

# **Résidence les Nouveaux Horizons**

## **Conseil syndical principal**

### **Compte Rendu de la réunion du 04 avril 2023**

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

28 membres présents / 43

Introduction de la réunion par le Président

#### **1/ RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 07/03/2023** : point fait par le Président

L'assemblée générale a demandé à revoter 2 résolutions :

- N° 10 : Fixation du prix de l'Eau Chaude Sanitaire pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.
- N° 23 : Mandat au CSP pour choisir l'entreprise pour les travaux des dalles des parkings.

La demande de revoter la résolution n° 10 a été faite par l'ensemble des copropriétaires présents, à l'exception d'un copropriétaire qui s'opposait à cette demande. La demande de revoter la résolution n° 23 a été faite par l'ensemble des copropriétaires présents, sans exception. La résolution n° 10 a pu être adoptée, mais la résolution n° 23 n'a pu être adoptée car il n'y avait pas assez de présents et représentés pour pouvoir changer l'issue du vote. Ce qui aboutit à une situation paradoxale où des travaux importants sont votés, mais le Conseil Syndical est tenu à l'écart du choix de l'entreprise qui les réalisera. Nous nous en remettons donc totalement à la sagesse de notre syndic.

D'autre part, un incident très grave s'est produit en fin de séance qui a nécessité l'intervention du service de sécurité du Prisme et de la police. Le copropriétaire qui s'opposait à la demande des autres copropriétaires de revoter la résolution n° 10 s'en est pris au personnel du syndic et à des membres du Conseil Syndical : menaces, documents arrachés... Sur les recommandations de la police, notre syndic a déposé une main courante dès le lendemain de l'AG.

Un échange a lieu pour savoir les leçons à tirer de cette AG pour l'AG de l'année prochaine :

- Faire une note explicative encore plus exhaustive/longue dissuadera les copropriétaires de la lire, du moins ceux qui la lisaient.
- Inciter encore plus les copropriétaires à assister à l'AG pour mieux comprendre les conséquences de leurs votes.

#### **2/ POINT COMMISSION FINANCES** : point fait par le rapporteur M. PEGUILLAT

Situation de notre comptabilité :

Budget voté pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 : 2 997 134 €

Dépenses au 03/04/2023 : 998 678 €

Focus sur les charges chauffage maintenance :

Budget voté pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 : 2 997 134 €

Dépenses au 03/04/2023 : 998 678 €

À mi exercice, les comptes semblent à l'équilibre pour le moment. Néanmoins, ces chiffres ne tiennent pas compte de la facture DALKIA du 1er trimestre 2023 que l'on devrait recevoir courant Avril. Il devront activer la transmission de leurs factures à l'avenir.

### **3/ POINT COMMISSION TRAVAUX : point fait par M. LAWSON en l'absence de Mme LOCHON.**

- **TECHEM** : gros problèmes d'organisation de la société qui a pris des initiatives malheureuses et unilatérales. Rendez-vous avec leur direction le 17/04/2023 pour soulever tous les problèmes rencontrés.
- Travaux réalisés sur les enrobés (nids de poule). Il nous faut être attentifs à la tenue de ces travaux dans le temps : des graviers ressortent d'une des réparations faites derrière la chaufferie.
- Problèmes d'éclairages publics résolus par des interventions successives de Bouygues : aujourd'hui la situation est plutôt stable, sauf sur certaines zones.
- Vidéo-surveillance : tout est en fonctionnement complet depuis plusieurs semaines. Les interventions ont été faites en ponctuel, et nous allons passer par un contrat de maintenance. Deux des trois entreprises consultées ont fourni un devis.
- Éclairages de sécurité (BAES) dans les parkings Sud Ouest et Sous Tennis : des contrats de maintenance ont été souscrits. Lors de la visite de maintenance, il a été constaté que tous les éclairages de sécurité étaient hors service : ils ne restent pas allumés le temps réglementaire suite à une coupure d'électricité. Un devis a été fait pour leur remplacement : environ 11.000 EUROS De nouveaux tests vont être faits pour vérifier que tous les blocs sont bien HS.
- Transmission aux syndicats des secondaires des demandes de transmission à la Police Nationale des moyens d'accès aux bâtiments.
- Commission travaux convoquée pour le 11/05/2023.

### **4/ POINT COMMISSION CHAUFFAGE : point fait par le rapporteur M. MAILLE.**

- Suite à une réunion où nous nous étions plaints d'un nombre important de problèmes non résolus par DALKIA, un plan d'action a été transmis par DALKIA. Aujourd'hui, quasiment plus de réclamations sur le chauffage ; les seuls problèmes se trouvent sur des fuites de robinets, canalisations et autres, mais plus sur le chauffage.
- L'ensemble des sondes sera vraisemblablement changé par DALKIA.
- Il est impératif pour toute demande d'intervention sur le chauffage ou l'eau chaude de passer par leur numéro d'appel ou sur l'adresse mail dédiée aux dépannages (informations présentes dans chacun des halls de toute la résidence).
- Le réduit de nuit : plus de réclamations sur ce sujet mais réunion exploitation le 18 avril prochain.

**5/ POINT COMMISSION NUMERIQUE & COMMUNICATION** : point fait par le Président M. LAWSON.

- Le nouvel outil numérique de suivi des tâches a été présenté à la réunion du 21/02/2023 de la commission numérique : l'accueil a été favorable et le feu vert a été donné pour le présenter aux rapporteurs des commissions.
- Une réunion a eu lieu le 22/03/2023 pour présenter aux rapporteurs des commissions l'outil numérique pour le suivi des tâches : ce sera un espace de collaboration pérenne. L'accueil par les rapporteurs des commissions a également été positif.
- Il est prévu que cet outil soit déployé ce mois-ci par la commission numérique. Le coût sera d'une dizaine d'euros par mois.
- Le problème de la réservation des salles qui n'est pas opérationnelle sur le site est soulevé. Il est rappelé que la réservation se fait actuellement sans difficulté via le gardien. Il est aussi rappelé que les sujets sont traités par ordre de priorité : la priorité actuellement est de restituer aux commissions un outil de suivi de leurs tâches.

**6/ POINT COMMISSION ESPACES VERTS** : point fait par la rapporteuse Mme PIGNER.

- Pendant ce mois ont été faits les élagages et abattages, et les essouchages ont été faits hier. Reste le travail de nettoyage et ratissage.
- Il y a eu un tour de résidence le 15/03/2023 pour prévoir les plantations arbustives dans le cadre du contrat.
- Une remarque a été faite au prestataire par Mme GAUTHIER sur le paillage qui a été fait sur une trop grande épaisseur.
- Stationnement de la machine à élagage : mal positionnée sur un parking. Trouver une autre solution pour JARDIVERT.
- Que va devenir le massif au pied du bâtiment 32 ? A discuter en commission espaces verts, car il s'y trouve tous les papiers en cas de fort vent.

**7/ POINT COMMISSION GARDIENS** : point fait par la rapporteur M. DJALO.

- Mme ABDOOL a trouvé un appartement, elle devrait quitter la résidence le 12/04/2023. On devrait donc récupérer les clés du logement qu'elle occupe à cette date.
- Des factures de notre avocate d'un montant total de 7164 € correspondant à des travaux réalisés il y a un an nous ont été soumis pour validation.
- Les réunions de la commission gardiens vont être temporairement arrêtées, du fait de trop fortes tensions. Elles reprendront quand il sera possible d'y échanger normalement. Entre temps, le rapporteur de la commission fera tout passer par le CSP et le Syndic.

## **8/ QUESTIONS DIVERSES**

Le copropriétaire qui a causé les graves incidents à la fin de l'AG demande désormais à entrer aux commissions finances, travaux et chauffage. Or, pour des raisons de sécurité, notre syndic ne veut plus mettre son personnel en présence de ce copropriétaire. Ce qui crée clairement une difficulté pour l'intégration ou le maintien de ce copropriétaire dans les commissions.

### **PROCHAINES DATES DE CSP.**

La convention établie de longue date est de nous réunir **le 1er mardi de chaque mois, sauf si cela tombe en période de congés** (risque de fort absentéisme). Ce qui nous donne pour les mois à venir :

- **09 mai 2023 : CSP**
- **06 juin 2023 : CSP**

La séance est levée à 22H45

**Site internet : [www.nh78990.fr](http://www.nh78990.fr) & Compte Twitter : @nh78990**