

## Rapport du Conseil Syndical pour l'année 2019

Le conseil syndical, représenté par M. BELL et M. COPINET, a procédé à la vérification des comptes de la copropriété de la résidence, le 29 janvier 2020 dans les locaux du syndic Evotion avec M. RUIVO.

### **La situation de trésorerie:**

La situation comptable remise au conseil syndical indique une situation saine.

Les dépenses de charges courantes pour l'année 2019 sont de 137 395,86 €.

Le budget des dépenses 2020 a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/20 au 31/12/20 et arrêté à la somme de 138 000 €.

Le compte bancaire est positif : 26 647 € pour 1208 € de factures engagées à ce jour.

Ci-dessous l'inventaire des actions menées et suivies par le conseil syndical avec le concours du syndic Evotion.

### **Sécurité de la résidence :**

#### Extincteurs :

En juin 2019, plusieurs extincteurs ont été vidés dans les garages de la résidence par des individus extérieurs ou des résidents, ceci pour la deuxième fois depuis la création de la résidence. Le montant de ces incivilités s'élève à 2442,07 € .

#### Parkings visiteurs :

Des résidents font part régulièrement au conseil syndical de dégradations des véhicules stationnés dans les emplacements réservés aux visiteurs.

Il est également constaté que des résidents utilisent des emplacements interdits au stationnement (places réservées aux manœuvres de véhicules), malgré les panneaux d'affichage qui sont parfois arrachés.

#### Vols de colis :

Des colis ont été volés, soit dans les boîtes aux lettres, soit devant les entrées des appartements.

#### Animaux domestiques :

Certains résidents laissent toujours leur animal en liberté dans les espaces verts de la résidence, allant même jusqu'à les laisser faire leurs besoins dans le hall d'entrée de la résidence, ainsi que dans les accès aux garages.

#### Piscine :

Il est régulièrement constaté :

- que la porte de la piscine n'est pas fermée à clef après le dernier baigneur ;
- que la plupart des baigneurs n'utilisent pas la douche avant la baignade ;
- que certains se permettent d'amener des boissons alcoolisées dans des verres et bouteille en verre ;
- que certains fument dans l'enceinte de la piscine malgré le règlement ;
- que certains vont même jusqu'à uriner derrière le pool house ;
- et que beaucoup de baigneurs ne portent pas de bracelet comme le prévoit le règlement.

Au vu de ces incivilités, le conseil syndical a, dans un premier temps, mis en place des poignées fixes aux accès équipés de serrure, dans le but de commencer à tranquilliser la résidence, tout en respectant les règles de sécurité conforme aux issues de secours.

Une grande partie des résidents des bâtiments A et B souhaitent davantage de sécurité dans cette copropriété.

A ce titre, il sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale du mardi 17 mars 2020, des actions visant à plus de sécurité par :

- la pose d'un système digicode à l'entrée de l'ascenseur, évitant ainsi à toute personne étrangère ou non autorisée d'accéder aux étages, comme il a été fait pour les accès aux garages ainsi qu'aux cages d'escaliers ;
- la pose de caméras dans le hall d'entrée ainsi que dans les entrées des garages ;
- un vigik sur la porte d'entrée de la piscine, permettra l'accès aux seuls résidents et à leurs invités et renforcera la sécurité.

#### **Chauffage\_:**

Nous avons changé le fournisseur de gaz ENGIE par Gaz Européen, meilleur tarif, plus fiable et réactif.

#### **Eau :**

Concernant l'eau froide qui coule à une température supérieure à la normale, une analyse de recherche de légionellose a été effectuée, aucune anomalie n'a été constatée.

#### **Ascenseurs :**

Le contrat de la société OTIS a été résilié au profit de la société SCHINDLER, beaucoup plus réactive en cas de panne.

#### **Bâtiment C :**

Pour donner suite à l'affectation des appartements du RDC du bâtiment C, une nouvelle répartition, afférente au chauffage, a été établie par le notaire comme suit :

- BAT C : 2928/10370 ( tantièmes)
- BAT A et B : 7442/10370 ( tantièmes)

#### **Litiges avec le promoteur BOUYGUES :**

Les litiges (eau, électricité, gaz et piscine) ont été résolus et la régularisation comptable a été faite.

Pour les parkings visiteurs, le conseil syndical a mandaté Mr Gouret et Mr Attias pour renégocier avec le promoteur Bouygues, sachant que ces parkings dits visiteurs sont actuellement lotis et que le permis de construire stipule un certain nombre de parkings visiteurs inclus dans les parties communes. Mr Gouret et Mr Attias ont pu rencontrer le responsable de Bouygues immobilier Mr Roy, le 12/11/2019. Une réponse de Bouygues aurait dû être faite fin décembre 2019. Une lettre recommandée avec AR a été transmise à Mr Roy Bouygues immobilier, le 27/01/2020.

### **Nettoyage :**

Suite à de nombreuses défaillances du prestataire ECS, le conseil syndical a été unanime pour changer de prestataire. A compter du 1er mars 2020, la société AFNET remplacera la société ECS.

### **Etude énergétique :**

Le conseil syndical a validé l'offre ACTINEO pour la certification de la RT 2012 au sein de la copropriété.

Un premier passage à la caméra thermique a été réalisé cet été pour le repérage des canalisations d'eau chaude dans les bâtiments A et B avant la remise en marche du chauffage.

Le bureau des fluides ACTINEO a ensuite déposé des sondes enregistreuses dans 8 appartements des bâtiments A et B pour évaluer la température ambiante.

Le responsable ACTINEO fera une présentation de l'audit au syndic EVOTION le 12 février 2020 en présence de membres du conseil syndical.

### **Espaces verts :**

La pelouse de la piscine avait été refaite, mais au vu du résultat, le conseil syndical a demandé la reprise de cette pelouse par la société OSEPIAN.

Cinq érables verts ont été plantés derrière la roseraie, deux d'entre eux ont séché, ils ont été remplacés au titre de la garantie et replantés côté piscine devant le BAT C.

Au vu des nombreuses déconvenues avec le paysagiste OSEPIAN, le contrat a été dénoncé avec mesures conservatoires dès le 31 janvier 2020 ( échéance contractuelle étant au 30/04/2020 et le préavis de 2 mois).

### **Piscine :**

La société Téréo ne peut pas chiffrer la pose d'une bâche pour l'hivernage de la piscine, la configuration avec le retour en « L » ne permettra pas d'avoir une bâche adaptée.

### **Etude du Parc :**

La commission dédiée pour travailler sur le support de Mr FAYOLLE est composée de Mme GOURET, Mme DERVISSOGLOU, Mr ANSELM, Mr HIOLIN. Des chiffrages seront réalisés par Mr FAYOLLE pour l'entretien du parc et pour la replantation de certains arbres qui auront été pris en compte par cette commission.

L'abattage du tilleul coté BAT A a été fait par la société FAYOLLE courant juin 2019.

La responsabilité de la copropriété (Bat A et B) n'est pas engagée après la chute d'un pin noir d'Autriche qui avait provoqué des dommages au BAT C, le litige entre l'assurance et OSEPIAN est en cours.

Les membres du Conseil Syndical restent à votre disposition pour répondre à vos questions ou interrogations et comptent sur votre participation lors de la prochaine assemblée générale qui aura lieu le mardi 17 mars 2020. Si vous n'êtes pas disponible le jour de l'A.G., pensez à donner votre pouvoir à une personne de votre choix.

