

Résolution n°3 - Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 1er juillet 2013 au 30 juin 2014

Ce rapport s'appuie sur le compte rendu de la réunion du conseil syndical des Symphonies qui s'alimente au fur et à mesure du temps qui passe. Rapport systématiquement affiché dans tous les allées quelques jours après notre réunion trimestrielle.

Tout d'abord un petit rappel : être membre du Conseil Syndical n'est pas une mission facile ni évidente. Nous sommes des bénévoles qui, comme vous, tenons à entretenir et protéger notre patrimoine.

On nous vend la fonction de membre CS comme simple représentant de notre allée, c'est vrai, mais ce n'est pas que cela. C'est aussi :

- du temps que nous donnons,
- recueillir et transmettre les demandes et remarques de résidents de notre allée
- être réactif face à un problème ponctuel
- participer aux 4 réunions trimestrielles le soir, aux 11 réunions mensuelles sur le terrain (pour certains membres du conseil syndical).
- écrire les cahiers des charges pour demander les devis.

Comme chaque année nous avons porté notre attention sur les contrats annuels d'entretien, aussi bien sur les prestations que sur les factures.

Entretien annuel des toitures, des terrassons, des espaces verts, des ascenseurs, des extincteurs dans le garage.

Ascenseurs : suite aux travaux réalisés en 2012 intervenus dans les allées 13-21 rue Florian et 10 - 12 et 14 rue Braille, nous avons été vigilants sur l'application des 20 % de remise sur notre contrat d'entretien avec un effet rétroactif ce qui explique l'avoir sur l'état des dépenses.

Les VMC : intervention de 2ES

- au 21 côté T3, pour des infiltrations ;
 - au 21 côté T5, remplacement de la VMC : elle a tenue 1 an pas de facture mais nous resterons vigilants sur les prochains comptes ;
 - au 15 côté T5, faible débit, E2S doit intervenir le CS a donné son accord pour travaux ;
- (Nous rappelons que toute personne effectuant des travaux ne doivent pas obturer les bouches d'aération).

environnement de quartier / sécurité

a) c'est pour limiter l'entrée du garage aux véhicules dont la hauteur met en danger le système de sécurité des portes que nous avons fait installer 2 barres fixes. L'environnement de quartier a eu raison des chaînes en plastique, ces chaînes ont été changées par des chaînes en acier.

b) stationnement gênant et fréquent à la sortie du garage (véhicule à cheval sur le trottoir et la sortie du garage) : nous avons demandé à la mairie de déplacer 2 poteaux sur le trottoir mais le stationnement perdure, le syndic a fait un courrier à la ville pour demander une augmentation des rondes de police.

Dépôts sauvages de débris côté Florian

Nous avons fait supprimer les lauriers face au transformateur EDF et les débris ont été enlevés.

résolution n°13 - Mur nord côté Florian

Par manque de méthodologie nous n'avons pas réalisé ces travaux.

Nous avons voté l'an passé en AG, et payé en 2014 pour la réfection du mur nord, mur entre la copropriété et le jardin Václav Havel.

Nous avons commis l'erreur de ne pas rédiger de cahier des charges car les travaux nous paraissaient évidents. Conclusion : nous avons reçu deux devis complètement différents, allant du simple au double. Moralité nous venons d'écrire le cahier des charges, nous relançons les entreprises pour connaître leur tarif.

Fuites d'eau

Le point noir actuel réside dans les fuites d'eau, dans les sous-sol caves et garages. Il n'est pas facile d'en déterminer la provenance ni d'en définir la cause.

Un problème persiste actuellement dans les caves 45/46 : malgré différents intervenants nous n'avons pas encore trouvé la cause. Le syndic vient de mandater un architecte pour expertise.

Résolution n°15 - Circulation : réfection des voies de circulation, mission du bureau d'étude

Nous avons voté l'an passé en AG : la mission à confier à un bureau d'étude pour la réfection des enrobés des voies de circulation. Là encore nous avons tergiversé, nous en avons parlé, reparlé. Pourquoi missionner et payer un cabinet d'études ? Nous avons bien reçu deux devis, mais Eiffage nous a mis dans le doute en nous disant qu'il pouvait nous faire un devis sérieux sans passer par un cabinet d'études.

Aujourd'hui, nous savons que nous n'avons pas la compétence pour diagnostiquer et élaborer le cahier des charges. Nous allons reprendre ce dossier en priorité.

résolution 17 - La Fibre

Les bâtiments Braille & Florian ont été fibrés.

Nous devons maintenant protéger les équipements Braille en sous-sol

résolution 17 - Caves - Le gardien utilise un local en sous-sol comme atelier et entrepôt de divers ustensiles relatifs à la copropriété, mais ce local héberge 3 caves : 2 à usage privatif du gardien et une appartenant à un locataire. Ce dernier s'est manifesté afin de pouvoir utiliser sa cave.

nouveau : il y a des rats dans la copropriété !!! Nous allons faire établir un devis pour un traitement global.

Les futurs projets :

- ✓ fermeture de la copropriété, résolution n°14
- ✓ certaines portes des espaces communs commencent à se détériorer, un premier devis : 1500 €
- ✓
Projets jugés non prioritaires par le CS
- ✓ garages : détection de présence : un premier devis : 4370 €,
- ✓ garages : peintures au sol pour indiquer le sens de circulation
- ✓ détection de présence dans les caves, un premier devis nous a été envoyé : 9720 €
- ✓ détection de présence sur palier pour éviter d'allumer chaque fois la totalité de la cage d'escalier.

résolution n°5 - désignation à nouveau du syndic le cabinet Citya

vous avez reçu dans votre boîte aux lettres un courrier du CS vous expliquant pourquoi nous souhaitons changer de Syndic, je tiens à vous préciser que le choix de la éventuelle nouvelle régie a été fait en toute transparence, nous avons contacté 4 régies, quelques membres les avons reçues, et l'ensemble du CS a décidé en toute objectivité et en aveugle la nouvelle régie.

résolution n°4 - approbation des comptes ; toutes les factures ont été pointées par un membre du CS

résolution n°7 - approbation du budget prévisionnel , il se fait dans sa globalité

charges totales entre le 1er juillet 2013 et le 30 juin 2014 : 247274 € budget proposé pour la période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016 : 261870 € (comme l'an passé) soit +5.90 %.

Conclusion

La volonté du conseil syndical est de préserver notre cadre de vie à tous et même d'aider à l'améliorer chaque fois que cela est possible. Ce rapport est l'expression d'un travail collectif : que tous les membres du Conseil Syndical en soient remerciés.

Je profite de ce mot pour remercier également toutes les personnes qui nous aident dans ces objectifs : depuis les résidents, le syndic et ses collaborateurs, les fournisseurs qui jouent le jeu en délivrant un travail de qualité, et bien sûr, tous les membres du Conseil Syndical qui participent activement à l'évolution et à l'entretien de la copropriété. Et ces remerciements ne sauraient être complets si je n'associais pas celui qui y contribue au quotidien, notre gardien.

-O-O-O-