



Mrs: J. Masson, Ph. Citaire, P. Rolland, J.L. Chabon, C. Dupau
Mmes: A. Raposo-Monteiro, A. Preteux, A. Laumonier-Mairesse, M.Bernasconi
Syndic : P. Petitgas

◇ Préparation de l'Assemblée Générale prévu le 20 mai 2021

Dans ces circonstances sanitaires exceptionnelles et afin d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété, l'Assemblée Générale se déroulera uniquement au moyen du vote par correspondance comme le permet l'article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 n° 2020-304, prolongée jusqu'au 21 juin 2021.

Les décisions seront prises au seul moyen du formulaire de vote par correspondance joint à la convocation. Aucune vision conférence n'est organisée le jour de l'Assemblée Générale.

- Point d'informations relatives au bureau de l'Assemblée Générale le 20 mai 2021 :

Les missions qui incombent au président de séance seront assurées par le président du conseil syndical et supervisées par un ou deux membres du conseil syndical.

Compte tenu du format exceptionnel de l'Assemblée Générale, l'élection de scrutateur n'est pas possible.

Le secrétariat de séance est assuré par le cabinet Foncia.

- Informations et échanges en vue de l'Assemblée Générale :

Pour présenter les résolutions et répondre aux questions des copropriétaires, deux réunions en visioconférence seront organisées par le syndic et les membres du conseil syndical :

- **Mardi 04 mai à partir de 17h00**
Rejoindre la réunion depuis votre ordinateur ou portable: <https://fuze.me/76024056>
Ou rejoindre par téléphone : 01 82 88 07 00, 760244056# (meeting ID)
- **Mercredi 05 mai à partir de 18h30**
Rejoindre la réunion depuis votre ordinateur ou portable: <https://fuze.me/82996888>
Ou rejoindre par téléphone : 01 82 88 07 00, 82996888# (meeting ID)

- Convocations :

Toujours pour des raisons sanitaires, cette année, les convocations ne seront pas distribuées à la loge. Elles vous parviendront via la poste.

ATTENTION : les formulaires de vote devront être réceptionnés par le syndic, au plus tard trois jours francs avant le jeudi 20 mai 2021. Les formulaires de vote doivent être adressés UNIQUEMENT au syndic par voie postale ou par mail à l'adresse suivante : isabelle.robin@foncia.fr.

Vous trouverez dans cette convocation :

- Seulement deux résolutions de travaux à voter concernant l'amélioration de la résidence. Il s'agit de :

* Réfection des trottoirs du Grand Debussy, de la Sablière, de la PMI et du Mozart (l'ensemble des autres trottoirs ayant été repris avant les travaux de rénovation).

- Deux devis sont proposés : un de 41 747,25 € et un de 54 512,95 € (une répartition par type d'appartement sera présentée).

* Reprise des nids de poules au niveau du Gounod pour 1 562 € en attendant de proposer la reprise de cette partie de voirie dans une prochaine AG.

- Le montant des créances douteuses de l'exercice 2020 à répartir entre les copropriétaires soit 19 222,42 €.

- Une saisie immobilière

- L'autorisation permanente accès aux forces de l'ordre dans la résidence.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur un point très important.

Si l'approbation des comptes de l'exercice 2020 n'est pas voté (résolution N°2), le montant des sommes à restituer entre les copropriétaires suite aux travaux de rénovation ne pourra pas être effectué car les comptes seront bloqués. Le montant de la répartition individuelle sera transmis préalablement par courrier séparé.

Pour votre information, le contenu de cet ordre du jour a été soumis au vote pour approbation lors de ce conseil syndical. Une personne s'est abstenue, une autre a voté contre.

◇ **Autres résolutions demandées à être rajoutées à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale :**

Le syndic et les membres du conseil syndical ont été sollicités pour inscrire deux résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Elles seront traitées en budget de fonctionnement (pas de résolution individuelle). Cela concerne :

- Le prolongement du grillage derrière le Gounod pour éviter que les personnes traversent la haie.

- Le remplacement des canons de serrures des portes d'accès extérieur des caves ainsi que des crémones défectueuses.

Pour information, les travaux de rénovation des cages d'escalier, doivent être inscrit à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale et être voté par les copropriétaires concernés. La répartition financière est calculée au tantième respectifs des appartements de l'entrée. Estimation environ 13 à 15 000 € par entrée.

Aucune demande officielle concernant des travaux de rénovation de cage d'escalier a été adressée au syndic, il n'y a donc pas d'inscription de résolution à sujet à l'ordre du jour de cette Assemblée Générale.

◇ **Contrôle des comptes 2020**

Le contrôle des comptes 2020 a eu lieu le 18 mars 2021 au cabinet FONCIA en présence de membres du CS, d'une copropriétaire expert-comptable et d'un représentant de l'ARC.

A l'issue de ce contrôle, le représentant de l'ARC a établi un rapport avec des remarques, des recommandations et notamment quelques anomalies :

- Mauvaise imputation de quelques factures sur certains bâtiments
- Erreur de tarification d'honoraires
- Problème de répartition des frais de procédure
- Montant des honoraires du syndic manquant sur la convocation de l'Assemblée Générale
- Baisse du montant de l'avance de trésorerie 2020 à revoir (1/6 ème du budget)

- Précision impérative par le syndic, dans le procès-verbal, des montants approuvés en Assemblée Générale.

Le syndic a pris en compte ces remarques sauf celle « problème de répartition des frais de procédure ». Selon le syndic, la procédure appliquée actuellement est avantageuse pour la copropriété. Le syndic doit nous fournir une explication à ce sujet.

A noter, que le conseil syndical a décidé encore pour cette année, de ne pas alimenter le Fonds de Travaux (5% du budget).

◇ Budget prévisionnel 2022

Le montant du budget prévisionnel pour 2022 est fixé à **1 095 000 €** (1 110 000 € pour 2021).

Ce montant tient compte de la souscription de deux nouveaux contrats : l'entretien des terrasses et de la VNA.

Pour les terrasses, le contrat existait avant la rénovation. Il a été suspendu pendant la rénovation. Il doit être maintenant rétabli.

Pour les VNA il s'agit d'un nouveau contrat suite à la rénovation et la fin de garantie du matériel.

Pour votre information, le montant du budget prévisionnel 2022 a été soumis au vote pour approbation lors de ce conseil syndical. Une personne s'est abstenue, une autre a voté contre.

◇ Divers :

Un courrier doit être adressé à la mairie pour restitution de la bouche d'incendie 135 qui se trouve rue Massenet dont l'entretien doit être pris en charge par la Mairie et non par la résidence.

Concernant le chauffage, CIEC, la société en charge du chauffage, nous a annoncé que l'équilibrage a été réalisé les semaines passées dans l'ensemble de la résidence. Il s'agit du réglage du débit de l'eau chaude qui circule dans les canalisations. Cet équilibrage permet de distribuer la chaleur dans les appartements d'une façon homogène. Nous avons un doute sur la réalisation de cette action.

A ce jour, aucun rapport du sous-traitant de CIEC nous a été fourni malgré les demandes insistantes du bureau d'études en charge du contrôle des actions de CIEC.

Nous avons demandé au syndic de faire un rappel, par affichage, concernant les horaires de travaux (Arrêté préfectoral des Yvelines) et la propreté extérieure de la résidence (masques, papier, encombrement des balcons, déjections canines).

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

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

*Pour le CS, le président
Jean Masson*