



RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES

BULLETIN D'INFORMATION

DU CONSEIL SYNDICAL

N° 11 – AOÛT / SEPTEMBRE 2020

NOTRE ASSEMBLEE GENERALE le 23 SEPTEMBRE 2020

Comme annoncé dès le début mai, notre AG aura lieu le :

Mercredi 23 septembre 2020 - 18 h - hôtel Novotel, 18 rue Emile Baudot à Palaiseau

La tenue de cette AG sera bien sûr soumise aux impératifs des conditions sanitaires en vigueur dues au covid-19. Quoi qu'il en soit, et comme précisé dans la convocation, elle devra se tenir selon des modalités spécifiques : **le port du masque sera obligatoire et chacun devra émarger avec son propre stylo.**

De plus, du fait des impératifs de distanciation, **il est vivement recommandé aux copropriétaires de ne pas être accompagnés** (la capacité globale de la salle, hors mesures barrières, est de 200 personnes).

NOUVELLES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

L'ordonnance du 30 octobre 2019, d'une part, puis celles parues en mars et mai 2020, dans le contexte de l'état d'urgence sanitaire, d'autre part, ont largement modifié les dispositions législatives régissant les assemblées générales.

VOTE PAR CORRESPONDANCE

- loi du 10 juillet 1965 / ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 / arrêté du 2 juillet 2020

Les copropriétaires peuvent désormais voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté du 2 juillet

(joint à la convocation à notre AG). Cette nouvelle mesure est complexe dans son application :

- Le formulaire doit être désormais obligatoirement joint à la convocation à l'AG.
 - Qu'il soit posté ou envoyé par mail au syndic, ce formulaire doit être réceptionné par le syndic au plus tard 3 jours francs avant l'AG, sous peine de nullité.
 - Si le « votant » par correspondance, décide finalement:
 1. d'être présent à l'AG : il émarge à l'accueil et son vote par correspondance est annulé.
 2. donne un pouvoir : le pouvoir présenté à l'accueil prévaut sur son vote par correspondance qui est donc annulé.
 - Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'AG :
 - . le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un votant « défaillant » (absent).
 - . le votant par correspondance ayant voté contre sera toujours considéré comme ayant voté « contre ».
- Compte tenu de ces règles complexes, il est recommandé de **privilégier autant que possible le vote par procuration (pouvoir).**

A noter : du fait du vote par correspondance, le nom des candidats au conseil syndical connus avant l'envoi de la convocation ont été mentionnés. Ceci n'empêche en rien d'autres candidats de se présenter lors de l'AG.

POUVOIRS

- loi du 10 juillet 1965 / loi Elan du 23.11.2018 / ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020

Un copropriétaire peut être porteur de :

- 3 pouvoirs, même s'ils représentent plus de 10 % des millièmes.
- plus de 3 pouvoirs, mais il ne peut alors représenter plus de 10% des millièmes, y compris les siens. Par mesure dérogatoire, ce % passe de 10 à 15 % jusqu'au 31 janvier 2021.

MAJORITES DE VOTE

- loi du 10 juillet 1965 / ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

- **Art.24 - Majorité simple (sans changement)**

Une résolution relevant de l'art.24 doit, pour être adoptée, recueillir le vote de la majorité des voix (millièmes) des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

- **Art. 25 – Majorité absolue (sans changement)**

Une résolution relevant de l'art.25 doit, pour être adoptée, recueillir le vote de la majorité des voix (millièmes) de *tous* les copropriétaires.

- Art. 25.1 –Vote « passerelle »**

Si une résolution relevant de l'art. 25 n'a pas recueilli la majorité des millièmes, mais qu'elle en a recueilli au moins 1/3, il est immédiatement procédé à un second vote selon l'art. 24.

- **Art.26 – Double majorité**

Une résolution relevant de l'art.26 doit, pour être adoptée, recueillir le vote de la majorité de tous les copropriétaires et au moins 2/3 des millièmes de tous les copropriétaires.

- Art. 26.1 –Vote « passerelle » (nouveau - ordonnance du 30.10.2019)**

Si une résolution relevant de l'art. 26 a recueilli la majorité des votes de tous les copropriétaires et qu'elle a recueilli au moins 1/3 de tous les millièmes, il est immédiatement procédé à un second vote selon l'art. 25.

MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDICS

- loi du 10 juillet 1965 / ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

- **cf. résolution n° 10 AG 23.9.2020**

A compter du 1er juin 2020, le conseil syndical doit procéder annuellement à la mise en concurrence du syndic en place. Comme l'ARC le déclare, cette disposition est contreproductive. Elle risque en effet, sans raison valable à l'encontre du syndic, de ne pas permettre une continuité raisonnable dans la gestion de la résidence. L'ordonnance prévoit toutefois la possibilité de demander à l'assemblée générale une dispense de mettre en concurrence le syndic en place, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art.25), sachant que cette dispense n'interdit pas pour autant au conseil syndical et aux copropriétaires une mise en concurrence.

MANDAT ELARGI DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

- loi du 10 juillet 1965 / ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

- **cf. résolution n° 14 AG 23.9.2020**

Les pouvoirs du conseil syndical peuvent être étendus en permettant à l'AG de lui déléguer (pendant deux ans au maximum) d'agir sur l'ensemble de décisions relevant de la majorité des présents et représentés (art.24) – hors l'approbation des comptes et du budget prévisionnel.

Cette délégation donne au conseil syndical plus de latitude d'action et de continuité dans la gestion des travaux nécessaires à la « conservation de l'immeuble ». Elle accroît ses responsabilités et est encadrée : délimitation des actions concernées (travaux d'entretien et de maintenance), enveloppe budgétaire précise et obligation pour le conseil syndical de rendre compte annuellement à l'AG de la mission qu'elle lui a confiée avec approbation des dépenses engagées.

TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

- loi Elan du 23 novembre 2018 (art.176)

- **cf. résolution n° 20 AG 23.9.2020**

Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi Elan appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

A l'issue d'un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi, les propriétaires ou copropriétaires peuvent notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public d'électricité. Ce transfert est effectué à titre gratuit.

CONSERVATION ET GESTION DES ARCHIVES DE LA COPROPRIETE

- loi du 10 juillet 1965 / ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

- **cf. résolution n° 30 AG 23.9.2020**

Les textes imposent désormais au syndic de porter à l'ordre du jour de l'AG la souscription d'un contrat d'archivage auprès d'une société spécialisée. Or, la souscription d'un tel contrat n'a été retenue ni par le conseil syndical, ni par le syndic. En effet, les archives de la résidence jusqu'à la fin de gestion par la société EGIM sont déposées dans le local syndical et, depuis lors, ACM Gestion digitalise ses archives.

PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES PAR VIDEO CONFERENCE

- loi Elan du 23 novembre 2018 / décret du 27 juin 2019

Le conseil syndical et le syndic, compte tenu des moyens techniques existants et, surtout, de la taille de notre résidence, estiment que ce dispositif, qui serait à la charge de la copropriété, est quasiment inapplicable. En conséquence, il ne sera pas soumis à l'AG.

NOS ESPACES VERTS

ENTRETIEN DES PELOUSES

S'agissant d'un travail collectif, il revient aux gardiens de décider d'un commun accord du meilleur moment pour effectuer la tonte des pelouses. Cela nécessite de leur part de la prévoir et d'organiser leur agenda de travail en conséquence.

L'entretien des pelouses entraîne des réactions très variables de la part des résidents : si la plupart d'entre eux apparaissent globalement satisfaits de l'entretien actuel du parc, certains se plaignent d'avoir des "savanes" trop hautes et réclament régulièrement une tonte la plus rase possible, tandis que d'autres préfèrent voir s'épanouir les petites fleurs (pâquerettes, violettes, primevères, véronique, saxifrages) et ne sont pas adeptes de tontes trop fréquentes. Cette année, la première tonte de printemps a été repoussée pour permettre de profiter de ces floraisons naturelles le plus longtemps possible...

L'entretien des pelouses prend en compte plusieurs critères : la fonction utilitaire du parc, les impératifs techniques, sans oublier bien sûr des objectifs purement esthétiques.

- Le parc est un espace collectif, conçu pour l'ensemble des résidents. Il doit donc concilier toutes les aspirations et les goûts esthétiques qui sont très divers et parfois diamétralement opposés...! L'équilibre s'applique aussi à nos pelouses ; le gazon n'est pas un "green" anglais, mais n'est pas non plus une savane ; il se situe entre les deux....C'est un parc artificiel, un minimum d'entretien étant obligatoire pour le maintenir en état et permettre la promenade et la déambulation dans des conditions agréables. Les massifs de fleurs ne doivent pas être cachés ou les buissons et arbustes envahis par le développement intempestif et anarchique des pelouses. Aucun produit (chimique ou naturel), désherbant sélectif, n'étant bien sûr utilisé. Le gazon de nos pelouses n'est pas constitué d'une seule espèce de graminées, mais d'un ensemble de plantes très variées avec des vitesses de croissance différentes : très vite, des tontes trop espacées donneraient aux pelouses du parc une hétérogénéité qu'une nette majorité de copropriétaires qualifierait de beaucoup trop négligée...
- Sur un plan technique et opérationnel, plus la tonte est effectuée sur un gazon haut, plus le travail est long pour les gardiens (donc pénible pour les oreilles des résidents) et plus le matériel est soumis à rude épreuve. Toutes les petites tondeuses tractées sont équipées en mulching* : l'herbe est broyée finement par les deux lames de la tondeuse et est laissée sur place, ce qui permet aux gardiens d'aller plus vite et de laisser de la matière organique qui profite au sol. Cette pratique est impossible quand l'herbe est coupée trop haute. Par ailleurs une tonte régulière évite l'apparition et le développement de plantes envahissantes telles que des ligneux (repousses d'arbres, développement de plantes ligneuses, lierres...), voire d'animaux indésirables, notamment pour les enfants (fourmis, acariens dont les tiques**). Les résidents ont pu apprécier pendant le confinement de pouvoir s'asseoir sur une pelouse bien tondue.

Signalons cette année des interventions globalement moins bruyantes avec l'utilisation plus systématique de la débroussailleuse à fil, moteur électrique à batterie, et de la nouvelle tondeuse électrique également à batterie.

Pour en savoir plus :

* Les avantages du mulching : <https://www.econo-ecolo.org/mulching-pelouse/>

** Comment éliminer les tiques : <https://www.santemagazine.fr/sante/maladies/maladies-infectieuses/maladie-de-lyme/eliminer-les-tiques-du-jardin-sans-pesticides-361875>

CHENILLES PROCESSIONNAIRES



Grâce aux éco-pièges qui ont été posés sur tous les pins et les cèdres du parc, tous les nids blancs visibles au printemps et au début de l'été (voir photo) sont normalement vides de leurs occupantes urticantes : les chenilles sont sorties et descendues en procession le long des branches et du tronc de février à fin mars et se sont retrouvées piégées dans les sacs, au lieu d'atteindre le sol pour s'y enterrer et pouvoir se transformer en nymphes puis plus tard en papillons. En cette année 2020 particulièrement chaude, les chenilles sont descendues encore plus tôt que d'habitude.

Le cycle du papillon est donc brisé et automatiquement les populations de cet insecte devraient localement baisser l'année prochaine. Malheureusement pas suffisamment pour que nous puissions éviter de renouveler tous les pièges cet hiver : il y a perpétuellement des ré-infestations provenant d'autres conifères non protégés aux alentours du parc. Mais nous avons atteint notre principal objectif en réussissant, semble-t-il, à ce qu'aucune de ces chenilles n'importune les visiteurs du parc, sans compter les chiens très sensibles à leur propriété urticante.



CURAGE DES BASSINS



Le parc est parcouru par deux ruisseaux d'une longueur totale de plus de 600m. Il s'agit d'un système de canaux et de bassins réalisés en béton et comportant des conduites enterrées. Totalement artificiel, il fonctionne grâce à un ingénieux système de pompes et de filtres. Il n'a aucun exutoire en rivière : il fonctionne en circuit fermé. De ce fait, pour fonctionner, il nécessite un curage annuel régulier ; il est réalisé début juin afin d'avoir des ruisseaux propres au moment

où le parc est le plus fréquenté, notamment aux abords des ruisseaux, et pour limiter la prolifération des algues et des moustiques.

Pendant cette opération qui dure en moyenne 5 à 6 jours, les carpes sont regroupées dans un bassin maintenu en eau. En juin, le cycle de développement des batraciens est en général déjà totalement effectué : les têtards sont déjà devenus des grenouilles. Toutefois afin de les préserver encore davantage, le curage sera à l'avenir effectué fin juin plutôt que début juin comme c'était le cas jusqu'à présent.

RAPPELS DE CONSIGNES DU LIVRET D'ACCUEIL

LES ESPACES VERTS SONT PLACES SOUS LA SAUVEGARDE DES COPROPRIETAIRES

Les résidents sont tenus pour responsables de toute dégradation causée par leur famille, leurs invités ou leurs animaux. Ceux-ci doivent être tenus en laisse et leurs déjections ramassées par leur propriétaire.

Il est interdit :

- de cueillir des fleurs et autres végétaux, ou d'en planter sans autorisation de la commission Espaces verts,
- de circuler sur les pelouses avec des voitures d'enfant, des vélos, des patinettes, des motos, etc.
- de jeter sur les pelouses, massifs, haies et allées des papiers ou autres détritiques tels que paquets de cigarettes, mégots, bouteilles, etc.
- de pique-niquer dans le parc,
- de jouer au ballon sur les pelouses, sauf pour les tout-jeunes enfants sous la surveillance des parents.

Afin d'éviter de piétiner et détériorer les pelouses, il est instamment demandé aux résidents de privilégier les allées piétonnes.

Il entre dans le rôle légitime des gardiens de veiller au respect de ces consignes.

GESTION DES ORDURES ET DECHETS

ATTENTION : les gardiens et des résidents signalent fréquemment la présence de rongeurs (**rats**) dans les caves, locaux poubelles et même au niveau des appartements en entresol. Et ce, malgré le passage par contrat de la société Crystal.

☞ **LES VIDE-ORDURES** ne sont pas des « fourre-tout » !

Pour des raisons élémentaires d'hygiène et de sécurité, **les déchets doivent être placés dans des sacs fermés avant d'être jetés dans le vide-ordures.**

Il est aussi **interdit** d'y jeter des objets en verre ou d'un volume tel qu'ils peuvent l'obstruer.

☞ **LOCAUX VIDE-ORDURES** : il est **impératif** de respecter les consignes de tri des déchets, ce qui est loin d'être toujours le cas, et **notamment de mettre les restes alimentaires, placés dans des sacs fermés, dans les bacs grenat** (pour plus de précisions : voir livret d'accueil pages 7/8/9).