



# L'Ermitage

## Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical du 20 juin 2023 LCR Queue d'Oiseau

**Participant(e)s** : Mmes DESCAMPS, LINARD - Mrs BARBET, PALANQUE et PIGOT

**Absent(e) (excusé(e))** : Mr SIRE

- **Ordre du jour** : Situation financière / Recouvrement des charges – Actualités / Sinistres – Permanences Conseil Syndical mois de juillet et août 2023 – Projet directeur installation panneaux photovoltaïques - Entretien espaces verts - Travaux peinture lampadaires et remplacement plaques de rues - Site extranet « Info L'Ermitage » - Questions diverses.

### **Situation financière / Recouvrement des charges**

- **Situation financière**

Le montant de la trésorerie du Syndicat des copropriétaires, à la date de cette réunion, est conforme au plan prévisionnel.

- **Etat recouvrement des charges.**

A chacune de ses réunions, le Conseil Syndical examine l'état de recouvrement des charges.

Le recouvrement des appels de fonds charges courantes et Fonds de travaux du 1<sup>er</sup> janvier 2023, qui étaient exigibles au 15 janvier 2023, présente à la date de cette réunion un taux d'impayés de 8,5 %.

Cinq copropriétaires présentent encore un solde débiteur supérieur à 150,00 € représentant 54,0% du montant total du solde débiteur. Ils feront l'objet d'une relance par le service recouvrement de Sergic. A noter que ce solde débiteur inclue des honoraires Sergic (mutations) qui ne sont pas dus à la copropriété.

Le Conseil Syndical rappelle que, dans le cadre de la loi ALUR, les dépenses engagées pour le recouvrement des charges dues (frais postaux, mise en demeure, honoraires du Syndic pour les relances, frais de justice) sont désormais imputables aux seuls copropriétaires concernés.

### **Actualités / Sinistres**

Distribution télévision TNT mai 2023 ; La cause du problème d'absence de réception de la télévision TNT, qui a concerné une dizaine de copropriétaires autour du 10 mai 2023 dans le secteur allée Gauguin et début rue Delacroix, a été identifiée.

Un câble coaxial ainsi qu'un connecteur ont été arrachés dans le regard à l'angle des rues Mozart et L'Ermitage lors des opérations de tirage de la fibre Orange. Le câble a été remplacé sur 60 mètres.

Panne éclairage porche mai 2023. Le problème a été résolu le 10 juin 2023. Après réouverture de la tranchée sur le trottoir rue de L'Ermitage il a été confirmé que dans le cadre des travaux de terrassement pour l'installation de l'armoire fibre Orange, le câble d'alimentation électrique BT avait été sectionné. Le câblage a été repris, tous les points d'éclairage du porche fonctionnent normalement.

Les frais occasionnés par les réparations de ces deux sinistres seront refacturés au Bureau d'Etude en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux Orange.

Distribution télévision TNT juin 2023. Le réseau de distribution de la télévision TNT a fait l'objet d'une nouvelle panne généralisée le mercredi 14 juin 2023. La coupure a été de courte durée. Le premier signalement a été reçu en milieu de matinée. Le prestataire en charge de l'entretien est intervenu en début d'après-midi. A 16h30 tous les copropriétaires avaient retrouvé une réception normale.

En cause la station de filtrage en tête de réseau qui était hors de service. Il s'agit d'un équipement en service depuis environ vingt ans. Il a été remplacé.

### **Permanences Conseil Syndical mois de juillet et août 2023**

Le planning des permanences des Conseillers Syndicaux pendant les mois de juillet et août 2023 a été entériné. Pendant ces mois d'été, le Conseil Syndical peut être sollicité en utilisant la rubrique « *Nous Contacter* » du site extranet lermitage.info.

### **Projet directeur installation panneaux photovoltaïques**

La sensibilité croissante aux économies d'énergie laisse à penser que les projets d'installation dans la résidence de panneaux photovoltaïques par les copropriétaires vont se développer dans les années à venir.

Le Conseil Syndical a décidé d'adopter une stratégie proactive pour permettre le développement de cette technologie dans des conditions qui protégeront au mieux l'harmonie de nos pavillons.

L'objectif est de parvenir à la rédaction d'un schéma directeur d'installation qui pourrait être soumis aux votes des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale 2024 (jeudi 25 avril 2024).

Celui-ci encadrera uniquement le choix uniforme des panneaux photovoltaïques et leurs installations en toiture pour que l'aspect visuel depuis la rue soit le moins possible dégradé.

Il ne concernera pas les choix individuels des copropriétaires concernant les finalités de l'installation (Autoconsommation avec stockage d'énergie - Autoconsommation avec revente du surplus – Revente de la totalité de l'énergie électrique produite) qui n'ont aucune incidence sur l'esthétisme extérieur de l'installation.

Le Conseil Syndical informera les copropriétaires de l'évolution de ce projet et sollicitera leurs avis.

### **Entretien Espaces verts**

Le prestataire en charge de l'entretien de nos espaces verts rencontre des problèmes de personnel sur l'agence de Limours dont nous dépendons. Cette dernière a depuis été fermée ainsi que celle de Plaisir. La tonte des espaces engazonnés ainsi que la première taille des haies (sur les trois contractuelles) n'ont pas été exécutées au mois de mai.

A la suite de plusieurs relances, une équipe de l'agence de la Queue en Brie est intervenue le 5 juin 2023 pour la tonte et l'entretien des caniveaux.

Concernant la taille des haies, nous sommes toujours dans l'attente d'une date pour cette prestation.

Le 14 juin 2023, nous avons été notifiés par le fournisseur par lettre recommandée de « *son incapacité de poursuivre ce contrat* ». L'absence d'équipe de travail à proximité de notre site rend les conditions d'exécution de ce contrat financièrement inacceptables. Les relations contractuelles de la copropriété avec cette entreprise dataient du 2 février 2022.

La recherche d'un nouveau partenaire pour ce contrat d'entretien des espaces verts va être engagée, de même qu'une solution transitoire pour effectuer la taille des haies.

### **Travaux peinture lampadaires et remplacement plaques de rues**

Les travaux votés par l'Assemblée Générale 2022 ont repris. La peinture des 14 lampadaires et poteaux indicateurs de rues est terminée. Quatorze plaques de rues ont été remplacées.

Une seconde phase de travaux concernant ces équipements devra être envisagée.

### **Site extranet « Info L'Ermitage »**

La fréquentation du site extranet Info L'ERMITAGE de la résidence par les copropriétaires est toujours soutenue. Il est toutefois fondé de s'interroger sur son évolution dans le futur pour susciter de nouvelles adhésions.

Il est demandé aux Conseillers Syndicaux d'identifier de potentiels projets d'évolution. Les propositions des copropriétaires, à ce sujet, seront également les bienvenues.

### **Questions Diverses**

Pas de question diverse.

Fin de la réunion à 22h 45.

**Ce compte rendu de la réunion du Conseil Syndical est disponible sur le panneau d'affichage de la résidence et mis en ligne sur les extranets de la résidence Info L'ERMITAGE ([www.lermitage.info](http://www.lermitage.info)) et de SERGIC ([client.eseis-syndic.com](http://client.eseis-syndic.com)).**

Le Conseil Syndical ne tiendra pas de réunion plénière aux mois de juillet et août 2023.

**Prochaine réunion : mardi 19 septembre 2023**