

CONSEIL SYNDICAL
Résidence Jeanne d'Arc
92160 ANTONY

Antony,
Le 4 octobre 2020

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

Vous trouverez, en suite de ce courrier, le rapport annuel du Conseil Syndical de la résidence Jeanne d'Arc.

Ce rapport, comme l'année dernière, vous est adressé quelques jours avant l'AG du 12 octobre - indépendamment de la convocation que vous avez déjà reçue - afin de partager avec vous les dernières informations en notre possession.

Le rapport annuel du Conseil Syndical nous permet de partager avec vous :

- Notre appréciation de l'exercice 2019
- Nos propositions et recommandations pour 2020

Le Conseil Syndical rappelle qu'il **est particulièrement important que TOUS les copropriétaires prennent leur responsabilité** (vis-à-vis des autres copropriétaires et de leur propre bien) **en exprimant leur avis sur les résolutions proposées lors de l'Assemblée Générale.**

Si vous ne pouvez pas participer à l'Assemblée générale, confiez votre pouvoir à une tierce personne ou déposez-le à la loge, avec vos intentions de vote. (Notre gardien le remettra à un membre du Conseil Syndical pour prise en compte lors de l'AG).

Un « Pouvoir » vierge est annexé à ce courrier, si besoin.

N'hésitez pas à nous interroger avant l'AG à propos des résolutions proposées : nos réponses seront d'autant plus pertinentes qu'elles auront pu être préparées !

Enfin, les personnes intéressées pour être membres du Conseil Syndical seront les bienvenues !

Pour mémoire, l'adresse de courrier électronique du Conseil Syndical est : copro.rjda@gmail.com
(Il est également possible de déposer des courriers « papiers » à la loge à mon attention).

Ghislain MORTEROL
Président du Conseil Syndical

RAPPORT D'ACTIVITE ANNUEL du CONSEIL SYNDICAL
Pour l'exercice du 21/05/2019 au 11/10/2020

Les comptes-rendus des réunions mensuelles du Conseil Syndical sont adressés aux copropriétaires par courrier électronique et affichés dans les halls.

Ils sont également consultables sur le site Internet du Conseil Syndical (rubrique Conseil Syndical) : <http://www.coprorjda.com>

De fait, le présent rapport d'activité ne reprend que les points principaux de l'activité du Conseil Syndical.

Les copropriétaires qui ne reçoivent pas ces comptes-rendus peuvent se signaler auprès du Conseil Syndical : copro.rjda@gmail.com

1. CALENDRIER DES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Les réunions du Conseil Syndical se tiennent en principe chaque 1^{er} lundi du mois.
Pour la période écoulée, elles se sont tenues chaque mois sauf en aout.

2. FORMATIONS – INFORMATIONS DES CONSEILLERS SYNDICAUX

- Renouvellement de l'adhésion à l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC) permettant, entre autres, l'abonnement à la revue d'informations et l'accès à de nombreuses sources d'informations.
- Formation :
Dotation d'un exemplaire du « Manuel du Conseil Syndical » pour un nouveau membre du C.S

3. COMPTE RENDU CONCERNANT LES MANDATS PRECIS DONNES AU CONSEIL SYNDICAL LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE 2019:

- Mission d'architecte en prévision de la rénovation des balcons

Cf. les CR des réunions mensuelles du CS.

En synthèse, le cabinet MERVANE a été choisi – Coût de la prestation = 13750 Euros (budget voté en AG = 15 000 Euros)

En lien avec cette étude : diagnostic amiante des parties pouvant être concernées (balcons, façades) et étude thermique sur l'intérêt d'une isolation thermique par l'extérieur des façades et des murs pignons dans le cadre du ravalement.

Voir également le document de présentation du projet de rénovation des balcons qui a été annexé à la convocation et diffusé par mail le 17 septembre 2020.

- **Pose d'une clôture en bordure de la rue Velpeau**

Rénovation et pose de la clôture faites en octobre 2019 pour un montant de 4224 Euros (pour un budget de 10000 Euros)

- **Rénovation du système de chauffage central et d'eau chaude**

Vous avez été tenu informé au fur et à mesure de l'avancement des travaux (Compte-rendu des réunions des CS, mail)

L'exécution de ce chantier a été compliquée (en particulier, pour ce qui concerne les changements de pieds de colonnes d'eau chaude) en raison de déficiences organisationnelles de la part d'ENGIE COFELY et du retard dans les travaux.

Cependant, la qualité de réalisation des différentes modifications prévues semble satisfaisante.

- **Rénovation des peintures des paliers des halls 17 et 21**

Le chantier a débuté en janvier 2020 pour se terminer début mars.

L'entreprise *Stravicino* a été retenue sur la base de devis inférieurs à ceux votée en AG (Halls 17 : 1980 Euros pour un budget de 2539 Euros ; Hall 21 : 17078 E pour un budget de 20206 Euros)

- **Mise en place de digicodes dans les ascenseurs et serrures sur les portes d'accès aux escaliers de services**

Chantier réalisé au 4eme trimestre 2019.

- **Elagage**

L'entreprise *Lelievre* est intervenue les 26,27 et 28 novembre sur la base du devis voté en AG

4. **SUIVI DE L'EXECUTION, PAR LE SYNDIC, DES DECISIONS DES DERNIERES ASSEMBLEES GENERALES**
RAS

5. **SUIVI DES DEPENSES ANNUELLES :**

Dépenses globales (hors appel travaux) des 10 dernières années :

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Budget	612 493	688 357	662 666	591 916	609 380	623 800	623 773	618 420	608 527	617 701
Réalisé	637 857	599 857	592 567	629 390	587 798	603 395	541 884	582 717	605 919	598 688

Principaux écarts :

	Réalisé 2013	Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Ecart 2018/2019
Eau Froide (dont réchauffage ECS)	84 797	78 235	81 652	77 917	79 808	79 045	77 238	- 2,3%
Frais de Personnel	132 544	113 250	137 340	131 438	143 108	129 400	133 063	+ 3%
Travaux Entretien + Rénovation	58 711	54 864	45 891	18 891	66 134	81 946	66 607	-18,5%
Honoraires Expert et Bureau d'Etudes	1 322	15 899	4 070	4 443	2 640	11 432	6 134	- 46%
Chauffage + Eau Chaude	151 888	127 787	129 609	101 261	106 126	126 819	111 408	-12,1%

Dans les frais de travaux d'entretien et de réparation ont été inclus **14 769,07** pour les réparations des ascenseurs suite au contrôle quinquennal
Par contre les frais de réparation « suite sinistres » n'ont pas été intégrés

6. SUIVI DES TRAVAUX NON VOTES EN AG

- Divers petits travaux

Se référer aux comptes-rendus des réunions du Conseil Syndical

7. SUIVI DES DEBITEURS ET DES PROCEDURES EN RECOUVREMENT DE CHARGES

Pas de contentieux en cours

8. SUIVI DES AUTRES PROCEDURES JUDICIAIRES

Pas de contentieux en cours

9. RENEGOCIATION DES CONTRATS

Maintenance des portes automatiques

Suite à la demande du conseil syndical, des propositions de nouveaux prestataires ont été reçues.
Le conseil syndical valide le changement de prestataire et le choix de l'entreprise *IREA* pour un budget de 2,2 K€ TTC. (versus 4,3 KE pour le précédent contrat)

Fourniture d'électricité

Notre contrat actuel (*Alternia*) arrivant à échéance fin février 2020 a été remis en concurrence par notre courtier.

Le nouveau prestataire (*Total Direct Energie*) est moins cher de 8000 Euros / an.

Fourniture de gaz

Notre contrat actuel arrivant à échéance à fin septembre 2020, le CS a validé la proposition en suite de l'appel d'offres faite par notre courtier pour souscrire le nouveau contrat chez *Naturgy* (ex. *Gaz Natural*) pour un prix fixe sur 4 ans sur la base d'une baisse de 13,33% par rapport à notre contrat actuel (économie d'environ 16500 Euros / an)

10. DOSSIERS DIVERS NON DEJA VUS DANS LES POINTS PRECEDENTS :

- Espaces verts

Les travaux d'élagage débutés fin 2016 se sont achevés fin 2019.

Depuis 2018 nous avons vu l'apparition de chenilles processionnaires sur plusieurs résineux de la résidence ce qui a induit l'installation de collier-pièges ainsi qu'un nichoir à mésanges.

Bien que pratiquant des tarifs situés dans une fourchette « moyenne/haute », l'entreprise *LELIEVRE* en charge des arbres de la résidence, donne toujours pleine satisfaction que ce soit dans la qualité du travail qu'en termes de réactivité.

Il n'en est pas de même de la société *PROJARDINS* en charge de l'entretien des espaces verts et plantes de halls depuis 2019.
En dépit de nos demandes les intervenants persistent à pratiquer des tontes superflues et trop rases et des tailles de haies beaucoup trop courtes.
Quant à l'entretien des plantes de halls, il n'est pas à la hauteur des attentes.
Il a donc été décidé que la société *JARDIVERT* succéderait à notre prestataire actuel à compter du 01/01/2021

- **Etanchéité des dalles de surface**

En suite d'infiltrations au sous-sol, le Conseil Syndical a commandé une étude auprès du bureau d'études *Experurba*.

En synthèse, il apparaît que tous les relevés d'étanchéité du pourtour des bâtiments et des exutoires de fumée devraient être repris par une entreprise qualifiée afin d'empêcher les infiltrations.

Les joints de structures sont également à reprendre.

Ce chantier relativement conséquent (environ 50 KE, hors maîtrise d'œuvre), a été mis en attente provisoirement.

11. CONTROLE ANNUEL DES COMPTES ET DE LA SITUATION FINANCIERE :

- **Vérification des factures et de la répartition des charges :**

Vérification de fin d'exercice faite chez Immo de France par Mesdames Baudoin et Zemmour

12. BUDGETS 2020 ET 2021 :

Après analyse des différentes rubriques de dépenses, le Conseil Syndical propose de ne pas actualiser le budget 2020 et propose un budget pour 2021 à hauteur de 613180 Euros, d'un montant légèrement inférieur à celui de 2020 (impact baisse du prix du gaz)

13. PRINCIPALES RESOLUTIONS PROPOSEES PAR LE CONSEIL SYNDICAL AU VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- **Travaux de rénovation des balcons et de ravalement des façades**

Se référer au document de synthèse réalisé par le Conseil Syndical qui a été joint à l'ordre du jour de l'AG et adressé par mail le 17 septembre 2020

- **Vente du local de ménage situé à l'est du bâtiment central**

Le Conseil Syndical propose de vendre cette partie commune ce qui permettrait de financer une partie du coût de la rénovation des balcons.

Le prix proposé est dans la fourchette des estimations faites par des experts immobiliers

14. AUTRES RESOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- **Tavaux de peintures de différents halls, paliers, escaliers de service**
En suite de demande de plusieurs copropriétaires, le Conseil Syndical propose de rénover la peinture de certaines parties communes.
Les résolutions sont détaillées par numéro de bâtiment.
- **Désignation du Syndic**
Le Conseil Syndical propose le renouvellement du contrat de notre Syndic sur la base d'un forfait similaire à celui de l'année dernière pour un montant en hausse limitée à 1,38% en contrepartie d'un engagement sur deux années au même coût. (soit un coût de 44 000 Euros TTC / an)
- **Autorisation à donner aux forces de police de pouvoir pénétrer dans les parties communes**
Reconduction de la résolution déjà votée les années précédentes (Cette résolution doit être revotée chaque année)
En effet, l'assemblée Générale doit donner son accord pour que les forces de police puissent pénétrer dans les parties communes de la résidence – permet une meilleure efficacité aux forces de l'ordre, en particulier, à l'occasion des « rondes » préventives.

15. RECAPITULATIF DES PRECONISATIONS DE VOTES

Résolutions 1 à 11 : OUI
Résolutions 12 et 13 : Pas de préconisation
Résolutions 14 à 20 : OUI
Résolutions 21 à 29 : Pas de préconisation