



### ∞ Conseil Syndical

- **Bâtiment F – 3 allée Raymond Savignac**
  - Mme Heumann (5<sup>ième</sup>), Mr Ronze (4<sup>ième</sup>), Mr Masella (2<sup>ième</sup>)
- **Bâtiment G – 29 rue d'Estienne d'Orves**
  - Mr Ponte (RdC), Mr Morel (1<sup>er</sup>), Mr Bourriau (4<sup>iem</sup>)
- **Bâtiment H – 31 rue d'Estienne d'Orves**
  - Mr Jégo (2<sup>ième</sup>), Mr Depeyrot (3<sup>ième</sup>), Mr Garin (3<sup>ième</sup>), Mr Merpillat (5<sup>ième</sup>)

Conformément au rôle qui lui est confié, tout au long de cette année, le Conseil Syndical a assisté le Syndic et contrôlé sa gestion ainsi que la comptabilité. Le Conseil Syndical s'est réuni régulièrement et les décisions ont été prises de manière collégiale. Le Syndic nous a régulièrement conseillé.

Dans ce cadre, et notamment en fin d'exercice comptable, le contrôle a porté sur :

- la comptabilité du Syndicat,
- la répartition des dépenses,
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats,
- l'élaboration du budget prévisionnel dont le Conseil Syndical suit l'exécution.

Mais, c'est surtout tout au long de cette année 2008/2009 que votre Conseil Syndical est intervenu sur divers sujets lors de la gestion courante de la Copropriété :

### ∞ Suivi du budget

- **Le budget prévisionnel est tenu et il n'y aura pas de rappel de charges pour dépassement de budget.**
- Le Conseil Syndical et le Syndic se sont mobilisés toute l'année pour faire des économies et limiter les dépenses. Au vu de la situation économique, la peinture des sols des locaux poubelles, qui avait été envisagée avec des bénévoles de la copropriété, a été reportée malgré le faible coût de l'opération.
- Le rappel de l'année dernière concernant le paiement des charges, en temps et en heure, semble avoir été partiellement entendu. Les appels de charges restant à percevoir sont de 7761,06 € au lieu de 10740,30 € pour l'exercice précédent. Il est regrettable que deux copropriétaires représentent, à eux seuls, 50 % du montant.

### ∞ Suivi des travaux votés lors de l'AG précédente

- *Septembre 2008* : mise en place des interdictions de fumer ; suivi du changement des poulies et câbles de la porte de garage.
- *Novembre 2008* : suivi du contrôle sécurité incendie et remplacement des BAES défectueux.
- *Février 2009* : suivi du remplacement des détecteurs de présence dans les locaux poubelles.
- *Avril 2009* : suivi de l'installation du sous compteur électrique pour la consommation de la chaufferie.

### ∞ Réparations diverses

- Remplacement de la façade et du module de l'interphone du bâtiment G : suite à la dégradation d'un des boutons poussoir, le module de défilement des noms a été dégradé.
- Réparation boîtier commande extracteur des garages : la porte du boîtier ayant été arrachée, il a fallu procéder au remplacement du boîtier.
- Réparation de la trappe d'accès au toit bâtiment G : la trappe a été refixée correctement.

### ∞ Domages ouvrage

- Les problèmes de fuites des tuyaux d'eau chaude sanitaire des coursives communes des garages ont continué cette année. La Compagnie de Chauffage nous ayant fourni un rapport écrit, ainsi qu'une estimation chiffrée, le Syndic a renouvelé la demande d'indemnisation auprès de la police d'assurance décennale. Lors de la prochaine fuite, nous devons convoquer l'expert avant toute réparation.

### ∞ Expertise microcoupures électriques

- *Septembre 2008* : (courrier de KONE) « Après analyse aucun défaut de masse ou de terre n'est à déplorer sur l'appareil... » « Nous vous conseillons de faire réaliser une étude par un électricien extérieur. »
- *Février 2009* : suite à la réunion du Conseil Syndical, un courrier est envoyé à EDF
- *Mars 2009* : (courriel d'EDF) « PAS D'INCIDENT CONSTATE - Pas de micro coupures dues aux protections du départ HTA car départ souterrain. Pas de chute de tension décelée dans la base de gestion des ouvrages, ni au niveau du dipôle ni sur le poste. Pas de réclamation concernant d'autres clients dans sa montée d'escalier. Le client doit faire contrôler son installation par électricien, de notre côté nous allons



# PREMIUM

## Rapport Annuel 2008/2009

faire le contrôle des connexions amont disjoncteur jusque sur le réseau. **DONC PAS D'INDEMNISATION A PREVOIR** ».

*En conclusion*, nous sommes victimes de sauts de tension électrique et il n'y a rien à faire.

### ⌘ **Problèmes de voisinage**

- La Copropriété dispose d'un règlement de copropriété ainsi que d'un règlement intérieur. Toutes personnes occupant ou louant un appartement s'engagent à les respecter ou à les faire respecter. Cependant, un certain nombre d'interventions du Syndic, et de lettres recommandées, ont été nécessaires pour des rappels à l'ordre.

### ⌘ **Suivi des AFULs & Présidences**

- Le Président du Conseil Syndical, assisté d'un membre du Conseil Syndical, a assisté aux Assemblées Générales des AFULs Parc et Sud.
  - Les Assemblées Générales du 12 mai 2009 ont cloturé les comptes 2007-2008 et voté les budgets 2009 et 2010. Les budgets sont en baisse par rapport à l'année passée.
  - Pour l'exercice 2009, Mr Depeyrot est le Président de l'AFUL Parc et Mr Garin est le Président de l'AFUL Sud.
- Pour mémoire, l'AFUL Parc est gérée conjointement avec le Millenium ABC et l'AFUL Sud avec le Millenium ABC, le Millenium E, Parc Avenir, la SHD et l'OPAC38.

### ⌘ **Contrats**

- La Compagnie de Chauffage a modifié le mode de facturation en créant une période été et une période hiver. Cela a engendré une baisse de la puissance de notre abonnement, qui avait été demandée par le Conseil Syndical mais qui était soit disant impossible sans expertise de nos bâtiments. Malgré tout, au global, l'abonnement est plus élevé au kilowatt heure que les années précédentes.
- Nous avons négocié un avenant de contrat avec Koné. Le nouveau contrat couvre la réparation et le changement de plus de pièces. Cette modification est sans augmentation de tarif pour la copropriété.
- Le contrat d'entretien de la porte de garage est en cours de négociation avec les sociétés ACAF et KONE.
- Un appel d'offre est en cours concernant l'entretien de la copropriété afin d'éventuellement changer de prestataire et aussi connaître les prix du marché.

### ⌘ **Dégradations et vandalisme**

- Un certain nombre de dégradations ont du être gérés par le Conseil Syndical au cours de cet exercice :
  - L'interphone du bâtiment G a du être remplacé suite à dégradation des boutons.
  - Un boîtier pompier pour la ventilation des garages a du être remplacé.
  - Des barillets des communs, ainsi que des grooms, ont été bricolés ou volés et ont du être remis en état ou remplacés (bâtiments F & G).
  - La porte d'accès au sous sols a été tagguée et la porte d'accès à l'escalier de service a été partiellement brulée (bâtiment H). Pour le moment, aucune réparation n'a été effectuée.
  - La moquette de la coursive 3<sup>ème</sup> étage a été brulée (cigarette) et tachée (bâtiment H).
  - La porte du tableau électrique des disjoncteurs du garage (niveau -1 accès garage du bâtiment F) a été vandalisée. Pour le moment, aucune réparation n'a été effectuée.
  - Les évacuations de fumée ont été déclenchées plusieurs fois (bâtiments F & H) nécessitant intervention du Conseil Syndical pour réarmer et refermer les fenêtres.

### ⌘ **Stock**

- Le Conseil Syndical dispose d'un certain nombre de badges Vigik en réserve en cas de besoin.

**Le Conseil Syndical estime les dépenses de réparations liées aux dégradations à environ 3 000 € pour la Copropriété.** Ces dépenses sont évitables en grande partie et le Conseil Syndical fait appel à la vigilance de tous pour éviter les dégradations mais aussi pour intervenir plus rapidement et réduire les coûts de remise en état.

Votre Conseil Syndical, c'est également une équipe de bénévoles à votre écoute disposant :

- ↳ d'une boîte à lettres située dans le hall d'entrée de chaque bâtiment,
- ↳ d'un blog : <http://lepremium.canalblog.com>.

Tous les membres du Conseil Syndical vous remercient de la confiance que vous leur portez et comptent sur l'ensemble des résidents pour maintenir un cadre de vie agréable à tous au sein de notre copropriété !

Le Conseil Syndical