Conseil Syndical de Talma II
9, rue de l'espérance
91 860 Epinay-sous-Sénart

Date : 20 octobre 2016

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU 05 octobre 2016

Présents : Messieurs Paul MARECHAL, Patrice DELLENBURGER,
Mesdames, Danielle CHOPINET, Claudette MANTZ, Absa GAULTIER-KA, Najine SMITH, et Valérie JOIGNANT.
Le Cabinet ABP : Madame MAINGUY
Absents : Madame Isabelle CLEMENT et Monsieur Jean JOSKOWICZ

TALMA 2

1- Tableau de suivi du Syndic

Il sera demandé au cabinet ABP, les justificatifs et toutes informations nécessaires concernant le traitement des demandes.

2- Questions diverses

- **Skydômes**
  Le Conseil syndical donne son accord pour la pose de grille de sécurité sous les skydômes afin d'éviter à certaines personnes indélicates de monter sur les terrasses sans autorisation. Il est convenu que le devis de la société RIF (établi pour un bâtiment type) doit être renégocié par ABP pour tenir compte du déplacement unique pour les 7 bâtiments.

- **Assurances**
  Suite aux nombreux sinistres, notamment en matière de dégâts des eaux, sur la résidence ces dernières années (fuite des tuyaux de chauffage d'un appartement au 9, Espérance dans les ascenseurs, fuite privative dans une cave au 8, Ney, fuite dans les caves depuis l'extérieur au 2, Ney, infiltration sur les toits terrasses des 11, Espérance et 4, Ney), notre assureur, la société ALLIANZ, souhaite augmenter de près de 30% notre cotisation annuelle.
  Notre courtier va tenter de réduire cette augmentation via un appel d'offres.

  Il est rappelé à ce propos qu'en cas de fuite, les copropriétaires doivent vérifier auparavant chez leurs voisins s'il ne s'agit pas d'une fuite privative. En effet, dès lors que le cabinet ABP doit s'en charger, cela oblige à une déclaration d'assurance et donc augmente la sinistralité de la résidence et in fine, le montant des charges de chacun.

- **Contrôle quinquennal des ascenseurs**
  Le Cabinet ABP nous a soumis deux devis pour la vérification quinquennale complète et obligatoire de tous les ascenseurs de la résidence par un expert indépendant. Le devis de la société A2C, d'un montant de 5.712 € TTC a été retenu car en plus de la vérification de tous les éléments obligatoires, y compris le parachute des ascenseurs, il propose une vérification des prestations de notre société d'entretien.

- **Divers travaux de réparation électrique**
  Les divers petits travaux de réparations électriques (prises à remettre dans les halls, etc.) et signalés par certains copropriétaires seront réalisés dans les meilleurs délais au prochain passage de l'électricien.

- **Réflexion sur une campagne d'achat groupé de stop parking :**
  Suite à la plainte de plusieurs résidents dont les places de parking sont régulièrement occupées par des squatteurs (à destination de l'école ou autre) et notamment aux abords du 9, Espérance, il a été demandé au Conseil syndical de réfléchir à la possibilité d'une campagne d'achats groupés pour les stop-parking (éléments privatifs). Le Cabinet ABP nous indique qu'une telle procédure est très compliquée car elle nécessite de recueillir de chaque copropriétaire les fonds privés nécessaires au préalable avec les risques de retard et d'impayé que cela comporte.
  Le conseil syndical garde cependant d'autres idées en réserve, comme la fermeture des parkings (9/11 Espérance, 2/4/6/8 Ney et 2 Lannes) ou un accord avec la police municipale d'Epinay.

- **Suivi du projet de l'achat d'une table de réunion pour le Conseil Syndical :**
  Le Conseil Syndical a validé le principe de l'achat de plusieurs petites tables et de chaises en remplacement des planches et tréteaux utilisés jusqu'à présent pour les réunions. Le budget a été fixé à 1.500 € pour le tout. Compte tenu des économies de location de salle réalisées depuis un an, cette somme sera amortie d'ici 1 an et demi.

- **Décision sur la mise en ligne des documents pour le Blog** *(Octobre 2016 ou avant)***:**
  Comme indiqué précédemment, le Conseil Syndical a décidé de réactivé le blog de TALMA 2 avec une mise en ligne des documents et photos pour notre résidence.
  Monsieur Patrice DELLENBURGER sera en charge de cette tache aidé par Danielle CHOPINET.
  Le Conseil Syndical a décidé de remettre en ligne les documents à compter de septembre 2016.

- **Appel de fonds TRAVAUX à compter du 1er janvier 2017 – loi ALUR :**
  Le Cabinet ABP nous informe qu'à compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR fait obligation à chaque résidence de consacrer 5% minimum de son budget annuel à la création d'un fond « travaux » afin d'obliger les copropriétaires à faire des travaux régulièrement dans leur copropriété. Il s'agit malheureusement d'une obligation légale qui ne nécessite même pas de vote de l'Assemblée Générale pour s'appliquer au taux minimal de 5 %. Par ailleurs, ces montants ne seront pas remboursés en cas de départ d'un copropriétaire de la résidence avant son utilisation.
  Cette somme sera donc réclamée sur nos charges <u>à compter du 1er janvier 2017.</u>
  Afin de compenser cette augmentation des charges de copropriété imposée par le législateur, nous allons essayer, dans la mesure du possible, de continuer à baisser les charges de la résidence comme nous l'avons entamé l'année dernière mais cela devient extrêmement compliqué compte tenu des sinistres de toutes nature qui surviennent sur la résidence, que ce soit au niveau des tranches (dégâts des eaux) ou de l'ASL (chutes d'arbres, inondations, vétusté de certains réseaux, légionnelle) et qui nécessitent des réparations qui sont, le plus souvent, imprévues.
  C'est l'Assemblée Générale de Talma 2 qui décidera de l'affectation de ce fond travaux. Il pourrait permettre (par exemple) de refaire les halls et paliers des immeubles ou de fermer les parkings de la résidence, ainsi tous les copropriétaires bénéficieraient d'une plus-value sur la valeur de leur appartement et récupéreraient donc une partie de cette somme.

ASL

Ainsi qu'il est dit ci-dessus le conseil syndical mettra en ligne tous les comptes rendus relatifs à l'ASL « Chauffage – Espaces Verts – Conseil de Surveillance » afin de vous tenir informés nous vous conseillons de consulter notre blog à l'adresse suivante : **http:// talma2.canalblog.com/**

NOUS INVITONS LES NOUVEAUX RESIDENTS A SE FAIRE CONNAITRE AUPRES DU SYNDIC OU DU GARDIEN POUR FAIRE MODIFIER LEURS ETIQUETTES D'INTERPHONE ET DE BOITE AUX LETTRES.

NOUS VOUS RAPPELONS QU'IL EST FORMELLEMENT INTERDIT DE DEPOSER DES ENCOMBRANTS DANS LES COULOIRS DE CAVE. CES DEPOTS NOUS COUTENT DES MILLIERS D'EUROS CHAQUE ANNEE. INFORMEZ-EN VOS VOISINS ET LOCATAIRES.

Prochaine Réunion du Conseil Syndical : lundi 07 novembre 2016

Adresse du blog : http:// talma2.canalblog.com/