

## RAPPORT du CONSEIL SYNDICAL 2020

### I. Introduction

Nous vous proposons un budget en évolution raisonnable.

Le budget prévisionnel proposé pour 2020 est de 64000€ soit en hausse de 1.6% par rapport au budget précédent..

Les dépenses 2019 dépassent le budget prévisionnel de 3,2% (soit 2029.52€)-sans compter le dépassement du budget travaux, environ 430€-et sont en hausse de 4,9% par rapport à 2018 (soit 2788.34€).

Le budget est constitué en grande majorité de dépenses incompressibles (syndic, électricité, eau, téléphone, assurance, entretien courant...). Tous les postes de dépense ont augmenté, les charges contractuelles aussi bien que les dépenses courantes.

Le principal facteur de dépassement du budget est l'entretien et les réparations diverses de la résidence, ce qui s'explique par le vieillissement de la résidence et des problèmes toujours récurrents avec le portail.

Un autre sujet récurrent est celui des fuites dans les parties privatives qui impactent les parties communes.

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, les fuites proviennent de fuites privatives qui occasionnent des dégâts dans les parties communes. Pour rappel, toute personne qui rencontre un problème chez lui doit en informer le syndic ou le conseil syndical afin de faire un constat amiable en cas de dégâts avérés dans les parties communes. Les principales sources de fuites:

- Eclatement du ballon
- Ballon entartré (en fin de vie, la durée de vie d'un ballon non entretenu est de l'ordre de 5 à 7 ans)
- Groupe de sécurité du ballon entartré
- Joints de la baignoire poreux (vérifier régulièrement sous la baignoire via la trappe)
- Joints de douche
- Evier..

Nous vous alertons sur le fait que notre franchise sinistre est toujours très élevée donc si l'on souhaite garder un budget collectif raisonnable, c'est l'affaire de tous... Pour information, notre prime d'assurance a augmenté de 36% en 5 ans et représente le 3ème poste de dépenses à date.

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 2019-2020

M. Barat (habitant 2bis)

[marcphilippe.barat@gmail.com](mailto:marcphilippe.barat@gmail.com)

M. Baquet (habitant 2bis)

[Jerome.Baquet@gmail.com](mailto:Jerome.Baquet@gmail.com)

Mme Le Gal (bailleuse 2&2bis)

[Florence.Le.Gal@orange.fr](mailto:Florence.Le.Gal@orange.fr)

M. Not (bailleur 2)

[JoBeNot@gmail.com](mailto:JoBeNot@gmail.com)

M.Pasquet (habitant 2bis)

[ph.pasquet@gmail.com](mailto:ph.pasquet@gmail.com)

M. Perus (habitant 2)

[Jamestony@outlook.fr](mailto:Jamestony@outlook.fr)

Mme Ringuenoire (habitante 2)

[Francoise.Ringuenoire@gmail.com](mailto:Francoise.Ringuenoire@gmail.com)

Note : pour contacter le conseil syndical, l'adresse privilégiée reste [edenresidence93@gmail.com](mailto:edenresidence93@gmail.com)

### III. Suivi interventions

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

- Suivi des contrats
- SAGEX : maintenance extincteur, désenfumage BAES
- 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 et qui n'avaient pas encore été réalisés :

1. Mise en place d'une vidéosurveillance afin de lutter contre les vandalismes et incivilité
2. Réparation d'un joint de balcon

Ces deux points ont été réalisés. Vous aurez noté la présence de caméras dans les parties communes des deux bâtiments (deux caméras au 2 Bis, une au 2) ainsi que sur le parking extérieur et à l'intérieur du parking (une entrée parking et 3 au parking)

Le recours au visionnage est limité et validé par l'ensemble des membres du CS. Il permet entre autres de lever des incertitudes sur des incivilités supposées et signalées (porte parking, vol colis, accrochage parking non déclaré...)

En ce qui concerne les travaux votés en 2019 et qui n'ont pas encore été réalisés :

1. Nettoyage des gouttières et de la toiture : les travaux débuteront au printemps 2020 pour des raisons de sécurité du chantier

Pour clôturer le chapitre travaux, le marquage des entrées du parking va être refait au printemps 2020 pour être conforme à la loi.

### IV. Actions

Comme l'année précédente, 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	M Pasquet et M.Perus
Portillon et portes d'entrée SAS	M.Baquet et M.Perus
Ascenseurs	M.Barat et Mme Ringuenoire
CClean et ampoules	M.Barat et Mme Ringuenoire
Vidéosurveillance	M.Baquet
Sagex bloc secours	Mme Ringuenoire
Jardin et espaces verts	Mme Ringuenoire
ARC	Mme Legal et Mme Ringuenoire

Le conseil syndical a adhéré depuis bientôt trois 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. Porte de garage

Toujours des perturbations bien qu'il semble que cette année elles aient diminué.

### 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

Certaines haies des parties privatives ne sont pas entretenues et le CS a procédé à un rappel à l'ordre des propriétaires concernés. A ce titre une précision dans le règlement intérieur sera discuté lors de l'AG.

### 4. Parking

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

## VI. 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 intérieur, vos appels de charges, les convocation et PV d'AG, les budgets adoptés par l'AG.

### 2. Blog

On rappelle que le Conseil Syndical a réalisé 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/>. Les derniers billets :

- Gestion des déchets (version 2020) (en date du 24/12/2019)
- Sécurité électrique (17/12/2019)
- Civilités fin d'année 2019 (12/12/2019)
- Movie Money (12/10/2019)
- Effraction : Que faire? (09/09/2019)

## VII. Conclusions

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