

# Résidence Les Nouveaux Horizons

## Conseil syndical principal

### Compte-rendu de la réunion du 8 novembre 2022

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, gestionnaire du cabinet Citya (visio-conférence).

Membres présents salle 24 : 29.

#### Introduction du président

Depuis son élection le 18 octobre 2022, Julius Lawson, président du CSP, a rencontré Citya pour organiser le travail et créer un mécanisme simplifié permettant des échanges plus efficaces et sereins.

Concernant le climat au sein du CSP, il rappelle qu'il souhaite recréer une relation de confiance réciproque et de travail constructif au service de la résidence. Chacun s'y est engagé.

#### Préparation de l'assemblée générale ordinaire

Mme Stankovic précise le calendrier prévisionnel : 7, 8, 13, 14 mars 2023 en fonction de la programmation culturelle du Prisme. Date limite d'envoi de la convocation : début février 2023.

Comme les années passées, le vote électronique sera mis en place, au-delà du présentiel.

Le projet d'ordre du jour est en cours d'élaboration, et un nouveau diagnostic réglementaire s'impose à la copropriété : le Diagnostic technique global (DTG) rendu obligatoire au 1/01/2023 (copropriétés de plus de 200 logements). Mme Stankovic explique la finalité de ce DTG : il informe les copropriétaires sur l'état des immeubles et permet de recenser d'éventuels travaux à réaliser par un plan pluriannuel de travaux.

Des bureaux d'études seront consultés.

Les réunions de commissions qui vont se tenir très prochainement et la prochaine réunion du CSP alimenteront l'élaboration des points à mettre à l'ordre du jour de l'AG.

#### Point sur la situation financière (Laurent Péguillat, rapporteur)

Le rapporteur explique que l'exercice au 30/09/2022 est en cours de clôture par le comptable de Citya. Les documents financiers seront envoyés d'ici le 15/11/2022 pour contrôle par la commission Finances.

Il indique que grâce au bouclier fiscal énergie gouvernemental, le budget réalisé est quasiment conforme aux prévisions budgétaires.

Un premier versement effectif a été reçu par le Syndicat pour 237 515€ au titre du bouclier fiscal, un 2<sup>e</sup> versement devrait intervenir en novembre 2022 (avec possibilité de l'intégrer dans l'exercice 2021/2022).

Pour information, budget voté 2021/2022 : 3 006 955€. Dépenses au 30/09/2022 : 3 007 175,33€ (info site Citya ne tenant pas compte de la déduction liée au bouclier fiscal). Il manque encore les factures Dalkia pour finaliser les dépenses réelles de l'exercice.

Jean-Pierre Maillé, rapporteur de la commission chauffage, présente la synthèse du P1 pour le combustible.

#### Total P1 Combustible

Consommation :	10 424 MWh
Réalisé :	1 510 939,38 €
Budget :	1 239 004,00 €
Ecart :	+271 935,38 €
Bouclier tarifaire Etat 1er versement :	-237 515,00 €
Reste à charge Copropriété :	34 420,38 €

En attente 2<sup>e</sup> versement bouclier tarifaire en novembre 2022

Niveau des impayés : Madame Stankovic indique que le niveau des impayés de charges est de 248 K€ (en hausse de 35 K€ par rapport à l'exercice précédent) et qu'une décomposition par tranches d'impayés sera transmise prochainement (avant intégration dans les comptes du Syndicat pour l'AG).

#### Point sur le dossier gardiens

Madame Stankovic explique que le protocole transactionnel négocié entre le Syndicat des copropriétaires et M. Abdool a été signé (septembre 2022), son contrat de travail ayant pris fin le 30/06/2022.

Autorisation avait été donnée au printemps dernier que M. Abdool conserve le logement mis à sa disposition jusqu'au 10/11/2022 même s'il n'assurait plus ses fonctions de gardien.

Cependant, des difficultés familiales sont intervenues et Madame Abdool vient d'avertir le Syndicat des copropriétaires qu'elle ne pourrait quitter le logement le 10/11/2022.

Plusieurs options se présentent au Syndicat pour régler cette situation alors que le logement est occupé sans titre.

Dans un premier temps, un huissier se présentera le 10/11/2022 pour constater le fait que le logement n'a pas été libéré.

Les possibilités pour reprendre possession de notre logement, présentées par Madame Stankovic, ne sont pas retranscrites au compte-rendu pour des raisons de confidentialité des démarches entreprises par notre avocate.

#### Point sur le nouveau contrat espaces verts et vote sur la nouvelle proposition de contrat

Maud Pigner, rapporteur de la commission, présente le nouveau projet de contrat pour Jardivert établi en mai 2022 : les réductions de prestations correspondent aux 20% d'économies demandées par le CSP au printemps dernier.

Elle commence à prioriser les actions proposées au nouveau contrat mais des échanges nombreux et houleux entraînent rapidement le vote sur le bien-fondé de modifier les termes du contrat de l'entreprise Jardivert.

Contrat actuel : 196 799,96€ - Nouveau projet de contrat proposé - 20% : 158 400€.

Nombre de votants : 29,

Résultat du vote : voix contre : 28, 1 voix pour

La nouvelle proposition de contrat est rejetée et un nouveau contrat répondant mieux à nos besoins sera discuté en commission pour être présenté au CSP.

### Création d'une commission Numérique

Julius Lawson informe le CSP de la création d'une commission Numérique par le bureau, celle-ci étant possible au Règlement de fonctionnement du CSP. Elle a pour objectif de créer des outils collaboratifs plus accessibles et pérennes, ainsi que de valoriser à l'extérieur notre résidence via nos supports de communication interne et vitrines numériques. Un appel pour participer aux travaux est lancé.

### Questions diverses

- Lampadaires : à vérifier car pour certains, l'éclairage est défectueux (syndic)
- Demande de mise à disposition salle 24 pour activités de loisirs/détente : projet à présenter par le demandeur au CSP. Des réserves émises liées aux nuisances potentielles pour les proches riverains du bâtiment 24 et la nature de l'activité.
- Remplacement des lampes dans les parties communes : il est assuré par le gardien remplaçant (le solliciter)
- La température prévue dans les logements est de 19°. Le réduit de nuit a été supprimé.
- Les groupes de travail « vidéo-protection » et « jardins partagés » seront activés dès que les commissions seront en place.

La séance est levée à 22h15.

**La prochaine réunion aura lieu le mardi 6 décembre 2022.**