

Chers copropriétaires,

En ce début de mois d'août, nous vous proposons par cette Newsletter N°17 un bilan des Grands Travaux ainsi que de divers points courants.

Certains pourront dire qu'il y a eu un léger manque de communication cette année sur le déroulé des travaux mais sachez que nous répondons aux questions posées par mails ou directement au Conseil Syndical / Syndic et apportons un soin particulier à rédiger cette NewsLetter. Nous restons à votre disposition.

Bonne lecture à vous.

1) Règlement des fonds avec déblocage du prêt

Le dossier a été déposé en date du 11 juillet 2024 apurés de la Caisse d'Épargne IDF.

Nous ne connaissons pas la date de déblocage des fonds qui se fera en deux temps. D'abord le déblocage de l'avance de subventions, avances faites par la banque des subventions qui vont être touchées par le syndicat, puis ensuite il y aura le déblocage des aides individuelles.

Les premiers appels de fonds seront réalisés le 1.10.2024

2) Déroulement des travaux partie commune

Les travaux vont reprendre en septembre.

La prochaine date de chantier sera le mardi suivant la reprise du chantier.

Pas de date aujourd'hui connue de la fin du chantier. La date prévisionnelle est fixée au 30 juin 2025.

3) Sécurité

Nous avons constaté des incivilités et des faits de délinquance dans la résidence, ce qui entraîne un sentiment d'insécurité.

Sachez qu'à notre demande, la police fera des passages dans notre résidence lors de ses rondes dans le quartier.

Toute personne témoin de comportements qui présentent un risque et / ou constatant des nuisances au sein de la Résidence peut contacter la police pour une intervention : il est malheureux de devoir en arriver là pour préserver un environnement sécurisé, mais n'hésitez pas ! C'est notre responsabilité collective.

4) Portails

Les portails ont été installés sur les anciennes lignes électriques pour éviter d'engendrer des frais supplémentaires.

Nous constatons que ce ne fut pas le bon choix. Depuis lors, nous avons été confrontés à des dysfonctionnements électriques entraînant des disjonctions à répétition.

Il a été décidé de remplacer ces lignes électriques existantes, pour cela, des tranchées devront être faites sur des emplacements spécifiques.

Ajouté à cela, il y a eu plusieurs dégradations de ces portails (vantaill, barreaux, interphone à l'entrée, clôture, ...), dont certaines lors des livraisons par les chauffeurs de camion.

Nous voulions attendre la fin du chantier pour éviter de lancer des réparations et subir de nouvelles dégradations.

Au vu du retard des Grands Travaux et des intrusions externes de personnes et de véhicules, nous avons demandé un devis au prestataire Fermatic pour une réparation au plus vite. Sachez que les réparations de l'ensemble des dégâts commis par les entreprises, incombent bien aux entreprises.

Le dossier de prise en charge auprès de l'assurance des entreprises a été lancé.

Ordre de Service assurance daté du 12/06/2024.

Interventions effectuées les 29 et 30 juillet.

Nos portails sont enfin fonctionnels. Cependant le problème de disjonction en cas de pluie n'est pas réglé. Ce problème sera traité à la fin des travaux lors de la réfection des enrobés car il nécessite des tranchées pour le remplacement des lignes électriques.

Utilisation de la télécommande pour sortir de la résidence :

Nous vous rappelons que lors de la dernière AG (24/05/2024) il a été décidé d'utiliser la télécommande (position 2) pour activer l'ouverture du portail de sortie.

Beaucoup de résidents ont mis en avant la facilité de quitter la résidence pour qui serait rentré illicitement.

Dès lors que cette évolution sera mise en place, il vous faudra utiliser cette télécommande pour sortir (même principe qu'en entrée).

Il vous suffira d'utiliser l'objet sur position 2 une fois le véhicule positionné sur la boucle.

ATTENTION 1 :

Les personnes concernées par des livreurs, des aides-soignants, ... devront donc leur donner le passage en utilisant la télécommande de chez eux afin de leur permettre de sortir.

L'installation d'un récepteur est prévue courant octobre.

Nous vous tiendrons informés en temps et en heure par mail et affichage dans les cages d'escalier de la mise en service de la télécommande pour le portail de sortie.

ATTENTION 2 :

Soyez particulièrement vigilants lorsque vous recevez un appel de l'interphone ; en effet des personnes étrangères à la résidence pourraient vous contacter afin que vous déclenchiez l'ouverture. N'autorisez l'ouverture que si vous connaissez la personne qui vous appelle.

5) Bennes de chantier

Des bennes de chantier sont mises en place. Nous rappelons qu'elles sont **EXCLUSIVEMENT** réservées aux entreprises.

Cette règle est respectée en règle générale, merci à tous. Mais il arrive parfois que les entreprises constatent dans leurs bennes des gravats ne leur appartenant pas.

Rappel : Aucun copropriétaire ne peut y déposer ses encombrants, sous peine de poursuites et amendes.

Et encore moins de déposer des gravats à même le sol.

6) Intervention dans les appartements (partie privative)

Si vous constatez des anomalies ou manque de finitions, suite aux interventions réalisées dans votre appartement (partie privative), nous vous rappelons que vous pouvez encore solliciter les entreprises.

Concernant les persiennes, nous n'avons malheureusement pas encore de dates précises.

Une réception dans chaque partie privative sera tenue par le Maître d'œuvre (Cabinet d'Architecte PELEGRIN), nous vous préviendrons pour organiser cette visite.

7) Communication lors des travaux

Nous avons demandé aux entreprises de communiquer, notamment par des affichages, sur les travaux réalisés et les précautions à prendre.

Restez donc attentifs aux affichages sur les portes de bâtiment.

8) Nids de poule

La remise à neuf des enrobés était prévue à la fin du chantier.

Mais plusieurs nids de poule sont apparus et compte tenu du retard des Grands Travaux, nous avons décidé de faire le nécessaire pour les boucher dès maintenant.

L'intervention sur quatre trous a été effectuée le 18/07 par l'entreprise Viater.

9) Règlement intérieur

Nous allons poursuivre la mise à jour de notre règlement intérieur en tenant compte des changements dus aux travaux (caméras, places de stationnement, ...)

Nous mettrons à disposition, comme nous l'avons déjà fait, la proposition de texte pour que chacun puisse commenter, compléter.

Nous vous proposons de nous réunir le mercredi 18/09/2024, en présence du Syndic, pour échanger sur la mise à jour du Règlement Intérieur : nous communiquerons à nouveau à ce sujet, réservez dès maintenant ce jour.

Nous souhaitons présenter un texte d'ici la fin de l'année au cabinet Soupizet afin qu'il puisse le soumettre à son cabinet juridique. L'objectif est de proposer au vote le nouveau règlement intérieur lors de l'Assemblée Générale du second trimestre 2025.

10) Stationnement

Nous comprenons que les travaux peuvent causer des désagréments et que le dysfonctionnement du portail ainsi que les places neutralisées par les bennes et le matériel de stockage peuvent être gênants. Une certaine tolérance est de mise, nous vous demandons cependant de faire de votre mieux pour respecter le stationnement de vos véhicules.

En conséquence, si vous avez été contraints de vous garer sur un trottoir ou un emplacement réservé aux sorties de secours, nous vous demandons de déplacer votre véhicule tôt le matin.

Nous vous rappelons que les fourgons ne sont pas autorisés à stationner au sein de la résidence, comme le stipule déjà notre règlement de copropriété.

Selon la réglementation de décembre 1972, les véhicules dits épaves, non assurés et ne bougeant pas pourront être déposés en fourrière à la charge de l'intéressé.

11) Absence de notre gardien

Comme certains d'entre vous le savent, Denis, notre gardien, est absent pour une longue durée pour motif personnel.

Pour maintenir la propreté de la résidence et l'entretien des espaces verts, nous devons trouver une solution de remplacement.

Le Conseil Syndical et le Syndic travaillent ensemble pour étudier les différents contrats de remplacement, tout en veillant à maîtriser les coûts supplémentaires engendrés.

Nous en profitons pour réaffirmer notre soutien à Denis et Linda.

12) Espaces verts

Dans la continuité du point 11, nos espaces verts n'ont pas pu être entretenus comme d'habitude ces derniers temps.

Nous avons contacté plusieurs entreprises, certaines n'ont pas donné suite ou ont été écartées en raison de devis trop élevés ou d'interventions trop éloignées.

Nous avons finalement validé les devis de l'entreprise Green Love de deux jeunes de la résidence, proposant des tarifs plus attractifs, avec l'avantage d'être sur place et de connaître parfaitement le site. Cela n'est pas négligeable.

Comme vous avez pu le voir, les travaux de débroussaillage, taille et désherbage ont donc commencé. Vous pouvez constater un début d'embellissement de nos espaces.

Nous réfléchissons aussi à la gestion des déchets verts entreposés au fond de la résidence pour qu'ils soient traités par cette même entreprise par le biais d'un broyage. Cela nous permettrait de conserver la matière première pour pouvoir ensuite s'en servir de terreau nutritif pour les massifs de fleurs.

A savoir que le fait d'éviter une évacuation de ces déchets nous permet une économie financière qui viendrait compenser les frais générés par le broyage.

Nous envisageons également un entretien régulier à plus long terme, selon l'absence du gardien.

Cet entretien, prévu une fois par mois environ, comprendra une tonte régulière, le désherbage des massifs de fleurs et des trottoirs, ainsi que la taille des haies et des arbustes.
Nous tâcherons de consulter plusieurs entreprises pour traiter ce point.

Vous avez pu le voir, l'entreprise Green Love est également intervenue sur les boxes.
Mme Chesnel gérante des boxes a accepté le devis proposé pour le désherbage devant les portes des boxes ainsi que le curage des gouttières.
Les frais engendrés incombent donc à Mme Chesnel.

La taille de la vigne vierge et des arbustes qui envahissent les toits des boxes sera réalisée par les propriétaires des pavillons situés derrière les garages.
Puisque ces travaux ne concernent pas la résidence, il n'y aura pas de frais supplémentaires pour nous.

13) Prolifération des chats et des rats

La résidence est confrontée à une prolifération de chats, ce qui entraîne des dégâts.

Nous avons contacté différentes associations et les services d'hygiène de la Mairie de Vitry, mais ils ne peuvent pas intervenir car certains copropriétaires continuent de nourrir les chats, ce qui les empêche d'être considérés comme "errants".

La copropriété a la possibilité de prendre des mesures juridiques contre les personnes qui nourrissent ces chats, car elles sont responsables de leur présence et donc des dégâts causés, notamment aux murs récemment refaits et aux locaux poubelles de la résidence.
Un recensement des personnes nourrissant les chats sera donc réalisé. Les actions nécessaires seront engagées à leur rencontre.

Pour Rappel :

L'article 120 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) interdit le nourrissage des chats errants sur la voie publique, y compris dans les parties communes d'immeuble, voies privées et cours où cela risque de gêner le voisinage ou d'attirer des rongeurs. Toute infraction aux dispositions du RSD est sanctionnée par une amende de 3^{ème} classe, soit 450€ maximum comme le prévoit l'article 131-13 du Code Pénal.

Nous avons également constaté la prolifération de rats

14) Gestion des poubelles

En raison de la prolifération des chats, vous remarquez également l'état des locaux poubelles, en particulier celui situé au milieu de la résidence, où les chats se plaisent à déchirer les sacs poubelles qui ne sont pas placés dans les containers.

Afin d'éviter les mauvaises odeurs, les déchets répandus partout et la prolifération des rats, nous vous demandons de bien mettre vos sacs poubelles dans les containers et de ne pas hésiter à utiliser un autre local si tous les conteneurs sont pleins (il y a 5 espaces dans la résidence).

De plus, veillez à bien fermer les couvercles des conteneurs pour compléter vos bonnes intentions.
Les chats peuvent être malins, mais ils seront incapables d'accéder à leur festin si les conteneurs sont correctement fermés.

Par ailleurs, nous vous rappelons que les cartons doivent être défaits et non pas jetés en l'état dans ou sur les poubelles jaunes.

Nous rappelons à tous que l'on ne doit pas jeter de débris dans les parties communes, sur les espaces verts et que rien ne doit être jeté depuis les appartements. Nous constatons beaucoup de déchets jonchant le sol (bouteilles remplies d'urine, bouteilles vides, papiers ...)

En cette période estivale, il est tentant d'étendre son linge sur les balcons et coursives mais nous vous rappelons que cela est strictement interdit. Tout comme le fait d'entreposer des sacs poubelles sur les coursives.

15) Ménage dans les cages d'escaliers

Linda, notre gardienne, rencontre des difficultés pour assurer le nettoyage habituel des cages d'escaliers, car le revêtement a été enlevé dans certaines d'entre elles.

Le balayage de ces cages d'escaliers génère beaucoup de poussière.

Elle se limite à enlever les débris qui sont éparpillés et à faire de son mieux pour le ménage, compte tenu de l'état du revêtement.

En revanche, dans les cages d'escaliers où le revêtement n'a pas encore été retiré, elle assure le nettoyage habituel, comprenant le balayage et le lavage.

16) Informations sur vos derniers appels de charges

Nous vous prions de trouver le détail demandé par certains sur les derniers appels de charge, à savoir :

16.1) Appel sur le compte grand travaux

A PARIS 14, le 20/06/2024 ()

Vos nouveaux appels de provisions	Budget	Appel	Quotes-parts
Charges courantes 2024 - Appel N° 3/4 - 01/07 au 30/09	223 660,00	56 829,85	323,93
Travaux voté ag 23/09/2022 - Appel N° 3/6 - 01/07 au 30/09	2 926 566,10	38 567,65	219,84
Travaux - travaux de pose de caméras - Appel N° 2/2 - 01/07 au 30/09	29 511,20	14 755,45	84,11
Fonds travaux - Appel N° 3/4 - 01/07 au 30/09	-	-	28,46

L'appel initial 1/2 du 21/10/2022 correspond au montant total des Grand Travaux voté le 23/09/2022. Il a donc été créé le compte travaux nommé « Travaux voté ag 23/09/2022 »

A PARIS 14, le 21/10/2022 ()

Vos nouveaux appels de provisions	Budget	Appel
Travaux voté ag 23/09/2022 - Appel N° 1/2 - 15/10 au 31/12	3 918 466,10	3 918 466,85

L'appel 2/2 du 06/02/2023 correspond au montant des aides ANAH accordées à la copropriété. Il a donc été retiré du compte travaux nommé « Travaux voté ag 23/09/2022 » le montant des aides.

A PARIS 14, le 06/02/2023 ()

Vos nouveaux appels de provisions	Budget	Appel
Travaux voté ag 23/09/2022 - Appel N° 2/2 - 15/02 au 15/02	2 822 550,95	-1 095 914,70

Lors de la dernière AG du 24/05/2024 il a été voté 3 prestations d'un montant de 104 015.15 €

Voté AGO 24/05/2024		
Art. 15	Diagnostique Plomb et Amiante	1 404,00 €
Art. 16	Traitement Plomb	55 830,50 €
Art. 17	Complément VIATER enrobés	46 780,65 €

Soit le montant du compte « Travaux voté en ag 23/09/2022 » passe à :
2 822 550.95 + 104 015.15 = 2 926 566.10 €.

Ce delta de 104 015.15 € a été voté avec des dates d'appels échelonnées différentes, de la façon suivante en 4 dates :

		01/07/2024	01/10/2024	01/01/2025	01/04/2025	
ADEQUAT 01/07/2024 100%	1404	1404,00				1404
PLOMB 25% X 4	55830,5	13957,56	13957,56	13957,56	13957,56	55830,24
VIATER 50% X 2	46780,65	23390,32	23390,32			46780,64
THEORIQUE		38751,88	37347,88	13957,56	13957,56	104014,88
REELLEMENT APPELE		38567,65	37983,20	13731,50	13731,50	104013,85
	104015,15					

Nous allons donc avoir les appels suivants sur le compte travaux nommé « Travaux voté ag 23/09/2022 – Appel N° » :

- 3/6 le 01/07/2024 = 38 567.65 €
- 4/6 le 01/10/2024 = 37 983.20 €
- 5/6 le 01/01/2025 = 13 731.50 €
- 6/6 le 01/04/2025 = 13 731.50 €

Montant individuel à régler suivant vos tantièmes 47 ou (56/57) ou 67 /10 000.

16.2) Appel sur le solde du compte Société Tendance

Il reste depuis quelques années à solder notre compte travaux nommé « AS Travaux Tendance ». Lors de l'arrivée du cabinet SOUPIZET 01/07/2021 nous étions à 12 705 € déjà réglé à l'entreprise. Il n'avait été voté que 8 000 € tel qu'indiqué, le delta étant d'un montant de 4 705 € à finir d'appeler.

SDC LES ROSIERS
172 Rue Gabriel Péri 94400 VITRY SUR SEINE

État des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE N°5 | 1/2

	Travaux votés (montant et date)	Travaux payés (montant et date)	Travaux réalisés (montant et date)	Appels travaux, emprunts et subventions reçues (montant et date)	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TR2101 - ASTRAVAUX TENDANCE (1)			12 705,00 € 15/07/2021 Total : 12 705,00 €	8 000,00 € 31/12/2021 Total : 8 000,00 €	4 705,00 €	

Nous avons donc décidé cette année d'appeler ce montant pour solder ce point lors de l'AG 2024 par la résolution d'approbation des comptes de l'exercice comptable, Point 5 de l'AG ci-dessous.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de 236 060.14 €, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de 12 705.00 €.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

16.3) Appel sur les caméras

Il a été voté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 septembre 2023 l'installation des caméras, Il est indiqué les 2 dates d'appels, aux dates du 01/04 et 01/07/2024, ces montants sont complémentaires aux travaux de rénovation donc appelés à part.

Extrait PV, article 12.

**12 – Travaux de pose de caméras
Majorité Article 24**

Dans le prolongement de la précédente assemblée générale qui avait mandaté le Conseil syndical pour travailler sur l'étude de l'installation d'un système de vidéosurveillance sur la copropriété, il est présenté à l'assemblée générale le devis de la société SOTRELEC en charge du lot électricité de la rénovation énergétique de la résidence

Plusieurs sociétés ont été consultées dans le cadre de l'appel d'offre mais il est apparu préférable pour des questions techniques et juridiques de passer par la société SOTRELEC pour l'installation des caméras.

En effet SOTRELEC installant les fourreaux nécessaires au passage des câbles pour la vidéo, il est préférable de confier à celle-ci le passage de câble pour éviter tout recours entre sociétés tiers en cas de difficulté de fonctionnement du système de vidéo

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/04/2024 pour un montant de 14755.60€
- 01/07/2024 pour un montant de 14755.60 €

Il est à noter que les appels de fonds ne seront appelés que dans l'hypothèse où il n'y a plus assez de fonds issus du poste Alea chantier

Il est procédé à un vote

POUR	69 / 75 cp 4404 / 4765 ta	CONTRE	6 / 75 cp 361 / 4765 ta	ABST.	2 cp 114 ta	DEFAIL.	1 cp 114 ta
-------------	------------------------------	---------------	----------------------------	--------------	----------------	----------------	----------------

A PARIS 14, le 20/06/2024 0

Vos nouveaux appels de provisions	Budget	Appel	Quotes-parts
Charges courantes 2024 - Appel N° 3/4 - 01/07 au 30/09	223 660,00	56 829,85	323,93
Travaux voté ag 23/09/2022 - Appel N° 3/6 - 01/07 au 30/09	2 926 566,10	38 567,65	219,84
Travaux - travaux de pose de caméras - Appel N° 2/2 - 01/07 au 30/09	29 511,20	14 755,45	84,11
Fonds travaux - Appel N° 3/4 - 01/07 au 30/09	-	-	28,46

Le Conseil Syndical vous souhaite un excellent mois d'août et vous donne **rendez-vous à la réunion du mercredi 18 septembre dans la salle de réunion du sous-sol à 20h** pour échanger sur la mise à jour du règlement intérieur.

Bien à vous,
le Conseil Syndical élu sur le mandat 2024/2025,

Accompagné pour cette NewsLetter N°17
par Mme & M. SOUPIZET (Syndic),

que nous remercions tout particulièrement.