



L'Ermitage

Compte-rendu de la réunion du Conseil Syndical du 17 octobre 2023 LCR Queue d'Oiseau

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

Absent(e) (excusé(e)) :

- **Ordre du jour** : Situation financière / Recouvrement des charges – Actualités / Sinistres – Exécution travaux votés en AG 2023 – Entretien espaces verts – Résolutions travaux parties communes AG 2024 – Aire de jeux – Rotation copropriétaires – 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 charges pour travaux, qui étaient exigibles au 1 juillet 2023, présente à la date de cette réunion un taux d'impayés de 3,6 %.

Six copropriétaires présentent encore un solde débiteur supérieur à 150,00 € représentant 66,0% 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 inclut 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 octobre 2023. Le réseau de distribution de la télévision TNT a été l'objet d'une panne « furtive » à compter du jeudi 12 octobre 2023. Le premier signalement, allée Véronèse, a été reçu le vendredi 13 octobre à 12h 00. Plusieurs allées (Véronèse, Goya, Rubens) et les rues Delacroix partiellement et Michel Ange ont été affectées.

Le prestataire en charge de l'entretien du réseau est intervenu en début d'après-midi le lundi 16 octobre 2023.

Il ne s'agissait pas d'une panne "franche" mais d'une fluctuation de l'alimentation électrique « courant continu » du réseau qui entraînait une baisse du signal télévision à un niveau non détectable par les téléviseurs,

Il a été nécessaire de remonter tous les étages d'amplification et des éléments de distribution pour identifier le défaut car l'alimentation « courant continu » en tête de réseau était correcte.

Un câble, entre le N°4 de la rue Michel Ange et l'angle rue Michel Ange/Allée Goya, a été identifié comme la source du problème. Le câble a été remplacé.

A 18h 00, tous les copropriétaires concernés avaient retrouvé une réception normale de la télévision TNT.

A noter, qu'il sera nécessaire de prévoir une nouvelle intervention, car le fourreau du raccordement au coffret du N°4 rue Michel Ange s'est avéré totalement obstrué. Un raccordement provisoire à ce stade a été réalisé. Il faudra tenter de déboucher le fourreau sans devoir recourir à l'ouverture d'une tranchée sur le trottoir.

Exécution travaux votés en AG 2023

Le planning d'exécution des travaux votés en Assemblée Générale 2023, est désormais fixé.

- Curage hydrodynamique des réseaux eaux usées et pluviales : semaine 44

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 qui sont prévus sur une semaine.

- Création d'une grille de captage supplémentaire des eaux pluviales et raccordement au réseau EP à l'angle rue Michel Ange et allée Van Gogh : semaine 42 ou 43.

Entretien Espaces verts

Le nouveau prestataire, la société PARC ESPACE / Agence de Saulx -les-Chartreux, a pris ses fonctions au 1^{ER} septembre 2023.

Dix passages par an sont prévus pour la tonte de l'ensemble des espaces engazonnés et les diverses opérations de nettoyage.

Trois interventions par an sont prévues pour la taille des haies.

Pendant l'automne, trois interventions sont planifiées pour les soufflages et ramassages des feuilles mortes.

Par rapport au précédent contrat d'entretien, deux prestations spécifiques ont été ajoutées :

- Brossage mécanique des voiries et trottoirs pour éliminer la végétation, soit deux interventions par an.
- A chacun des passages mensuels, soufflage de l'aire de jeux pour supprimer régulièrement les épines et fruits du cèdre au sol.

Résolutions travaux parties communes AG 2024

L'identification des travaux de maintenance des parties communes qui seront soumis aux votes des copropriétaires en Assemblée Générale ordinaire 2024, doit être terminée pour la prochaine réunion du Conseil Syndical, le 21 novembre 2023, Les priorités seront déterminées à ce stade et les entreprises seront consultées.

Aire de jeux

A la suite du contrôle technique annuel des équipements de l'aire de jeux le 15 juin 2023, le prestataire préconise le remplacement des quatre poteaux de la balançoire dont les pieds seraient en voie de pourrissement. A ce stade la fermeture partielle de l'équipement n'a pas été prononcée. Le Conseil Syndical devra investiguer et revoir éventuellement la situation avec le prestataire.

Compte tenu du montant du devis pour ce remplacement, il y aurait lieu de s'interroger sur le bien-fondé de remplacer l'équipement plutôt que de le réparer.

Rotation copropriétaires

Une étude récente confirme une progression significative du nombre de mutations dans la résidence : d'une moyenne de 4 mutations par an dans les premières années 2010, celle-ci s'établit à 8 ces six dernières années. L'année 2023 sera probablement au même niveau avec 7 mutations enregistrées à ce jour.

Travaux ENEDIS

Les chantiers de remplacements par Enedis des coffrets de répartition de l'alimentation électrique BT, rue Chopin et angle des rues Mozart et Bizet, ont été terminés sur la fin du mois de septembre 2023.

Les enrobés trottoirs ont été appliqués.

Questions Diverses

Dératisation : la campagne de dératisation annuelle 2023 sera effectuée par le prestataire le lundi 23 octobre 2023.

Démission : le Conseil Syndical prend acte de la démission à effet immédiat de Madame Linard de son poste de Conseillère Syndicale. Elle a participé pendant de nombreuses années au travail du Conseil Syndical et doit être remerciée à ce titre pour son engagement au service de la copropriété.

Fin de la réunion à 22h 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.eses-syndic.com).

Prochaine réunion : mardi 21 novembre 2023