



Présents : J. Masson, J.L. Chabon,
A. Raposo-Monteiro, A. Preteux, A. Laumonier-Mairesse, A. Legall, S. Sottaert
Syndic : P. Petitgas, J.E. Maury
Absents : M. Bernasconi, C.F Dupau, P. Roland, Ph. Citaire,

Lors des précédents conseils syndicaux, des membres étaient absents. Ils ne pouvaient donc pas s'exprimer ou voter. Pour éviter cela, un membre absent, peut maintenant, donner à un autre membre du conseil syndical, le pouvoir de le représenter lors de la séance, c'est-à-dire donner son avis sur les sujets qui seront abordés ou encore de voter.

Pour ce conseil,
P. Roland était représenté par A. Legall
C.F. Dupau était représenté par J. Masson

◇ **Mise au point concernant la fusion des deux entités Foncia Mansart**

M. Jean-Edouard Maury, directeur Foncia Mansart a de nouveau redit que la fusion Foncia Mansart n'avait aucune incidence sur le fonctionnement de notre résidence. Il s'agit d'une fusion de deux entités FONCIA et MANSART et non du rachat d'une entité par une autre. Il a ajouté que les personnes en charge de la résidence (comptabilité etc...) étaient toujours présentes et à notre écoute. Cette fusion sera mise à l'ordre du jour et soumise aux votes pour approbation lors de l'Assemblée Générale du 12 mai 2022. Il nous a été annoncé que la tarification 2022 sera identique à celle de 2021.

◇ **Vie de la résidence :**

- Contrôle des comptes du 10 mars 2022:

J. Masson, A. Preteux et, une copropriétaire experte-comptable étaient présents dans les locaux Foncia, une personne de l'ARC était en visio conférence.

L'exercice 2021 est sain et positif pour un montant de 64 709,80€.

Cette somme sera restituée aux copropriétaires après l'approbation des comptes soumise aux votes de l'Assemblée Générale le 12 mai 2022.

Nous avons constaté et fait rectifier des erreurs d'imputation de factures entre les bâtiments notamment petit et grand Debussy.

- Chauffage :

Dans le contexte actuel des hausses des prix du gaz et de l'électricité qui s'impose à nous, nous devons réagir et proposer de faire des économies dans la mesure du possible sur le chauffage et l'éclairage de la résidence.

En effet, pour 2022, en tenant compte des mesures gouvernementales, ENERGIE & SERVICE a estimé que le montant de la dépense du chauffage, pour les postes (P1+P2+P3+P3P) sera de **355 916 € TTC soit une augmentation de 31% (110 000 €).**

Nous avons prévu pour 2022 (pour les mêmes postes) un budget prévisionnel de 245 000 €. (pour rappel, le montant réel pour 2021 est de 245 667,16 € TTC).

Si nous tenons compte de cette estimation, nous devons proposer d'augmenter le montant prévisionnel 2022 de 110 000 €.

Nous demandons que ce point important soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale et soumis à vos votes.

A cet égard et afin de mieux maîtriser le coût de notre consommation, le président du conseil syndical a proposé aux membres du conseil syndical de voter deux mesures :

- Dès la semaine prochaine, baisser la température dans les appartements de 1° (ce qui entrainera une baisse de la consommation de 7% entrainant une économie d'environ 25 000 €)
- Arrêter la saison de chauffe le 18 avril 2022.

Résultat du vote concernant la baisse du chauffage de 1° :

Pour :

J. Masson, A. Raposo-Monteiro, A. Preteux, A. Laumonier-Mairesse, S. Sottaert, C. F. Dupau

Contre :

A. Le Gall, P. Roland

Abstention :

J.L. Chabon

La mesure est adoptée.

Concernant la date d'arrêt du chauffage prévu le 18 avril 2022, il a été décidé, après concertation, d'attendre la stabilité des températures à la hausse.

A la suite de ces décisions, Pierre Petitgas, a confirmé que l'équilibrage théorique a été réalisé correctement pour l'ensemble de la résidence. Néanmoins, des propriétaires ont encore fait des réclamations (trop chaud, trop froid). Des sondes, fournies par la CIEC, ont été positionnées pour vérifier ces anomalies.

CIEC, en liaison avec E&S et le syndic, doit positionner d'autres sondes.

- Espaces verts :

Comme convenu, le conseil syndical s'est renseigné auprès de l'ARC pour connaître nos droits si nous décidions de déclencher une action en justice afin d'obtenir la replantation d'arbustes au pied des bâtiments.

Comme aucun état des lieux des espaces verts n'a été fait avant le début des travaux, il y a peu de chance que nous obtenions satisfaction. Ces actions sont coûteuses, très longues et les résultats faibles. Donc, malheureusement, nous renonçons à envisager d'intenter une action en justice. Cette mésaventure nous servira de leçon pour le futur. Nous serons beaucoup plus vigilants à l'avenir.

- Ascenseurs :

Vous avez certainement constaté que dans les cabines des ascenseurs, les étiquettes indiquant le numéro de téléphone à appeler en cas de problème était toujours celui d'AFEM.

Otis doit mettre en place une nouvelle étiquette dont le modèle a été fourni par le conseil syndical.

Appel et service gratuit : 0 800 24 24 07

- Renouvellement du réseau existant - câbles électriques- ENEDIS (ERDF):

Les travaux sont toujours en cours. Le raccordement des câbles doit être réalisé le 21 mars.

**Une coupure de courant est prévue pour les bâtiments Mozart, Rameau, Gounod, la Loge et la chaufferie le LUNDI 21 mars de 8h30 à 16 heures.
La chaufferie étant impactée par ces travaux, le chauffage sera arrêté pendant ces créneaux horaires.**

Réfection des trottoirs

Le trottoir du Mozart et une partie du chemin qui mène vers le Petit Debussy seront goudronnés à la suite des travaux entrepris actuellement par ENEDIS.

Sécurité de la résidence

Comme nous vous l'avons indiqué, nous sommes soucieux d'améliorer notre résidence et nous désirons optimiser au maximum la sécurité notamment diminuer les zones d'ombres des parkings.

Malheureusement, nous ne pouvons pas prévoir que les crises sanitaire et sociale et maintenant le déclenchement de la guerre en Ukraine entraineraient des hausses de prix impactant notre pouvoir d'achat. Cette année, nous devons réussir à faire des choix radicaux notamment envisager de reporter sur les années suivantes ce que plusieurs copropriétaires demandent : la fermeture de la résidence et/ou l'installation de caméras de surveillance.

Pour votre information, nous avons reçu deux devis pour l'installation de caméras de surveillance et un devis pour fermer la résidence (barrières). Nous sommes en attente d'un deuxième devis.

Les devis reçus ne nous donnent pas entière satisfaction, ils demandent quelques précisions. Les estimations de ces installations sont très élevées.

Nous continuons à étudier au mieux les propositions qui nous sont faites afin de pouvoir répondre à toutes vos questions.

Nous attirons votre attention sur un point qui nous paraît très important : Nous devons impérativement améliorer l'éclairage de la résidence. La dépense envisagée n'est pas très onéreuse ; cela nous permettra de faire aussi des économies d'énergie en changeant les lampes par des lampes LED.

Nous avons reçu deux devis. Un devis très détaillé, l'autre plus succinct (le syndic doit se rapprocher de la deuxième entreprise pour obtenir un complément d'informations).

Ils comprennent : le remplacement ou la dépose des candélabres défectueux, la dépose et le changement de luminaires vétustes.

Ce point sera inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale et les devis seront soumis à vos votes.

- Assurance dommages ouvrage

Pierre Petitgas déclare que le procès-verbal 2021 rappelle le caractère obligatoire à une souscription assurance dommages ouvrage. Il mentionne qu'une provision de 80 000 € gardée sur les travaux et le montant de 93 000 € de subvention départementale reçu pour la rénovation permettent de solder cette assurance. En conséquence les copropriétaires seront crédités du solde sur le budget 2022, cette facture ayant été réglée en janvier. Aucune dépense supplémentaire n'est à prévoir sur ce point.

Ceci sans compter l'éventuel remboursement de la prime dans le cadre de la liquidation judiciaire de CBL Insurance.

- Assemblée Générale

L'assemblée Générale se tiendra en présentielle dans le préau de l'école Victor Hugo le jeudi 12 mai 2022.

Les convocations seront distribuées à la loge les :

- Vendredi 8 avril de 17h à 19h
- Samedi 9 avril de 9h à 12h.

Le conseil syndical arrive en fin de mandat et devra être renouveler. Les copropriétaires désirant participer doivent faire parvenir leur candidature au syndic à l'adresse suivante :

Isabelle.roblin@foncia.fr

*Pour le CS, le président
Jean Masson*