré une dépense d'environ 10 900,00 €.



NOS PRESTATAIRES

Nous rencontrons plusieurs fois dans l'année nos prestataires afin de corriger les imperfections et de vérifier le respect des différents contrats de maintenance signés (SEA LIFT, ALEXANDRE JARDINS, VAD).

Une liste des Entreprises avec lesquelles nous sommes en relation (Électricien, plombier, serrurier) est affichée dans les halls des immeubles, faire appel à celles-ci en priorité (elles connaissent bien la Résidence)

LES SINISTRES

Certains sinistres Dommages Ouvrage n'ont toujours pas trouvé de solution satisfaisante (infiltrations dans les garages du bâtiment A, infiltrations dans les caves du Bâtiment C). Les garanties ont cessé le 30 septembre 2019, mais s'agissant toujours des mêmes causes nous relançons la MAF.

Plusieurs sinistres privatifs sont apparus (dégât des eaux) dus essentiellement à des joints sur sanitaires et raccordements défectueux (faire des contrôles de temps en temps).

Il appartient au résident lésé de faire la déclaration à son Assureur qui doit organiser les investigations (convocation des parties en cause, la recherche de fuites etc)

Nous rappelons que lors d'absence de courte durée vous devez arrêter la distribution d'eau. (Nombreux sinistres cette année)

Nous assistons aux expertises (dans la mesure de nos disponibilités) et nous suivons en concertation avec le syndic l'avancement des dossiers.



LE RÈGLEMENT DE COPROPRIETE

Le respect du règlement de copropriété de la résidence est primordial, le conseil syndical veille à ce que celui-ci soit respecté et compte sur l'ensemble des Résidents pour l'aider dans cette mission délicate.

Récemment, nous avons adressé à chacun un rappel des règles simples à respecter, il a été constaté une légère amélioration, certains points sont à revoir notamment :

1. La tenue du local poubelles :





Les cartons doivent être réduits au maximum pour les introduire dans les containers jaunes, à défaut il doivent être déposés en déchetterie. Les gros objets doivent être déposés en déchetterie (à 2 km et ouverte tous les jours à partir de 11h30 et le samedi à partir de 08h00) ou lors du ramassage des encombrants.

2. La libre circulation des chiens dans les parties communes qui n'est pas autorisée

3. Le stationnement (CHAPITRE IV SECTION III 2 F, DU REGLEMENT DE COPROPRIETE) il n'y a pas de parking visiteurs, ceux-ci doivent rester à l'extérieur et ne pas stationner le long du trottoir. Les parkings extérieurs sont des propriétés privées, ils ne doivent pas être utilisés sans l'accord de son propriétaire. Le stationnement est strictement interdit dans les allées de circulation des garages.

4. Les balcons et terrasses :

Ce sont des parties communes à usage privatif. Il ne pourra être procédé à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

(Paragraphe 8 section I du chapitre IV -Droit et obligation des copropriétaires).

L'arrosage des terrasses à grandes eaux n'est pas autorisé.

LE BUDGET

Le budget est vérifié tous les trimestres par la Commission Financière.

Sous réserve de modifications ultérieures, le réalisé pour l'exercice est de : 122 239,76 €, le budget voté était de 122 000 € soit un solde négatif de 239,76 €.

PROPOSITIONS POUR L'ANNÉE 2023 :

Nous avons étudié plusieurs projets toujours dans le but de l'amélioration de l'état de la Copropriété. Nous avons retenu ceux ci-dessous :

- * Fermeture du local poubelle,
- * Réfection du placard sous pergola BAT D,

Le 27 novembre 2022

Patrick COACHON

Président du Conseil Syndical