

RAPPORT du CONSEIL SYNDICAL 2022

I. Introduction

Le Conseil syndical a été désigné le 30 juin 2021. Il a poursuivi l'envoi des notes d'information pour le suivi de ses actions, en juillet et octobre 2021, puis janvier et avril 2022. En parallèle, quatre notes réduites ont été envoyées aux locataires pour les actions qui les concernaient. Ce rapport reprend le plus important, *pour ne pas vous surcharger d'écrit* : nous vous invitons à vous reporter à ces quatre notes dont un extrait est sur [Blog de la résidence \(canalblog.com\)](https://canalblog.com). Le Conseil s'est réuni régulièrement, a enregistré le départ de l'un des membres. Nous avons vérifié les comptes et factures 2021, organisé travaux et dépenses du 2^e semestre 2021, et participé à l'élaboration du budget 2022 (qui sera assumé pour moitié par le prochain Conseil).

II. Contrôle des factures et comptes 2021

Nous avons vérifié (*en quelques heures*) les comptes et factures 2021 (à 50% sous le précédent Conseil). Les factures, les devis ou contrats correspondants et l'état mensuel de nos deux comptes bancaires sont à notre disposition.

III. Dépenses 2021

Les dépenses 2021 (60,1 k€) sont très largement en deçà du budget prévisionnel (64 k€) adopté lors de l'AG de juin 2021. Il y a eu peu de travaux d'entretien (augmentation de 60%) en 2021 (avec nettoyyages) et les factures EDF sont constantes (voir plus bas). Les charges « administratives » ont diminué de 3%. Pour faire un point général, les dépenses « administratives » représentent 21% (22% l'an dernier), les différents contrats représentent 41% (40%), les consommations (dont l'eau froide) représentent 32% (35%), les travaux d'entretien représentent 6% (4%) de nos dépenses totales. Dans l'état actuel, 61 k€ semble toujours le *minimum* (pas moyen de faire moins) incompressible comme dit dans les rapports précédents. Entre 2015 et 2021, la prime d'assurance a augmenté de 53% (dont 6% en 2021).

IV. Budget 2022

Le budget prévisionnel proposé pour 2022 reste *a priori* à 64 k€, compte tenu du minimum atteint en 2020 et de quelques travaux d'entretien que nous avons engagés.

V. Composition du Conseil 2021-2022

Trois membres ont été désignés pour 3 années (l'un d'entre eux a déménagé) contre 5 l'année précédente. Le travail entrepris montre que c'est possible mais difficile à 2 : un ou 2 conseillers de plus serait parfait avec des personnes **impliquées, complémentaires, disponibles et compétentes**. L'Assemblée Générale est souveraine dans cette désignation, vous avez des propositions dans la convocation : 2 récents propriétaires, l'un au 2 et l'autre au 2bis. Le Conseil en place conseille leur désignation.

M. Pasquet (résident 2bis)

ph.pasquet@gmail.com

~~M. Perus (résident 2)~~

~~jamestony@outlook.fr~~

Mme Ringuenoire (résident 2)

Francoise.Ringuenoire@gmail.com

Note : pour contacter le conseil syndical, il faut utiliser les adresses ci-dessus.

VI. Actions principales

Les actions ont été listées dans les notes d'informations trimestrielles. Nous n'y revenons pas d'autant que ces notes sont généralement bien accueillies. Certains d'entre vous ont besoin de davantage de précisions : voici nos réponses

1. Suivi des travaux votés lors de l'AG du 1^{er} octobre 2020 : Les travaux ont été effectués avec de bons résultats concernant l'isolation du cabinet d'avocat. Néanmoins nous avons signalé en présence de Transim la mauvaise finition. Nous attendons le passage du maçon.
2. Changement de fournisseur d'électricité. *Fallait-il le faire ?* nous a-t-on demandé. Trois indications en préliminaire :
 - a. En avril 21 le précédent Conseil a décidé de changer de fournisseur. TotalEnergies a été choisi avec l'engagement d'une réduction de 10% sur le coût des **consommations** pendant un an, donc comptant pour 2/3 sur le cout des consommations 2021 (mai à décembre).
 - b. La facture est composée de 4 parties : l'abonnement (indépendant du fournisseur), la consommation (avec la promesse précédente), les taxes (indépendantes du fournisseur puisque dépendant de la consommation et d'une partie forfaitaire), et de la TVA qui tient compte des 3 précédentes parts
 - c. Nous ne payons pas les consommations de 2021 mais les factures reçues en 2021 : elles comportent les consommations de décembre 2020 à décembre 2021 inclus

Enfinement, rien de mieux qu'un tableau chiffré. Pour faire plus simple le coût du MWh moyen est passé de 109€ en avril à 96€ en décembre (au moment de votre lecture, il est à 122€). Le Conseil se garde de répondre directement à la question mais *la diminution des coûts est conforme aux informations* fournies au cours du mandat.

	Abonnement	Conso	Taxes	TVA	Total
Rappel 2020	771 €	2 072 €	793 €	595 €	4 232 €
2021 avec changement	941 €	1 945 €	812 €	571 €	4 269 €
2021 sans changement	941 €	2 090 €	812 €	632 €	4 475 €

Pour 2022, il reste 1/3 d'année à -10% puis 2/3 à -5%, le fameux bouclier qui limite les taxes et la consommation sur 12 mois au lieu de 13. Nous n'avons pas trouvé mieux (voir note n°6), et naturellement le Conseil ne maîtrise aucun coût

3. Changement de syndic : entre octobre 2020 et juillet 2021, 7 cabinets de syndic ont été contactés. La comparaison s'est faite sur la base du contrat-type de syndic : Transim a été pris en compte avec son contrat 2021. Elle a tenu compte de tous les coûts et durée, seuls paramètres changeants. Nous vous avons communiqué dans les notes d'informations l'avancement et l'essentiel des comparaisons c'est-à-dire les chiffres figurant dans les § 7.1.5 et 7.2.1. Les autres § concernent le très spécifique et sont pris en charge par le demandeur plutôt que par le syndicat : AG supplémentaire, mutation, fuites ... bien entendu nous en avons aussi tenu compte dans l'intérêt des copropriétaires. Notre choix s'est porté sur Bobay – M. Jérémie Scemama (pas le moins cher, mais pas le plus cher non plus) qui nous a semblé réunir de nombreux avantages (dont 2 recommandations et évidemment le coût). Vous trouverez tous les éléments obligatoires dans la convocation (contrat et fiche d'information).
4. Vidéosurveillance : le Conseil donne sa compréhension des faits sans entrer dans les détails que nous ne maîtrisons pas davantage.
 - a. L'accès a été bloqué brutalement en août 2021 par Transim. Les résidents ont évité d'y faire appel par méconnaissance des modalités précises – coûts, délais, prise en charge... – ce qui les a grandement pénalisés (vol dans les boîtes aux lettres) comme cela a pénalisé la recherche des incivilités.
 - b. L'AG va se prononcer en désignant le(s) responsable(s) de la visualisation. ...
5. Portail : RAS pour le Conseil, la réparation étant faite comme nous l'avons souhaitée. Nous suivrons naturellement le règlement financier

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.

VIII. Problèmes

1. 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.

2. Insalubrité verte

Pour l'année à venir, il faudra refaire un élagage des haies dans les 6 jardins privatifs du rez-de-chaussée.

3. 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

Le blog continue sa route <http://edennsm.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.

X. Conclusions

Nous espérons avoir répondu à quelques questions dont aucune n'est gênante. Nous avons peu de travaux à l'ordre du jour et peut-être engagerons-nous le nettoyage des moquettes particulièrement sales à certains étages, au cours de l'été. Nous ferons vérifier les VMC privatives au début 2023.

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 avec l'aide d'un nouveau syndic : une nouvelle ère s'engage.