

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 10 mai 2022

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Urbania Val d'Ouest dans la salle du Bâtiment 24.
33 membres présents /44

Introduction de la réunion par le vice-Président

1/ RAPPEL DES DATES et EXPLICATIONS SUR LES CONDITIONS DE VOTE POUR L'ELECTION DU PROCHAIN BUREAU DU CSP.

Elections prévues le mardi 07 juin 2022.

2/ PAROLE AUX RAPPORTEURS DES DIVERSES COMMISSIONS :

- Mr MICHAUD (Chauffage), explication du dernier compte rendu de la commission.
- Mme PIGNER (Espaces Verts),
Discussion sur l'impossibilité de voter le nouveau contrat du fait de la démission du Président et du Bureau. Report du vote de ce contrat pour la prochaine réunion le 07/06/2022.
Pour les affaires courantes sur les espaces verts, l'entretien se passe bien. Des questions se posent sur certains élagages d'acacias, et d'un champignon très important sur un arbre vers les bâtiments 33 à 35. M. Maillé a comptabilisé le nombre de stationnement gêné par les arbres, il y en a 220... Mme LOCHON indique qu'un bilan sanitaire avait été réalisé il y a quelques années sur les arbres.
Les courriers pour l'entretien des jardins à usage privatif vont partir pour que les copropriétaires fassent leur entretien avant le 15/06/2022.
- Mr MAILLÉ (Finances), fait état des dépenses au 15/04/2022 par rapport au budget (annexe 1). Un problème a été soulevé sur la présentation du rapporteur sur le gaz cuisine. Un erratum de M. MAILLÉ sur ce sujet est joint en annexe à ce Compte rendu (annexe 2).
- Mme NAVARRO (Gardiens) : excusée, M. RAYNAUD prend la parole et prend le relais sur le sujet des gardiens.
La société l'OCEAN met à disposition un gardien remplaçant à la résidence, poste et tâches qui peuvent évoluer. Voir pour que le gardien soit en loge de 8h à 10h pour l'accès des entreprises.
- Mr BALEMOUSSIER (Travaux) : rien de plus que la dernière réunion. Prochaine réunion prévue le 24 mai 2022.

3/ QUESTIONS DES MEMBRES DU CSP et QUESTIONS DIVERSES

- Faire retirer l'affiche de vente EIC au bâtiment 18, les relancer.

4/ MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL POUR LES RAVALEMENTS DE FACADES

31 pour la constitution d'un nouveau groupe de travail, 2 contre (LALANNE, ISMAIL), pas d'abstention. **Adopté**

5/ MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL POUR LES CAMERAS DE VIDEO PROTECTION :

33 pour la constitution d'un nouveau groupe de travail, 0 contre, 0 abstention. **Adopté**

6/ MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL POUR UN JARDIN PARTAGE :

16 pour la constitution d'un nouveau groupe de travail, 15 contre, 2 abstentions. **Adopté**

7/ ECHANGE SUR LES PROCHAINES DATES DU CSP

- 07/06/2022 (élections des membres du bureau du CSP, point sur les impayés et discussion sur le contrat d'espace vert)
- 28/06/2022

COMMISSION FINANCES				
DESIGNATION	BUDGET	DEPENSES au 15/042022		
EXERCICE 2021/2022		3 006 955 €	1 266 517,77 €	Sans le chauffage
CHARGES GENERALES :		658 199 €	352 817,33 €	
SALAIRES :				
- EMPLOYES		16 500 €	3 876,69 €	
- GARDIENS		49 180 €	21 178,31 €	
Total		65 680 €	25 055,00 €	
CHARGES SOCIALES :				
- EMPLOYES		13 300 €	5 475,85 €	
- GARDIENS		41 934,00 €	20 133,03 €	
Total		55 234 €	25 608,00 €	
TAXES SUR SALAIRES :				
- EMPLOYES		1 327 €	1 930 €	
- GARDIENS		7 413 €	7 624 €	
Total		8 740 €	9 554 €	
CHARGES SALAIRES :		129 654 €	60 217,00 €	
REMPLACEMENT GARDIEN :			12 738,63 €	
ELECTRICITE EXTERIEURS :		19 000 €	14 411,11 €	76%
Contrat ESPACES VERTS :		196 800 €	98 399,96 €	50%
- proposition		158 400 €	(-20%)au 01/06/2022 soit -12 800€ 184 000 € sur 2021/2022	
EAU FROIDE :		414 116 €	142 138,30 €	
			Reçu 1 facture sur 2	
GAZ CUISINE :		73 000 €	274 375,48 €	
01/09/21 au 31/10/21			12 779,15 €	
REGUL Bât 36,37,38,41,42,43				
2018/2019 :			111 783,52 €	
2019/2020 :			76 986,77 €	
2021/2021 :			72 826,04 €	
GAZ CHAUFFAGE :				
- P1LC		724 948 €	716 140,39 €	98,78%
- P1LL		96 715 €	91 449,89 €	95%
- P1ECS		417 261 €	259 965,68 €	62,30%

ANNEXE 1 – COMMISSION FINANCES – TABLEAUX DES COMPTES

DEPENSES DE GAZ P1

P1 formule de révision : $P1 = Po(PEG + 1 + TICGN \times 10 + TVD)/0,90/0,96$ avec $Po=1$

PEG prix de la molécule de gaz déterminé mensuellement : €/Mwh Hypothèse budget 66 €/Mwh Soit prix du gaz : 107,03 €/Mwh TTC

TICGN : Taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel : €/Mwh TICGN = $0,843 \times 10 = 8,43$ €/Mwh

TVD : Taxe d'acheminement : €/Mwh TVD = 0,85 €/Mwh

Date	dju	P1LC		P1LL		ECS Sous stations								Total ECS		
		Valeur PEG	Prix du gaz €/Mwh.HT	Conso Mwh	Dépense	Conso Mwh	Dépense	Conso Mwh	Depense	Conso Mwh	Depense	Conso Mwh	Dépense		Conso Mwh	Dépense
sept-21		44,116	62,96 €					SST1		SST2		SST3		SST4		
oct-21	164,1	63,71	85,64 €	389,79	33 381,62 €	21,89	1 874,66 €	56,78	4 862,64 €	92,7	7 938,83 €	58,4	5 001,38 €	69,3	5 934,85 €	
nov-21	336,4	92,366	118,80 €	645	76 626,00 €	90	10 692,00 €	64	7 608,20 €	105	12 474,00 €	66	7 840,80 €	78	9 266,40 €	
déc-21	343,6	80,73	105,34 €	1294	136 309,96 €	174,00	18 329,00 €	77	8 111,18 €	124	13 062,16 €	80	8 427,20 €	93	9 796,62 €	
janv-22	412,8	115,224	145,24 €	923	134 056,52 €	121	17 574,04 €	59	8 569,16 €	97	14 088,28 €	63	9 150,12 €	72	10 457,28 €	
févr-22	293,6	84,408	109,60 €	1070	117 239,90 €	138	15 120,66 €	66	7 560,33 €	112	12 271,84 €	73	7 998,81 €	83	9 094,31 €	
mars-22	257	79,841	104,28 €	951	99 170,28 €	121	12 617,88 €	74	7 716,72 €	116	12 096,48 €	78	8 133,84 €	88	9 176,64 €	
avr-22		127,367	159,31 €													
mai-22		92,917	119,44 €													
CONSO				5272,79		665,89		396,78		646,7		418,4		483,3		1945,18
Cible NB 2020				9 680 Mwh												
Total HT					596 784,28 €		76 208,24 €		44 428,23 €		71 931,59 €		46 552,15 €		53 726,10 €	216 638,07 €
Total TTC					716 140,39 €		91 449,89 €									259 965,68 €
BUDGET					724 948,00 €		96 795,00 €									417 261,00 €
Réalisé/budget					98,78%		95%									62,30%
Reste à dépenser					8 808,00 €		5 345,11 €									

Etats des dépenses au 15 avril :

Mesdames Messieurs les copropriétaires.

Au cours du CSP, lors de la présentation partielle des dépenses au 15 avril 2022, concernant le poste : "gaz cuisine", j'ai commis une erreur et fait une présentation erronée de la situation particulière. Je vous prie de bien vouloir m'en excuser.

Suite à la réclamation justifiée des occupants des immeubles 36, 37, 38, 41, 42 et 43, auxquels la copropriété facturait les dépenses de gaz cuisine alors que leurs appartements n'étaient pas équipés pour le recevoir, il avait été admis d'effectuer la régularisation des comptes sur les exercices 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021.

Pour ce faire, notre comptable a d'abord établi la dépense globale de ces trois exercices à répartir sur la base d'une clé de répartition comprenant l'ensemble des copropriétaires de la résidence : (ancien compte) - 261596,38 € / 1007 ≈ **-259,78 €** par appartement

2018/2019 :	-111783,52€
2019/2020 :	-76986,77€
2020/2021 :	-72826,04€

Soit : -261596,33 € à répartir sur 1007 appartements.

Puis, afin de régulariser, il a reconstitué la dépense de gaz cuisine à la date du 15/04/2022. Pour la répartir au moyen d'une clé intégrant les copropriétaires à l'exclusion des habitants des immeubles 36, 37, 38, 41, 42 et 43 : (nouveau compte) 274375,48 € / 869 ≈ **301,031 €** par appartement

01/09/21 au 30/10/21 :	12779,15 €
2018/2019 :	111783,52 €
2019/2020 :	76986,77 €
2020/2021 :	72826,04 €

Soit : 274375,48 € à répartir sur (1007-138) = 869 appartements.

Espérant malgré tout vous avoir permis une bonne compréhension, je vous remercie de votre bienveillance.

Jean-Pierre Maillé