

## Rapport du Conseil syndical Le Chatel 2010

L'activité du **Conseil syndical** du Chatel a été centrée en **2010** sur la préparation de l'assemblée générale extraordinaire (AGE) pour l'adoption du **ravalement**.

Initialement prévue en juin cette assemblée s'est pour finir tenue le 19 octobre. La « solution de base » a été retenue avec la société **Marteau** pour le bâtiment, associée à la société Lorenove pour une partie des fenêtres communes.

Le budget adopté de **1 300 k euros** comprend les travaux en eux même, la maîtrise d'œuvre confiée à l'architecte Alain Dubout, les honoraires des sociétés de contrôle et de sécurité, l'assurance dommage et les taxes à la valeur ajoutée (TVA) à 5,5% principalement. Ce taux sera maintenu pour les règlements en 2011. Espérons qu'il le soit aussi en 2012. Vu cette incertitude nous aurions avantage à ce que le gros des travaux soit réalisé en 2011. Début des travaux courant mars.

Les objectifs de réduction de consommation d'énergie du Chatel ont été présentés en AGE par un consultant externe « Energie et Service ». Nous avons en effet pris le risque de révéler à un instant critique (vote du ravalement) les conséquences économiques de ces objectifs. Les travaux envisagés en particulier pour le chauffage ont été reportés au-delà du ravalement pour des raisons financières.

Parmi les autres actions de l'année notons :

- l'aménagement des réceptacles vides ordures par la société Vidoir Moderne. En conformité avec les travaux votés en AG l'année dernière.
- l'attribution par tirages au sort de trois locaux au sous sol du 2 Berthe Morisot et de plusieurs autres rendus disponibles.
- le règlement à l'amiable de l'affaire de Védrines. L'appartement est désormais loué.
- le changement des trois derniers tableaux électriques. Les dix existants sont désormais en bon état.
- la remise à neuf de 3 exutoires de fumées. Ils ne s'ouvraient plus lors des essais.
- la mise en place de 3 vannes de segmentation du réseau de distribution d'eau chaude en sous sol pour réduire les pertes d'eau lors des interventions sur les conduites.
- la mise à jour du contrat de sécurité incendie avec la société Sicli.
- le démarrage de l'entretien des caissons de ventilation (VMC) avec ISS. Beaucoup reste à faire dans ce domaine.
- l'évaluation du changement des radiateurs. Action reportée dans un cadre plus général.
- le remplacement de divers végétaux et arbustes n'ayant pas résisté au froid.
- l'adoption d'un forfait tracteur avec la régie USSMM.
- les interventions de Proxiserve, après de nombreuses relances, pour le changement de compteurs d'eau chaude défectueux. Certains étaient en panne de longue date. D'autres n'ont pas pu être changés faute de pouvoir accéder aux appartements. Un forfait de consommation « porte fermée » est envisagé.
- la recherche sur l'origine des inondations au sous sol du 22 allée Claude Monet. Une intervention d'EAV est en cours en ce moment.

Malgré toutes ces actions dont certaines n'étaient pas prévisibles les dépenses de cette année sont restées inférieures au budget global.

De l'ordre de -10 keuros hors travaux votés séparément. Ceci est une excellente nouvelle.

Le budget à venir a été examiné en conseil syndical poste par poste. Il vous est présenté en légère augmentation par rapport au précédent.

Le contrat de syndic joint aux convocations a aussi été revu en détail en tenant compte de l'arrêté du 19 mars 2010 sur la définition des tâches à inclure dans le forfait annuel de base. Ce forfait n'a néanmoins été augmenté que de 2 % par rapport à l'année dernière. Quant aux prestations particulières elles ont aussi augmentées un peu et certaines sont restées au même niveau.

La mauvaise nouvelle de cette année se situe à l'ASMM, l'association syndicale des propriétaires de Montval-Marly (Manera). La présidente en charge depuis plus de dix ans a démissionné le 24 novembre. Ceci après avoir constaté des dépenses supplémentaires au budget présentées pour accord à deux copropriétés avant la réunion du conseil d'administration de l'association. Une assemblée générale extraordinaire devra élire un nouveau président courant janvier 2011. Celui-ci déléguera s'il le souhaite tout ou partie de ses responsabilités à un administrateur. Par ailleurs la mise à jour des statuts de l'ASMM reste absolument nécessaire, l'ordonnance régissant les associations syndicales libres ayant été modifiée en 2004. Un autre point concerne la propriété de l'aire de jeux qui est restée sous le nom de la SCI de construction dissoute depuis longtemps.

Un grand projet d'amélioration de la communication sera mis en œuvre au second trimestre 2011. Cela sera l'accès des copropriétaires du Chatel à leur compte (chacun le sien) et à l'ensemble des données de la copropriété via un site Internet. Dont le règlement de copropriété, le livret d'accueil, le carnet d'entretien et les comptes rendus des principales réunions sur plusieurs années.

Enfin le sujet le plus important aujourd'hui pour le Conseil syndical concerne l'échéance de son mandat de trois ans qui arrive à terme à la prochaine assemblée générale du Chatel mi janvier 2011. Il est possible que des membres déjà renouvelés à plusieurs reprises ne se représentent pas. Au fur et à mesure des modifications de la loi sur la copropriété le Conseil syndical a pris de l'importance. Il donne son avis sur toutes les questions intéressant la copropriété et suggère des solutions. Il peut contrôler à tout moment le syndic. Tout copropriétaire a le droit d'en faire partie. Les profils recherchés actuellement sont dans le domaine financier et juridique. Un coup de main pour suivre le ravalement ne serait pas de trop non plus.

Tous les sujets présentés ci-dessus pourront être rediscutés avant les votes lors de la prochaine assemblée.

Nous vous souhaitons de bonnes fêtes de fin d'année.

Robert ELOY pour le conseil syndical le 15 décembre 2010