

RAPPORT du CONSEIL SYNDICAL 2018

I. Introduction

Nous vous proposons un budget en évolution raisonnable (les dépenses dépassant le budget de 5,9% et en augmentation de 3,7% par rapport à l'an dernier) sachant que celui-ci est en grande majorité incompressible (syndic, électricité, eau, téléphone, assurance, entretien courant...) ce qui sera de moins en moins vrai, dans la mesure où, en vieillissant, des travaux seront nécessaires. Pour 2017, la part réparation est de 11% sachant que certaines réparations sont faites par le Conseil, et n'entraînent que des frais de matériel mais on dépense toujours plus que notre budget (réparations : 7000€, dépassement : 2700€ !).

La plupart des réparations est due à des actes de vandalisme ou à de la négligence des résidents. Les frais de réparation, à défaut de responsable identifié, sont imputés à la charge de l'escalier où ils sont constatés. De même que les remboursements éventuels des assurances. Il est à noter que grâce à l'intervention de TRANSIM, notre prime multirisque reste « raisonnable », de l'ordre de 5700€ - + 15% - (mais la franchise augmente dangereusement). Cette franchise s'applique de manière indifférenciée aux 2 escaliers (quel que soit l'escalier « responsable »)

Nous proposons à l'ensemble des copropriétaires de se prononcer sur des travaux d'amélioration (accès et vidéo surveillance) avec un impact financier qui pourrait être important.

II. Composition du Conseil 2017-2018

M. Baquet (habitant 2bis)	Jerome.Baquet@gmail.com
Mme Le Gal (bailleuse 2&2bis)	Florence.Le.Gal@orange.fr
M. Not (bailleur 2)	JoBeNot@gmail.com
M. Pasquet (habitant 2bis)	Ph.Pasquet@gmail.com
M. Perus (habitant 2)	Jamestony@outlook.fr
Mme Peux (2)	Audrey.Peux@hotmail.fr
Mme Ringuenoire (habitante 2)	Francoise.Ringuenoire@gmail.com

III. Suivi interventions

Plusieurs interventions sont obligatoires ou nécessaires :

- Technique et Sécurité : codes
- SAGEX : maintenance extincteurs
- Peintures : les peintures au 2 ont été retardées suite à recherche et déni de responsabilité – **à faire**
- Expertises diverses
- Suivi de fuite : plus d'une dizaine depuis la dernière AG
- ...

IV. ACTIONS

Cette année, le CS a souhaité se structurer en équipe (quelques exemples) :

- Contrats : Bernard Not suit l'évolution des différents contrats. De manière normale, Syndic, Entretien et Assurances occupent le podium avec environ 50% des dépenses hors eau froide.
- Espace partagé : Florence Le Gal et Jérôme Baquet gèrent cet espace sous Google Drive. On y trouve en particuliers, devis, factures, CR. Initialement préconisé comme espace de discussion, il s'avère peu pratique et en conséquence, trop peu utilisé sauf pour le partage de documents
- Nettoyage, Entretien : Françoise Ringuenoire et Philippe Pasquet suivent les actions jardinage, nettoyage... en particulier les numéros et places de parking, les portes des locaux poubelles ont été repeints, une grille posée dans le local poubelle du 2, les panneaux d'information accrochés
- Grille et porte basculante du garage : Audrey Peux et Tony Perus sont chargés de débloquer les portes après appel. Ils vous conseillent (avant changement éventuel du système décidé par l'AG) de changer de manière régulière et préventive les piles
- Chaîne Youtube (voir plus bas) : Jérôme Baquet, Florence Le Gal, Tony Perus avec l'aide d'Aurélié Fouquet ont remis à jour les vidéos

Le CS n'a pas souhaité (à la majorité) se doter de règles de fonctionnement qui avait été proposées au début de notre mandat.

Le CS (à l'unanimité) a adhéré à une association de copropriétaires (ARC) afin de l'aider dans démarches et gestion.

Le CS a tenté de mettre en place un fichier des résidents et propriétaires : beaucoup de changement parmi les résidents locataires et discussion sur le contenu ne permettent pas de finaliser cette action.

V. Problèmes

1. Vandalisme grille et porte de garage

Remise à jour parfois plusieurs fois par jour suite à ouvertures forcées. Ces actes sont tracés sur l'espace partagé

L'AG devra se prononcer sur un système de vidéosurveillance qui aura quelques contraintes (CNIL en particulier).

2. Difficultés avec qq propriétaires (bailleurs)

Plusieurs courriers envoyés sans réponse (installation fibre, reconnaissance fuites). Le cout des LR est imputé à chacun des copropriétaires. Merci aux résidents qui interviennent ou signalent.

3. Insalubrité

Les jardinets derrière la résidence sont laissés à l'état de friche ce qui a des conséquence sur l'apparition de quelques rongeurs (!). Il en est malheureusement de même pour la pelouse devant le restaurant.

VI. Divers

1. Réunion trimestrielle avec CR

Destinataires : Conseil

2. Blog

Le Conseil syndical s'est engagé dans la réalisation de quelques vidéos pédagogiques (on doit s'abonner à <https://www.youtube.com/channel/UCIXfW5YLdSObnUy2BslKjhQ/featured>) notamment pour sensibiliser aux problèmes des fuites.

Il a aussi décidé de rédiger une sorte de guide des résidents qui devrait être distribué à tous les résidents puis progressivement à tous les nouveaux (voir 4. plus bas).

Et le blog continue sa route <http://edennsm.canalblog.com/> avec les pages suivantes des plus récentes aux plus anciennes depuis la dernière AG (en **gras**, spécifique résidence) :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Que faire en cas d'attentats ? | 12. L'air à Neuilly sur Marne |
| 2. Ponts sur la Marne | 13. Quelques changements dans la TNT |
| 3. Menus travaux et solidarité | 14. Droit à la prise |
| 4. Guide des résidents | 15. Made in Seine-Saint-Denis |
| 5. Température ressentie (hiver) | 16. Mangez des œufs |
| 6. Inondations | 17. Fuites au ballon d'eau chaude |
| 7. Bonnes nouvelles | 18. Assemblée Générale 2017 |
| 8. Compte Copropriétaire | 19. Canicule 2017 |
| 9. Civilités fin d'année 2017 | 20. Fêtes de l'été 2017 à Neuilly-sur-Marne |
| 10. Mois de la cybersécurité | 21. Faire un double des clés |
| 11. La vraie fraîcheur, ça se cueille | 22. Zones à Circulation Restreinte -... |

VII. Conclusions

Parmi les incivilités les plus couramment relevées, on trouve : portes, grilles laissées ouvertes ou forcées, saleté dans les parties communes (moquettes et parking), vandalisme, gestion des ordures (on va au plus près ou on dépose n'importe où) et des encombrants. Certains propriétaires ont été prévenus, avertis, mis en demeure sans effet, la plupart du temps.