

RAPPORT du CONSEIL SYNDICAL 2021

I. Introduction

Le Conseil syndical a été désigné le 1^{er} octobre 2020. Il vous a proposé deux notes d'information pour le suivi de ses actions, en janvier et avril 2021. En parallèle, deux notes ont été envoyées aux locataires pour les actions qui les concernaient. Ce rapport reprend le plus important : nous vous invitons à vous reporter à ces deux notes. Le Conseil n'a pu se réunir qu'une seule fois, a décidé un certain nombre d'actions et a désigné Mme Ringuenoire comme présidente. Nous avons vérifié les comptes et factures 2020 (à 75% sous le précédent Conseil), organisé travaux et dépenses du 1^{er} semestre 2021, et participé à l'élaboration du budget 2021 (qui sera à 50% assumé par le prochain Conseil).

II. Contrôle des factures et comptes 2020

Comme toutes nos actions, ces contrôles ont été perturbés par la pandémie. Le préalable à un juste contrôle est de disposer de l'ensemble des factures, des devis ou contrats correspondants et de l'état mensuel de nos deux comptes bancaires. Le contrôle initial des factures a été un peu laborieux : dans un premier temps, les factures entretien du jardin, nettoyage et Athome n'ont pas pu être validées (bien qu'elles l'aient été dans des conditions similaires les années précédentes). Il y a eu aussi quelques mystères sur les comptes bancaires avec des débits ne correspondant à aucune facture. Cela conduira à une mise à jour définitive de l'extranet conseil syndical et à la mise à jour du contrat de syndic. Une réunion Transim-Conseil Syndical (20 mai) a permis d'apurer l'ensemble de ces points. Les chiffres figurant dans les 2 chapitres suivants sont les chiffres initiaux qui ne tiennent pas compte de cet apurement.

III. Dépenses 2020

Les dépenses 2020 (60,8 k€) sont très largement en deçà du budget prévisionnel (64 k€) adopté lors de l'AG du 1^{er} octobre. Il y a eu peu de travaux d'entretien (baisse de 70%) en 2020 (pas de nettoyages, pas de contrôle VMC) et les factures EDF ont diminué de 10%. Les charges « administratives » ont augmenté de 5%. Pour faire un point général, les dépenses « administratives » représentent 22% (19% l'an dernier), les différents contrats représentent 40% (36%), les consommations représentent 35% (33%), les travaux d'entretien représentent 4% (12%) de nos dépenses totales. Dans l'état actuel, 61 k€ semble le *minimum* (pas moyen de faire moins) incompressible comme dit dans les rapports précédents. Entre 2015 et 2020, la prime d'assurance a augmenté de 44% (6% la dernière année).

IV. Budget 2021

Le budget prévisionnel proposé pour 2021 reste à 64 k€ compte tenu du minimum atteint en 2020 et de quelques travaux d'entretien que nous avons engagés.

V. Composition du Conseil 2020-2021

Cinq membres ont été désignés, contre 7 l'année précédente. Le travail entrepris montre que c'est un nombre maximal acceptable que l'on pourrait même réduire avec des personnes **impliquées, complémentaires, disponibles et compétentes**. L'Assemblée Générale est souveraine dans cette désignation.

M. Barat (habitant 2bis)

marcphilippe.barat@gmail.com

M. Baquet (habitant 2bis)

Jerome.Baquet@gmail.com

M. Pasquet (habitant 2bis)

ph.pasquet@gmail.com

M. Perus (habitant 2)

Jamestony@outlook.fr

Mme Ringuenoire (habitante 2)

Francoise.Ringuenoire@gmail.com

Note : pour contacter le conseil syndical, l'adresse privilégiée reste edenresidence93@gmail.com (pourvu que tous les Conseillers aient l'accès).

VI. Actions principales

1. Suivi des travaux votés lors de l'AG du 1^{er} octobre : décrits dans nos 2 notes d'information. A noter que pour l'étanchéité du local avocats, nous avons recherché un artisan moins cher en concertation avec le cabinet d'avocat, ce qui n'a pas été concluant pour le moment.
2. Suivi de divers travaux d'entretien : décrits dans nos 2 notes d'information
3. Lettre recommandée au Syndic : pour exiger le respect de la loi et des demandes du Conseil dans le cadre de sa mission de contrôle
4. Changement de fournisseur d'électricité. Comme expliqué plus haut, notre dépense décroît deux fois moins vite que notre consommation. De plus 2021 verra la fin des tarifs réglementés. Nous avons donc demandé à Transim de nous proposer des alternatives. Un courtier a été mandaté, il nous a proposé 2 fournisseurs. Nous avons retenu Total Direct Energie qui propose une réduction de 10% sur les **consommations**, soit environ 6% sur la facture (la consommation représente environ 50% de la facture, le reste étant abonnement+taxes+TVA). Cette réduction de 10% est valable 1 an, au-delà elle passe à 5%. Donc il faut que le prochain Conseil se mette d'ores et déjà en chasse pour conserver ses 10%. Pour cela, il faut que Transim nous propose plus d'offres en termes de courtier puisque tel est son choix. Sinon le Conseil devra s'en charger
5. Changement de syndic : conformément à la résolution 32 de l'AG 2020, nous avons contacté 5 syndics potentiels. L'AG 2021 étant encore exceptionnelle, le Conseil avec les règles de majorité qu'il a adoptées ne peut s'engager sans une réunion ou au moins une information préalable de tous les copropriétaires. Le contrat proposé par l'ensemble des syndics est en gros conforme au contrat-type rendu obligatoire, sur lequel il n'y a que des chiffres à ajouter : forfait, nombre de visites, durée de l'AG... Il ressort de la comparaison que TRANSIM est le plus cher (entre +10 et +40%) avec des prestations que nous connaissons alors que les autres ne font évidemment que des promesses.
6. Point sur la vidéosurveillance : suite à l'AG, il avait été décidé de coresponsabiliser cette tâche. Cela n'a pas encore été suivi d'effet. Il n'y a pas eu « beaucoup » de demandes de visionnage qui sont toutes légitimes (serrure cassée, vol dans les boîtes aux lettres, incident de parking...).

VII. Suivi interventions

C'est le cadre habituel et **quotidien**. Nous devons permettre l'accès à tous les prestataires auquel il faut ajouter la fibre qui pose de nombreux problèmes en particulier au 2. Nous devons suivre et parfois demander les rapports d'intervention, justifier ou non les devis, accompagner les déménagements.

Les fuites ont moins posé de problème cette année : il ne faut pas relâcher la vigilance.

En ce qui concerne les travaux votés en 2020

1. Equipements des trappes d'accès aux combles : fait
2. Etanchéité du local avocat : décision imminente

VIII. Problèmes

1. Portes de garage

Beaucoup moins de problèmes. Il y a néanmoins un devis en attente pour changer sangles et cellules de la porte basculante.

2. Insalubrités « marron et jaune »

Le local poubelle est régulièrement encombré par des ordures non déposées dans les poubelles. En outre, malgré l'affichage de notes sur le passage des encombrants, il est constaté que la dépose de ceux-ci se fait de manière anarchique en dehors de la résidence mais aussi dans la résidence.

3. Insalubrité verte

Pour l'année à venir, il faudra refaire un élagage des haies dans les jardins privatifs

4. Fibre

Beaucoup de problèmes en particulier au 2. N'hésitez pas à les signaler et le cas échéant, à changer de fournisseur.

IX. Divers

1. Compte copropriétaire

Pour retrouver ses documents personnels :

<https://transim93.logique-extranet.com> (avec identifiant et mot de passe), Vous y trouverez le règlement de copropriété, vos appels de charges, les convocation et PV d'AG, les budgets adoptés par l'AG, le RIB du syndicat (pour le virement des charges), ainsi que tous les éléments nécessaires à vos démarches, dont le tout récent certificat d'assainissement.

2. Blog

On rappelle que le Conseil Syndical a réalisé (il y a plusieurs années) quelques vidéos pédagogiques (on doit s'abonner à <https://www.youtube.com/channel/UCIXfW5YLdSObnUy2BslKjhQ/featured>) notamment pour sensibiliser aux problèmes des fuites.

Et le blog continue sa route <http://edenssm.canalblog.com/>.

3. ARC

Le Conseil Syndical est adhérent à l'ARC qui nous a beaucoup conseillé cette année. Le Conseil peut remonter vos interrogations vers cette association. Lors de l'AG de mars 2019, la résolution 19 qui demandait l'autorisation pour tous les propriétaires avait été rejetée à la majorité

X. Conclusions

Nous avons déjà engagé le nettoyage des moquettes et du parking, au cours de l'été. Nous avons fait vérifier les VMC privatives avec un taux de visites jamais atteints. Il y a beaucoup de nouveaux locataires, de nouveaux propriétaires (et donc certains s'en vont). Notre résidence est très recherchée (locations et ventes rapides), si l'on en croit les agences : c'est la preuve que la majorité d'entre nous s'y sent bien. Le prochain Conseil devrait continuer dans cette voie.