

Chers copropriétaires,

Nous espérons que les vacances estivales de cette année 2021 se sont bien passées pour chacun d'entre vous.

De notre côté nous avons lu et analysé vos différents retours. Ils sont utiles et constructifs. Nous tenons à vous remercier de votre implication et de votre participation. Nous les prenons en compte et vous ferons un retour selon les sujets dans les prochaines newsletters.

Nous avons eu des retours sur des sujets qui sont régis par le **“Règlement de Copropriété”** ainsi que par le **“Règlement Intérieur”** de la résidence. Ces documents sont à disposition en version papier chez nos gardiens Mr et Mme Xavier et en pièce jointe sur la version mail de cette Newsletter N°2. Le « Règlement Intérieur » est également affiché dans les cages d'escalier.

Nous vous rappelons que la bonne gestion et la bonne tenue de la résidence est du ressort de chacun d'entre nous, propriétaires et locataires. Nous devons vivre en bon voisinage en respectant les règles communes et notamment respecter le travail de notre couple de gardiens (gestion des déchets, recyclage, encombrants, nettoyage des parties communes...)

C'est pourquoi nous demandons à chacun de prendre connaissance, ou relire ces documents, et de respecter les règles communes (nuisances sonores, animaux domestiques, horaires de travaux, dépôts de déchets etc)

Réponse à quelques questions :

▪ Certains se posent la question pourquoi ils doivent payer certains travaux : payer les balcons alors que j'habite au RdC ? Pour notre résidence, les charges de copropriété sont identiques pour l'ensemble des appartements du RdC au R+4. La clé de répartition est commune d'après le règlement de copropriété qui fait foi. Extrait page 25 & 26 : Article V \ Charges Communes \ A) \ 6. :

“Toutes les charges seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix-millièmes des parties divisés ou choses communes, conformément à la répartition ci-après :

- à tous les logements F2 seront attribués 47/10 000^{ème} des parties communes
de l'ensemble de la propriété soit 30 logements F2 => 1 410 tantièmes

- à tous les logements F3 seront attribués 57/10 000^{ème} des parties communes
de l'ensemble de la propriété soit 45 logements F3 => 2 565 tantièmes

- aux 5 logements F4 suivants seront attribués 66/10 000^{ème} à savoir
123 Bât. G + 136 / 138 Bât H + 151 / 153 Bât I soit 5 logements F4 => 330 tantièmes

- à tous les autres logements F4 seront attribués 67/10 000^{ème}
soit pour les 85 autres logements F4 => 5 695 tantièmes
=> 10 000 tantièmes”

Nous vous rappelons une règle de fonctionnement en copropriété :

Tous les travaux doivent être mis à l'ordre du jour lors d'une Assemblée Générale afin d'être soumis au vote.

Le montant et le descriptif des travaux y sont d'ailleurs détaillés pour aider à la prise de décision.

Une fois la résolution approuvée, l'appel de fonds correspondant se fait selon le tantième de son appartement à la date retenue. Exemple avec 1 000 € de travaux :

Montant \ Type appt.	T2 – 47 tantième	T3 – 57 tantième	T4 – 67 tantième
1 000 €	x 47/10 000 = 4.70 €	x 57/10 000 = 5.70 €	x 67/10 000 = 6.70 €

C'est pourquoi peu importe si vous êtes au RdC ou étages, vous payerez pour les balcons par exemple.

Chaque copropriétaire participe à tous les travaux de la résidence approuvés par vote en Assemblée Générale.

▪ Certains expriment une gêne sur la mauvaise tenue des animaux domestique dans la résidence. Nous vous rappelons le **« Règlement de Copropriété »** sur la tenue des animaux de compagnie, extrait page 23 : Destination des parties indivisés ou choses communes \ 3. *“Les animaux malsains ou bruyants sont strictement prohibés, les chiens et chats de luxe seront tolérés à la condition qu'ils ne circulent pas librement dans les parties indivisés et que leur présence ne soit pas de nature à incommoder les voisins ou à salir les parties communes.”* Ou encore sur le **« Règlement Intérieur »**, extrait V Parties communes / espaces verts : *« Les animaux doivent être tenus en laisse, et doivent être sortis de la résidence pour faire leurs besoins.”*

Notez que certains sujets plus privés vous seront répondus individuellement.

PORTAILS :

Un des sujets qui préoccupe l'ensemble des copropriétaires et locataires, à juste titre, est la sécurisation de la résidence. Actuellement, l'insécurité est ressentie car les portails sont hors service depuis des mois. Nous suivons ce sujet avec la plus grande attention et vous précisons les délais qui sont à respecter :

- ✓ 01/07/2021 - Vote du remplacement à neuf des portails, tenu lors de l'Assemblée Générale (AG)
- ✓ 23/07/2021 - Publication du Procès-Verbal (PV) de l'AG réalisée par IFNOR
- ✓ 23/09/2021 - 2 mois de recours doivent être tenus après la publication du PV mais aussi, comme nous venons de l'apprendre, pour le dépôt en Mairie de la Demande Préalable (DP) des travaux modificatifs des portails
- ✓ 23/10/2021 - La mairie a ensuite 1 mois pour apporter un retour sur cette DP

C'est pourquoi les travaux des portails ne pourront démarrer qu'à compter de fin octobre.

Par ailleurs nous profitons de vous indiquer que nous devons tous avoir acquitté les appels de charge correspondants pour lancer les travaux de remplacement des portails.

APPELS DE CHARGES et IMPAYÉS :

Vous ne savez sans doute pas encore où vous en êtes sur les charges à payer suite au changement de Syndic ? La date officielle du transfert s'est tenue fin août, les appels de charges et clôture des charges 2019-2020 vous seront adressés début septembre. Nous ferons une communication à ce sujet avec le cabinet SOUPIZET.

Nous comptons sur votre implication à régulariser l'ensemble de vos charges respectives afin de ne pas aggraver le taux d'impayé.

Nous tenons à rappeler que le taux d'impayé de la copropriété doit rester faible. C'est un point clé pour l'accès aux aides financières de l'Anah qui sont conséquentes pour les travaux de rénovation. De même, les prêts collectifs indispensables au financement du projet sont soumis à la bonne santé de nos comptes.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le projet de rénovation globale de rénovation a bien été repris en main.

Une nouvelle consultation des entreprises a été réalisée afin de réactualiser leurs offres initiales datées de mai 2019. Nous finalisons l'analyse des offres reçues en juillet 2021 avec le Cabinet PELEGRIN, l'ingénierie financière IdF Energie et le Syndic SOUPIZET.

Nous programmons d'ailleurs une réunion de présentation à la copropriété des offres de prix revues le vendredi soir 01 octobre 2021, sur le même principe que la réunion tenue le 06 décembre 2019.

Suivra l'Assemblée Générale Extraordinaire le vendredi 05/11/2021. Nous devons respecter cette date butoir afin de pouvoir monter les dossiers d'aides financières 2021 et vous en faire bénéficier.

Ne pouvant garantir, à ce jour, la tenue de ces dates suite aux conditions sanitaires actuelles, les invitations officielles avec horaire et localisation vous seront adressées en temps voulu.

Une Newsletter résumant les grands travaux et expliquant le déroulé des 3 mois à venir avant le vote en AGE est en cours de préparation.

D'ailleurs comme indiqué sur la NewsLetter N°1, nous tenons à remercier la volontaire qui a pris en main la remise sur pied du site internet de la Résidence. Il est en cours de construction, nous vous y invitons prochainement et y déposerons l'ensemble des nouveaux documents sur les grands travaux.

Nous restons à votre écoute pour tout complément d'information.

Bien à vous,
Le Conseil Syndical élu sur le mandat 2021/2022,

