



Mrs: J. Masson, A. Valentin, R. Lazrak, Ph. Citaire, P. Rolland et J. Thomas.

Mmes: A. Raposo-Monteiro, A. Preteux, A. Legall et S. Soetaert

Syndic : P. Petitgas

◇ Trésorerie

M. Petitgas, en charge de la gestion de notre résidence au sein du Cabinet Foncia, indique que le montant du cumul des charges impayées (travaux et charges courantes) arrêté au 31 août 2019 est toujours élevé. Cet état de fait peu rapidement devenir un réel problème de trésorerie pour notre résidence même si pour le moment notre trésorerie est saine. Le syndic s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires auprès des propriétaires défaillants.

Dès 2 000 € de charges impayées, une 2^{ème} relance (lettre d'avertissement) va être adressée au propriétaire ; si le propriétaire ne réagit pas, une procédure judiciaire auprès d'un avocat sera engagée.

A ce jour, 99 propriétaires figurent sur la liste des charges impayées dont 12 copropriétaires assignés devant un juge (3 biens ont été mis en vente), 5 propriétaires mis en demeure par un avocat et 9 propriétaires ont obtenu des accords de paiements. Les autres propriétaires ne se sont pas manifestés auprès du service comptable du cabinet Foncia, en conséquence, les procédures judiciaires seront lancées dans les plus brefs délais.

Lorsque vous recevez les appels de provisions de charges, nous vous demandons de veiller impérativement à respecter la date limite de paiement. En cas de difficultés financières passagères, vous devez prendre rapidement contact avec le service comptable du cabinet Foncia.

Pour tous renseignements concernant les prêts collectifs souscrits pour financer les travaux de rénovation énergétique de la résidence : vous devez contacter directement SOLIHA contact@solih78.fr ou 01 39 07 78 51. Par contre, si vous avez besoin d'un échancier personnel concernant le PTZ collectif à taux 0, vous devez faire la demande auprès du syndic (il est le seul interlocuteur).

Le Conseil Syndical a effectué un contrôle des comptes samedi 14 septembre 2019. Des remarques ont été transmises au syndic pour rectification.

◇ Point travaux

Pour que nous ayons la certitude d'obtenir les subventions accordées par les services départementaux, la priorité est que d'ici au 31 décembre 2019 les travaux d'isolation de l'ensemble de la résidence soient totalement terminés.

Nous vous rappelons que chaque appartement est visité par l'équipe Réanova et certains corps de métier pour vérifier les travaux effectués. Pendant cette visite vous devez signaler les défauts que vous avez constatés. Cela s'appelle les levées de réserve. Celles-ci seront réglées à partir du mois de janvier 2020 c'est-à-dire pendant la période de récupération des jours n'ont travaillé pour cause d'intempéries (neige, pluie, gel, vents violents ou vagues de chaleur).

Ces jours sont rattrapables au-delà de la date du 31 décembre 2019, c'est-à-dire que tous les corps de métier seront présents dans la résidence à priori jusqu'au 31 mars 2020 (date à confirmer).

Nous vous précisons que toutes les imperfections qui ont été constatées dans certains halls rénovés (exemple au Gounod), les volets, les huisseries, les balcons etc... seront reprises également en janvier 2020.

Comme vous pouvez le constater, les travaux de rénovation énergétique de la résidence se déroulent de façon très satisfaisante. Actuellement, 17 ouvriers travaillent sur le chantier.

L'isolation des entrées des halls du Rameau, Mozart, Petit Debussy et Offenbach continue.

◇ Vie de la résidence

Les ascenseurs de la résidence ainsi que la chaufferie sont actuellement équipés d'un système de communication « Réseau Téléphonique Commuté » (RTC), c'est-à-dire en cas de problème de cabine pour les ascenseurs ou d'arrêt pour la chaufferie, ce réseau permet les communications téléphoniques sur un réseau fixe.

Avec l'apparition du protocole IP et les nombreuses offres d'accès à internet, le réseau RTC devient obsolète. Il existe pour remédier à la fin de ce réseau, un moyen de substitution : le standard GSM (Global System for Mobile communications).

Nous demandons au syndic de faire une étude pour équiper la chaufferie et les ascenseurs de la résidence avec ce nouveau réseau.

Vous avez certainement constaté que le volume des encombrants est de plus en plus important. L'enlèvement de ces encombrants a un coût non négligeable assumé par la résidence. Dans la mesure du possible, transportez vos encombrants à la déchetterie des Clayes. Elle est située à 1km de la résidence...**c'est gratuit.**

Le problème du revêtement des descentes des caves pour éviter que l'engin tracteur glisse lors de la sortie des containers pleins n'est toujours pas résolu (les bandes adhésives positionnées sur les plaques en fer n'ont pas tenu). En dernier recours, nous allons faire appel à l'entreprise chargée de goudronner le chemin derrière la loge pour trouver une solution adéquate.

Les espaces verts autour des bâtiments rénovés vont être remis en état. Certains arbres et travaux de plantation sont pris en charge par la société Spebi. Les devis intégreront une période d'arrosage, indispensable après la plantation.

- Les 3 arbres vont être replantés devant le Rameau ;
- Le magnolia et 3 autres arbres abimés vont être remplacés ;
- Devant la loge, tous les bosquets vont être déplacés pour compléter des espaces laissés vacants au pied de certains bâtiments (exemple le Gounod) ;
- De la pelouse va être semée sur les zones de stockage du chantier et en bas des immeubles ;
- Des plantations (à définir) seront faites devant les immeubles.

Un petit rappel de savoir-vivre s'impose – propriétaires et locataires.

L'incivisme de quelques propriétaires de chiens, peu soucieux des règles d'hygiène, perdure. Certains propriétaires continuent de ne pas se préoccuper du destin des déjections de leur animal de compagnie.

Vivre avec un chien dans une copropriété impose des responsabilités et le respect de certaines règles : tenir son chien en laisse et ramasser ses déjections. C'est obligatoire. Les déjections canines sont interdites sur les voies publiques, les trottoirs, les espaces verts publics, les espaces des jeux publics pour enfants et ce par mesure d'hygiène publique.

Merci à tous ceux qui respectent ces consignes.

Par ailleurs, ***la tranquillité de la résidence est un impératif qui doit être respecté.*** Le tapage de jour comme de nuit est passible d'une amende de 66 €.

Les enfants peuvent jouer sans que les résidents soient importunés par des cris et en respectant des horaires décents. **Les jeux de ballon sont interdits sur les pelouses.** Il existe une aire de jeux municipale pour les enfants, située derrière la résidence.

Les espaces verts de la résidence sont des espaces communs qui doivent être laissés en parfait état.

Par ailleurs, conformément au règlement de copropriété (page 372) : Il ne peut être étendu de linge aux fenêtres ou sur les garde corps des loggias. Les pots de fleurs doivent être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins.

Enfin, nous vous demandons d'être très vigilants, n'ouvrez pas la porte de l'immeuble aux personnes que vous ne connaissez pas, **des vols dans des caves ont été commis ces derniers jours.**

Si tout le monde fait preuve d'un peu de civisme, c'est le cadre de vie de notre résidence qui sera préservé.

Pour le CS, le président
Jean Masson