

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 03 octobre 2023

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.

28 membres présents sur 43

Introduction de la réunion par le Président : cette réunion du CSP est essentiellement consacrée à la préparation de l'assemblée générale.

1/ BOUCLAGE DE L'EXERCICE COMPTABLE 2022-2023 : présentation par M. PEGUILLAT, Rapporteur de la commission finances.

Sous réserve des dernières factures à venir (Dalkia, SAUR, etc), l'état des comptes au 30/09/2023 est le suivant :

	Budget voté	Dépenses au 30 09 2023			
Exercice 2022 / 2023	2 997 134,00	2 051 745,91	68,46 %		
Total charges générales	603 170,00	612 412,09	101,53 %	0,00	0,00
Total charges EAU froide	405 000,00	139 254,30	34,38 %	0,00	0,00
Total charges parking sous tennis	13 741,00	9 206,73	67,00 %	0,00	0,00
Total charges parking sud ouest	22 922,00	25 693,55	112,09 %	0,00	0,00
Total charges chauffage maintenance	989 403,00	838 011,57	84,70 %	0,00	0,00
P1 - Energie Chauffage Copro (P1LC - IMM)	727 285,00	638 415,63	87,78 %	0,00	0,00
P1 - Energie Chauffage Locatif (P1LL - I3F)	83 515,00	84 979,96	101,75 %	0,00	0,00
Total chauffage cuisine GAZ	89 098,00	62 520,68	70,17 %	0,00	0,00
INTERESSEMENT+BOUCLIER TARIF.	-	-423 937,47	-	-	0,00
Total compteurs individuels	63 000,00	65 188,87	103,47 %	0,00	0,00
	2 997 134,00	2 051 745,91	Delta	945 388,09	

Une réunion de la commission finances sera convoquée pour début Novembre pour vérification des pièces comptables.

2/ BUDGET PRÉVISIONNEL : présentation par M. PEGUILLAT, Rapporteur de la commission finances.

Le projet de budget prévisionnel sera travaillé en commission finances et sera présenté début décembre au CSP par M. PEGUILLAT.

3/ FISSURES PARKING SUD-OUEST : présentation par le Syndic

Les premières entreprises se rendent sur place fin de semaine (Freyssinet et TCR en l'occurrence).

4/ FOURNITURE DES INDEX DES COMPTEURS INDIVIDUELS D'EAU : présentation par le Syndic.

Le syndic relance le prestataire TECHEM pour la communication des index des compteurs individuels d'eau : ceux-ci sont nécessaires pour le bouclage de l'exercice écoulé et la préparation de la prochaine AG. De plus, ces index ne sont toujours pas consultables en ligne sur un site à mettre à disposition des résidents par Techem.

Face à ces défaillances du prestataire, le paiement de sa dernière facture de 173 000 € est bloqué.

5/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL : Présentation par la Syndic

la réunion de lancement aura lieu le 10/10/2023 en présence des syndics des secondaires, du syndic du principal, de la rapporteure de la commission travaux, du président, du vice-président et de la société Reanova en charge du DTG.

En fonction des éléments qui ressortiront de cette réunion de lancement, l'éventualité d'une assemblée générale extraordinaire dédiée au DTG sera confirmée ou infirmée.

6/ ETUDE JURIDIQUE POUR PERENNISER LA PRESTATION DE LA SOCIETE DE GARDIENNAGE

L'étude est en cours. Elle devra avoir été livrée à temps pour prise en compte lors de la prochaine AG.

7/ PROJET DE COMPOSTAGE SUR LA RESIDENCE

Il est confirmé que le projet devait être voté en assemblée générale. Il va y avoir une réunion des secondaires pilotes très prochainement (syndicat G et syndicat I).

8/ ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE : RETRO-PLANNING

Demande des disponibilités du Prisme à la mairie ← Choix d'une date ← délai légal de 31 jours ← envoi des convocations une dizaine de jours avant ← impression des convocations ← validation du texte de la convocation en CSP ← fixation par le syndic d'une échéance à l'ensemble des prestataires pour qu'ils fournissent les documents nécessaires à la tenue de l'AG.

Une remise en place du kiosque pour la distribution des convocations est envisagée.

9/ ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DEDIEE AU DTG (SI RETENUE) : RETRO-PLANNING

La question est toujours posée de l'intérêt d'une AGE dédiée au diagnostic technique global : nous ferons un retour après la réunion de lancement du DTG du 10/10/2023

10/ PRISE EN CHARGE DES SINISTRES DUS AUX EMEUTES : POINT D'INFORMATION, présenté par le Syndic

Explications du Syndic.

Un seuil de 10 000 € influait sur la prise en charge des sinistres liés aux émeutes de la fin juin. Au dessus de ce seuil, un contentieux est engagé contre l'état avec les incertitudes et les délais que cela implique. En dessous, la prise en charge est immédiate et sans contentieux. L'ensemble de nos sinistres représentait un montant d'environ 13 000 € et il fallait répondre dans un délai imparti à l'assurance. La décision a alors été prise de sortir le coût de réfection, environ 3 000 €, du panneau d'entrée de la résidence qui avait été cassé : le CSP a décidé de refaire aussi les deux autres panneaux dans un style plus moderne.

11/ BLOCS AUTONOMES D'ECLAIRAGE DE SECURITE (BAES) DES PARKINGS SOUS-TENNIS ET SUD-OUEST

SPI n'a pas reçu tout le matériel, on attend une date d'intervention.

12/ CONSOLIDATION DE NOTRE SYSTEME DE VIDEOPROTECTION

En raison du vieillissement du système de vidéosurveillance, les connexions wifi entre les caméras et l'enregistreur sont parfois défaillantes. Une réunion a été organisée avec la société DIGISYS en charge de la maintenance : une étude a été prévue pour passer les connexions en filaire pour plus de stabilité.

13/ REHABILITATION DU LCR (LOCAL COMMUN RESIDENTIEL) DU BATIMENT 30

Le local a été débarrassé par DBC de ses encombrants ; la vitre cassée a été remplacée ; une porte est à changer. Des devis ont été demandés pour le reste de la remise en état.

14/ MISE EN ROUTE DU CHAUFFAGE : présentation par M. MAILLE, Rapporteur de la Commission chauffage

Comme l'an dernier il a été demandé à ENERGIE et SERVICE de faire une veille des températures. C'est eux qui pourront nous conseiller, charge au CSP par la suite de prendre une décision.

M. MAILLE propose la remise en route du chauffage à une date butoir du 17/10, sous réserve que les températures restent élevées jusqu'alors. Le CSP décide à l'unanimité de donner mandat à la commission chauffage pour se réunir en cas de prévision de températures basses.

15/ CONTRAT PASSERELLE POUR LE GAZ CUISINE : Présenté par M. MAILLE, Rapporteur de la Commission Chauffage.

les éléments du contrat ne nous ont pas encore été communiqués par Energie et Service. Nous devons les relancer à nouveau.

16/ QUESTIONS DIVERSES

- Dans nos immeubles, les canalisations horizontales dépendent du syndicat principal et les canalisations verticales dépendent des syndicats secondaires. L'entretien de ces deux types de canalisation est assumée par le syndicat principal via un contrat unique auprès de EAV. En cas de sinistre sur une canalisation verticale, les assurances se retournent contre le syndicat principal en charge de sa maintenance, alors que la canalisation appartient au secondaire. La question est posée de rebasculer vers les syndicats secondaires la maintenance des canalisations verticales.
- Le fléchage pour trouver la loge du gardien a été altéré. Il faut le remettre en état, voire le compléter.
- Intervention de Mme BORDEAU pour protester contre le fonctionnement du bureau.

Les prochaines dates de CSP :

- **07/11/2023**
- **05/12/2023**
- **09/01/2024**
- **06/02/2024**

La séance est levée à 23h00

Site internet : www.nh78990.fr & Compte Twitter : [@nh78990](https://twitter.com/nh78990)