

RAPPORT du CONSEIL SYNDICAL 2019

I. Introduction

Nous vous proposons un budget en évolution raisonnable.

Les dépenses 2018 dépassent le budget prévisionnel de 1,2% (soit 741.18€) et sont en baisse de 2,5% par rapport à 2017 (soit 1595.99€).

Le budget est constitué en grande majorité de dépenses incompressibles (syndic, électricité, eau, téléphone, assurance, entretien courant...). Les charges contractuelles ont un peu baissé mais les dépenses courantes ont augmenté, ce qui s'explique par le vieillissement de la résidence et des problèmes toujours récurrents avec le portail.

A ce sujet le conseil syndical a dénoncé le contrat de maintenance qui liait la résidence à l'entreprise SEMI, les délais d'intervention et leur qualité se dégradant depuis quelques années. C'est désormais la société OMEGA qui est en charge de la maintenance du portail depuis début 2019.

Un autre sujet récurrent est celui des fuites. Nous remercions l'ensemble des propriétaires et locataires qui ont répondu présent lors des différents passages du plombier. Aucune source majeure de fuite n'a été constatée mais la quasi-intégralité des logements est concernée par de petits dysfonctionnements. Un courrier a déjà été envoyé aux résidents du 2 et le sera prochainement pour le 2B afin de faire corriger ces éléments.

Pour rappel notre franchise sinistre est toujours très élevée donc si l'on souhaite garder un budget collectif raisonnable, c'est l'affaire de tous...

A noter un changement législatif au 01/06/2018 sur les fuites en copropriété. Voir

<https://arc-copro.fr/documentation/la-convention-cidre-remplacee-par-la-convention-dindemnisation-et-de-recours-des>

Nous aimerions attirer également votre attention sur les communications affichées dans les halls des 2 & 2B sur les règles de vies. De trop nombreuses incivilités sont encore constatées (portes laissées ouvertes, saleté dans les parties communes, ordures et encombrants...) et en appellent à la responsabilité de chacun.

II. Composition du Conseil 2018-2019

M. Barat (habitant 2bis)	marcphilippe.barat@gmail.com
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. Perus (habitant 2)	Jamestony@outlook.fr
Mme Peux (habitante 2)	Audrey_Peux@hotmail.fr
Mme Ringuenoire (habitante 2)	Francoise.Ringuenoire@gmail.com

Note : pour contacter le conseil syndical, l'adresse privilégiée reste edenresidence93@gmail.com

III. Suivi interventions

Liste non exhaustive du suivi des interventions par le conseil syndical :

- Suivi des contrats et éventuellement changement de prestataires
- SAGEX : maintenance extincteurs
- Réparations diverses (portes, portail...)

- Suivi de fuites et recherches de fuites
- Suivi des travaux
- Expertises diverses
- ...

En ce qui concerne les travaux votés en 2018, l'ordre de priorité a été fixé comme suit :

1. Mise en place de caniveaux pour faire face aux épisodes pluvieux qui inondaient les halls
2. Changement des vigiks pour éviter les "trafics" de badges (mise en service en février)
3. Mise en place d'une vidéosurveillance afin de lutter contre les vandalismes et incivilité
4. Réparation d'un joint de balcon

Ces deux derniers points ne sont pas traités à date du présent courrier car il faut attendre que la trésorerie soit suffisante mais le seront prochainement.

IV. ACTIONS

Cette année, le CS a souhaité se structurer en équipe sans désigner de président et se répartir par thématique de la manière suivante :

Thématique	Responsables
Portail et porte garage	Mme Peux et M.Perus
Portillon et portes d'entrée SAS	M.Baquet et M.Perus
Ascenseurs	M.Barat et Mme Peux
CClean et ampoules	M.Barat et Mme Ringuenoire
Vidéosurveillance	M.Baquet
Sagex bloc secours	Mme Ringuenoire
Jardin et espaces verts	Mme Ringuenoire
ARC	Mme Ringuenoire

Le conseil syndical a adhéré depuis bientôt deux ans à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) pour obtenir des conseils. A ce titre le CS par l'intermédiaire de Mme Le Gall et Mme Ringuenoire a assisté à des événements organisés par l'ARC afin de se tenir au courant sur les dernières évolutions en matière de gestion de copropriété.

Pour information le CS a finalement mis en place un fichier des résidents et propriétaires qui est mis à jour grâce à l'aide de Transim.

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

Nous espérons que le système de vidéosurveillance permettra de réduire ces vandalismes.

Une solution technique proposée par la nouvelle société de maintenance (OMEGA) a été proposée au CS. Ce point pourra être discuté en AG sans toutefois faire l'objet de résolution immédiate.

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

Les jardinets derrière la résidence ne sont pas toujours bien entretenus ce qui a des conséquences sur l'apparition de quelques rongeurs.

Certaines haies des parties privatives au 2 B ne sont pas entretenues également.

4. Parking

Les portes restent ouvertes en journée, ce qui compromet la sécurité de la résidence.

D'autre part encore trop de personnes se garent sur des places qui ne leur sont pas réservées.

VI. Divers

1. Réunions trimestrielles avec CR

Destinataires : Conseil

2. Compte copropriétaire

Pour retrouver ses documents personnels :

<https://transim93.logique-extranet.com>

3. 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.

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. **Droit à la prise**

2. **Compteurs Linky**

3. **Civilités fin d'année 2018**

4. Sapins de Noël

5. Compteurs dit "intelligents" ou "communicants"

6. Musique à Neuilly pour Noël

7. Contrôle technique automobile

8. Marché de Noël 2018

9. Circulation dans le Grand Paris

10. **Stationnement réglementé**

11. Miels à Neuilly sur Marne

12. Gestion des déchets

13. Nouveaux noms des carburants

14. Insuffisance cardiaque EPOF

15. Comment éloigner le moustiques?

16. Le Jardin d'Eden

17. Assurances

18. Fêtes de l'été 2018 à Neuilly sur Marne

19. Conseil Syndical

20. Température ressentie (été)

VII. Conclusions

Nous comptons sur chacun pour faire de la résidence un lieu agréable de vie.