



L'Ermitage

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical du 19 septembre 2023 LCR Queue d'Oiseau

Participants : Mrs BARBET et PIGOT

Absent(e)s (excusé(e)s) : Mmes DESCAMPS et LINARD – Mrs PALANQUE et SIRE

- **Ordre du jour** : Situation financière / Recouvrement des charges – Actualités / Sinistres – Exécution travaux votés en AG 2023 – Entretien espaces verts – Assemblée Générale ordinaire 2024 des copropriétaires - Travaux peinture lampadaires et remplacement plaques de rues – Travaux Enedis - 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 des travaux parties communes, qui étaient exigibles au 1 juillet 2023, présente à la date de cette réunion un taux d'impayés de 3,8 %.

Huit copropriétaires ont encore un solde débiteur supérieur à 150,00 € représentant 74,0% 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

Pas de nouveau signalement depuis la dernière réunion du mois de juin 2023.

Exécution travaux parties communes votés en AG 2023

Les ordres de service ont été émis par Sergic aux fournisseurs sélectionnés par le Conseil Syndical dans le cadre de la délégation d'autorité votée par l'Assemblée Générale 2023.

Après négociations commerciales, les fournisseurs suivants ont été retenus :

- Travaux d'assainissement Résolution N° 28 - Travaux de curage hydrodynamique des collecteurs généraux des eaux usées et pluviales et antennes de raccordements pavillons des eaux usées.
Compte tenu du curage des antennes de raccordements eaux usées des pavillons, il est recommandé aux copropriétaires de rabattre les abattants des W.-C pendant toute la durée des travaux.
Planning des travaux : à définir.
Fournisseur : SNAVEB – Agence de Corbeil
- Création d'une grille de captage des eaux pluviales additionnelle Résolution N° 29-1
Fournisseur : Les Paveurs de Montrouge – Agence de Palaiseau.
Planning des travaux : à définir.

Entretien espaces verts

La dénonciation de son contrat, au mois de juin 2023, par l'entreprise qui entretenait les espaces verts de la résidence depuis vingt et un an, a entraîné un retard sensible dans l'entretien de ces derniers, en particulier concernant les haies des parties communes.

Un appel d'offre a été soumis à cinq fournisseurs potentiels, sur la base d'un cahier des charges précis et complété par rapport à la prestation précédente (soufflage à chaque visite mensuelle de l'aire de jeux pour éliminer les fruits du cèdre - brossage mécanique deux fois par an des caniveaux et trottoirs). L'entreprise la mieux-disante a été présélectionnée dans le cadre des règles de fonctionnement du Conseil Syndical voté par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Une prestation de rattrapage de la taille des haies et de la tonte des espaces engazonnés a été confiée à

l'entreprise pré-qualifiée. Elle a été exécutée au mois de juillet 2023. La qualité du travail et la propreté du chantier ont définitivement convaincus le Conseil Syndical de confier à cette entreprise le contrat d'entretien annuel de nos espaces verts.

Le contrat avec la société PARC ESPACE / Agence de Saulx les Chartreux-91160 a pris effet au 1er septembre 2023.

Assemblée Générale ordinaire 2024 des copropriétaires

L'Assemblée Générale Ordinaire 2024 du Syndicat de L'Ermitage se tiendra à 20h 00 le jeudi 25 avril 2024 au LCR de La Treille – Avenue de Champagne 91940 Les Ulis ;

Il est précisé aux copropriétaires qui souhaiteraient demander une autorisation préalable à l'Assemblée Générale pour effectuer des travaux modifiant « l'harmonie générale » du pavillon (Règlement de copropriété) ou réaliser des projets de construction sur les parties communes à usage privatif, qu'ils devront faire parvenir au Syndic par lettre recommandée avec AR au plus tard le vendredi 12 janvier 2024 leur projet de résolution et les documents usuels en support pour éclairer le vote des copropriétaires (descriptif détaillé du projet, plan dimensionnel, accord des voisins immédiats).

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée générale. Mais attention, celle-ci doit être envoyée au syndic dans un délai compatible avec la rédaction de la convocation. La date maximum pour la réception par le Syndic de ces questions est fixée au Vendredi 12 janvier 2024.

L'envoi de la question par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) ou lettre recommandée électronique est obligatoire.

Travaux peinture lampadaires et remplacement plaques de rues

Suite aux travaux de remise en peinture des candélabres et du remplacement des plaques de rues en mauvais état, il a été signalé par un copropriétaire une erreur de pose de plaque au niveau du numéro 1 rue Léonard de Vinci. Le fournisseur interviendra pour corriger cette situation.

Travaux Enedis

Le coffret de répartition de l'alimentation électrique BT à l'angle des rues Mozart et Bizet, dont la fermeture du couvercle était défectueuse, a été remplacé le 8 août 2023. Le comblement de la tranchée et la reprise de l'enrobé du trottoir n'ont pas encore été effectués. Le conducteur de travaux TPF (sous traitant Enedis) a été sollicité pour accélérer la fin du chantier. Les travaux sont désormais terminés.

Le coffret de répartition de l'alimentation électrique BT rue Chopin a été remplacé par Enedis le 09 novembre 2022. La reprise de l'enrobé du trottoir est toujours en attente. Le chargé d'affaires Enedis a été contacté pour finaliser ce chantier. Les travaux d'application de l'enrobé sont désormais effectués.

Questions Diverses

Fibre ORANGE : Le projet de commercialisation prend du retard.

La phase des travaux d'installation de la fibre ORANGE est terminée. Toutefois suite à des longueurs administratives et des changements de procédures interne le projet de commercialisation prend du retard.

Le gel commercial de 3 mois (disposition légale incontournable) devrait débuter très prochainement. En conséquence l'ouverture à la commercialisation est reculée à fin 2023, voire début 2024.

Pas d'autre question diverse.

Fin de la réunion à 21h 30.

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) et de SERGIC (client.eseis-syndic.com).

Prochaine réunion : mardi 17 octobre 2023