

**NOTRE ASSEMBLEE GENERALE DE JUIN 2021 SE TIENDRA
UNIQUEMENT EN VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Comme nous l'envisagions dans notre note du 27 avril adressée à tous les copropriétaires, et du fait des incertitudes liées à l'évolution de la situation sanitaire, notre AG 2021 va donc devoir être tenue, à notre grand regret, uniquement en vote par correspondance.

En effet, malgré les annonces gouvernementales de « déconfinement » intervenues entretemps, la tenue de notre AG en présentiel, incertaine jusqu'alors, est définitivement rendue impossible du fait :

- de la législation en vigueur - ou plutôt de l'absence de précisions du législateur- dans les délais impartis pour l'envoi de la convocation,
- que notre AG doit impérativement se tenir en juin, les mandats du syndic et des membres du conseil syndical expirant au 30 juin,
- du risque que ces annonces soient à tous moments « *tempérées par des freins d'urgence dans les territoires où le virus circulerait trop* ».
- de l'impossibilité pratique de tenir l'AG en visio conférence pour une copropriété de la taille de la nôtre. (résolution 15 rejetée lors de l'AG 2020).

La date de notre AG déjà reportée a été **fixée au 15 juin 2021**. En réalité et du fait de l'obligation que le formulaire de vote par correspondance parvienne au plus tard 3 jours francs avant cette date,

***VOTRE FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DEVRA PARVENIR A ACM GESTION
AU PLUS TARD LE 9 JUIN avant minuit
(voir en fin de ce bulletin le « mode d'emploi » de ce formulaire)***

A défaut de pouvoir vous apporter en AG toutes les explications verbales nécessaires,

NOUS SOMMES A VOTRE DISPOSITION POUR REPENDRE A VOS QUESTIONS PAR MAIL OU TELEPHONE.*

**(cseauxvives@orange.fr / 06 62 06 55 69)*

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2020 / 2021

Malgré le prolongement de la crise sanitaire, et hormis les difficultés d'organiser notre AG 2021, l'activité du conseil syndical s'est déroulée sans difficulté majeure de fonctionnement, si ce n'est des retards –rares, mais regrettables- inhérents à certains prestataires extérieurs.

Grâce à la visio conférence et au système Kolimmo d'ACM Gestion, le conseil syndical a pu continuer de jouer pleinement son rôle, tant d'assistance que de contrôle, dans la gestion de notre copropriété.

Il convient ici également de noter avec satisfaction que nos gardiens et gardiennes ont, durant cette période difficile, toujours répondu « présents ».

L'AG 2020 avait accordé au conseil syndical (ordonnance du 30.10.2019) une « délégation d'agir » sur l'ensemble de décisions relevant de la majorité (art.24) et délimitées aux travaux d'entretien et de maintenance. Cette délégation a été particulièrement efficiente, sans pour autant générer des appels de fonds supplémentaires. Elle a permis, en coordination avec le syndic, de faire face et/ou d'anticiper les multiples problèmes soulevés par l'état « vieillissant » de notre résidence et, en conséquence, des nécessités de son entretien.

Lors des deux précédents mandats du conseil syndical, outre l'«état des lieux », des actions à court ou moyen terme les plus urgentes avaient été réalisées pour la remise à niveau de l'état du parc et du bâti.

A partir de 2020/2021, il s'est également agi de prévoir et réaliser les gros travaux indispensables au maintien de notre patrimoine immobilier, et notamment : la réfection des terrasses (« âgées » pour la plupart de plus de 40 ans), celle des balcons (refaits en 2003 à l'occasion du ravalement), tout le système d'éclairage extérieur (les câbles enterrés datant de la construction dans les années 1965).

POINT FINANCIER

■ COMPTES 2020

Le total des charges pour 2020 s'établit à 1 236 434 €, alors que le budget était de 1 335 000 €, soit un **excédent de 98 566 €**.

Il faut toutefois préciser que les comptes 2020 intègrent l'apurement de la situation comptable (solde créditeur de 46 456 €) approuvé par l'AG 2020. Les charges réelles 2020 s'élèvent donc en réalité de 1 282 890 € et l'excédent par rapport au budget de 52 110 €. Celui-ci s'explique essentiellement comme suit :

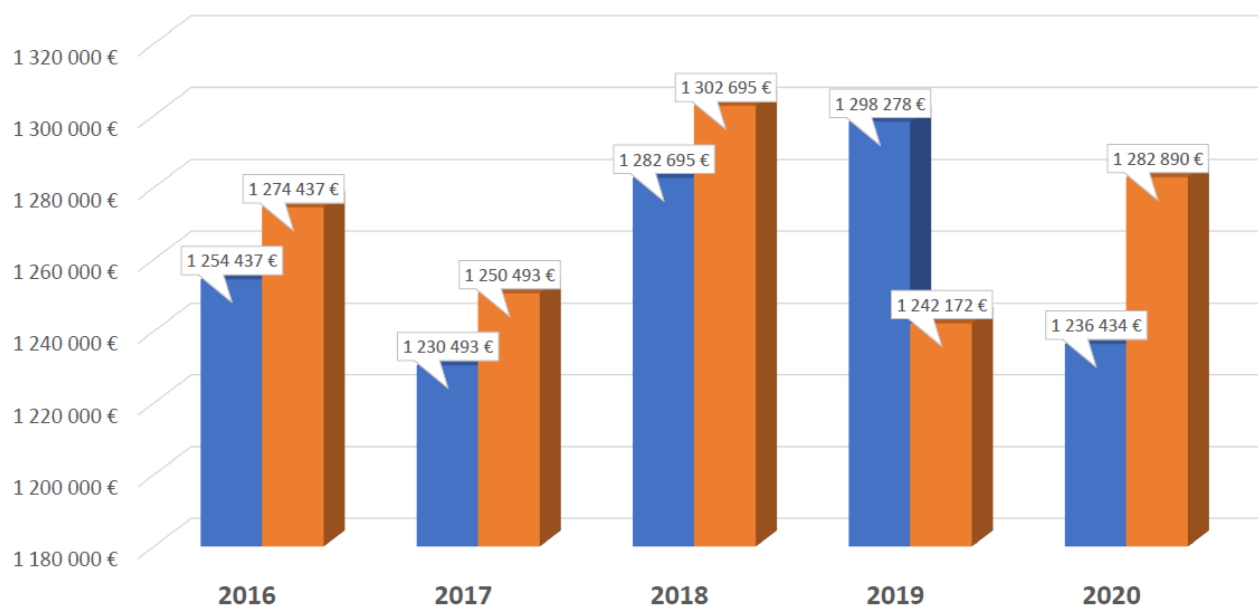
- des dépenses inférieures aux prévisions pour les postes :
 - (01) Charges communes : Eau 3 000 € / Espaces verts 9 000 € - une seule taille de haies et éco pièges de 2600 € offerts / Entretien réparation parc 6 000 € / contrat entretien des terrasses 6 500 €.
 - (04) Charges Chauffage: (18 000 €).
 - (05 à 22) Charges Bâtiments: (16 000 €).
- des dépenses supérieures aux prévisions pour les postes :
 - (01) Charges communes: Gros travaux 6 800 € - mâts solaires -passage local social.

■ BUDGET 2021

Le projet de budget pour 2021 s'élève à 1 334 355 €. Soit, par rapport aux charges réelles de 2020, une augmentation de 51 465 € qui s'explique essentiellement comme suit :

- Espaces verts (25 000 €) – Remplacement de la tondeuse autoportée : 19 000 € / Lutte contre les nuisibles en développement -chenilles processionnaires, nids de guêpes et de frelons : 6 000 €.
- Honoraires conseils – expertises spécifiques à 2021 (26 100 €) -Avocat recouvrement de créances : 8 000 € / Audit acoustique local social: 1 600€ / Etude éclairage du parc : 6 000 € /Création du site Internet : 3 500 € / Entretien terrasses : 7 000 €.

Evolution des charges 2016 à 2020



■ TOTAL CHARGES ■ TOTAL CHARGES Après « lissage » du rappel Veolia sur 2016 à 2019 - et hors apurement des comptes (46 456 €) en 2020

INFORMATION DES COPROPRIETAIRES

- Qu'ils soient résidents ou bailleurs, tous les copropriétaires reçoivent les comptes rendus détaillés des réunions du conseil syndical (4 depuis l'AG 2020), par mails, ou sur papier pour 60 d'entre eux.
- En complément, le bulletin d'information leur est diffusé de même (n° 12 de janvier 2021 et 7 diffusés en 2020).

En fonction de l'actualité, des affichages continuent d'être réalisés dans chaque bâtiment, notamment en janvier 2021 pour annoncer la campagne d'élagage, abattage et plantation des arbres du parc et, tout récemment, pour rappeler aux résidents que la sauvegarde de notre parc et des aires de jeux était l'affaire et...à la charge de tous.

Ponctuellement, des affichettes sont également apposés dans certains bâtiments, à la demande de résidents ou des gardiens, lorsque des « entorses » inadmissibles au Bien vivre ensemble y sont constatées.

- **SITE INTERNET** – Ce projet, après un gros travail de conception, le choix d'un logo et d'un webmaster, sera ouvert courant mai. Volontairement « aéré » et largement illustré, ce site se veut simple, pratique et épuré. Ses rubriques : La résidence (ouverte grand public)/ Actualités/ Infos pratiques/ Vie quotidienne/ Agenda/ Documents/ Contacts/ Liens utiles. Elles seront ouvertes, moyennant un code d'accès, bien sûr à tous les copropriétaires et certaines aux locataires. Un bulletin d'information en précisera le contenu détaillé.

ESPACES VERTS

Pour maintenir l'aspect agréable du parc et de notre patrimoine arboré, nous avons poursuivi progressivement les différents travaux nécessaires (élagages, abattages, plantations).

Les actions habituelles de plantation des fleurs annuelles d'hiver et d'été, de tonte et d'arrosage, ont été bien sûr réalisées par les gardiens.

▪ **CAMPAGNE D'AUTOMNE 2020 – TRAVAUX D'ELAGAGE, ABATTAGE, TAILLE ET ENTRETIEN DES HAIES**

Après une étude approfondie des besoins par la commission Espaces verts, les devis Projardins ont été acceptés en novembre 2020 par le conseil syndical.

Dans le programme "élagage", un effort important a été fait sur la taille des peupliers en bordure de la rue des Prés et du Chemin du Grimpré qui présentaient un risque potentiel de chute sur la chaussée lors d'épisodes venteux de plus en plus fréquents et violents. Cet effort a été permis sans dépassement de budget, notamment grâce à la pousse ralentie des haies qui n'ont nécessité qu'une seule taille cette année. Par ailleurs, il est à noter que :

- les écopièges ont été de nouveau installés sur tous les pins et cèdres, à titre gracieux par Projardins.
- 3 nichoirs à mésanges ont été posés (renforcement de la lutte biologique contre les chenilles processionnaires).

▪ **PROGRAMME DE REPLANTATIONS**

Une dizaine d'arbres et arbustes a été replantée avec pour objectif le renouvellement des espèces et variétés et la création de certaines barrières végétales.

La liste des abattages, élagages et plantations et localisations a été affichée dans les halls en janvier 2021.

▪ **MATERIEL**

Le conseil syndical a donné son accord le 15 mars 2021 pour l'achat d'une nouvelle tondeuse autoportée en remplacement de l'Iseki (très fragilisée par l'âge). Les raisons de la remplacer se faisaient de plus en plus pressantes : pannes fréquentes, coûts annuels de réparation de plus en plus lourds, plus de réparateur sauf à attendre des mois, et à payer très cher...et sachant qu'une location reviendrait nettement plus cher qu'un achat en raison d'une utilisation trop fréquente.

Après une analyse complète des quelques modèles correspondant à nos besoins, le choix s'est arrêté sur l'ETESIA BUFFALO, moins polluante et moins bruyante et de fabrication française (groupe Wolf). Son coût de 22 000 € est prévu dans le budget 2021 ; en sera déduit le rachat de l'Iseki par le fournisseur (3 000 €).

INFRASTRUCTURES DU PARC

▪ **ECLAIRAGE DU PARC**

Le réseau d'éclairage du parc, réalisé il y a plus de 50 ans, est vieillissant et son analyse révèle des anomalies se traduisant par des pannes de plus en plus fréquentes et sérieuses :

- En 2018, panne sur un sous-réseau de lampadaires sur mât, due à la défectuosité d'un câble enterré entre 2 mâts. Ce câble de 30 mètres de longueur a été remplacé pour la somme de 6 000 €.
- En Août 2020, panne sur le même sous-réseau. L'éclairage a pu être rétabli sur sa quasi-totalité à l'exception des 4 mâts situés à l'entrée de la rue Léon Bourgeois. Selon les premières conclusions de l'entreprise, leur remise en service nécessiterait le changement des câbles enterrés d'alimentation pour un coût de terrassement supérieur à 15 000 €, auquel il faudrait ajouter le coût de la partie purement électrique. Il a donc été décidé de procéder à l'essai fin 2020 de lampes solaires sur 3 de ces mâts. Ces essais s'étant révélés peu concluants, un spécialiste du solaire nous a confirmé que le contexte de notre parc n'est pas adapté.
- En 2021, il y a eu plusieurs coupures générales de l'éclairage. S'il a pu « facilement » être rétabli, celle de fin février a été plus sérieuse et n'est toujours pas résolue sur le sous-réseau de bornes basses apparemment responsable de cette coupure.

Tous ces incidents nous incitent à rechercher et proposer une solution globale pour la sécurisation et la modernisation du réseau d'éclairage plus économique.

Le solaire n'étant pas techniquement satisfaisant, ce sera l'opportunité de passer en éclairage à basse consommation avec une programmation plus fine de l'intensité et des horaires de fonctionnement. En outre, une alimentation par panneaux installés sur les terrasses ne résoudrait pas le problème de la rénovation indispensable du réseau enterré qui est notre facteur limitant. Une recomposition des sous-réseaux autour des immeubles proches pourra être envisagée pour réduire le métrage de tranchées à faire compte tenu de leur coût. Il a donc été décidé récemment de faire appel à un conseiller indépendant afin de guider le choix des techniques d'éclairage et de leur alimentation en énergie. La programmation de l'ensemble de la rénovation sera alors faite en fonction des urgences décelées « à l'usage ». D'ores et déjà, on peut supposer que les 2 sous-réseaux qui posent actuellement problème seront parmi les premiers à devoir être rénovés. Après ces constats et tests, il s'avère que les travaux sur TGBT et sur les mâts votés en AG 2020 sont inutiles. Il sera donc proposé à l'AG 2021 d'annuler ces deux résolutions.

▪ PASSERELLES SUR LES RUISSEAUX

4 des 5 passerelles sont en très mauvais état (lattes cassées avec début de pourriture, boulons cassés ou desserrés, contact avec le sol empêchant l'eau de s'écouler, structures métalliques rongées par la rouille). Des travaux s'imposaient donc pour assurer la sécurité des piétons. Après une analyse précise de la situation, il est apparu qu'une rénovation complète est largement souhaitable tant au plan de la sécurité que financier, d'autant plus que la maintenance en sera allégée et l'accessibilité améliorée.

Après une longue négociation, Solibati a fait parvenir début février un devis de 23 452 € TTC qui tient compte des besoins tant en matière de solidité que d'esthétique. Il inclut également le ponçage des rampes et la pose de deux couches de peintures antirouille.

Nous aurons ainsi au final des passerelles neuves, solides, avec des lattes en bois très dense et résistant, labélisé développement durable. Le conseil syndical a donné le 3 mars son accord sur ce projet, en vertu de la délégation de l'AG et du fait de l'urgence de ces travaux (sécurité). Après d'ultimes mises au point de quelques questions techniques, ces passerelles devraient être installées courant juin et financées sur le fonds de travaux.

▪ PASSAGE COUVERT DEVANT LE LOCAL SOCIAL

Des dégradations avaient été constatées fin 2019 au niveau de ce passage : corrosion de la base des piliers et éclatement du coffrage bois en plafond par dégâts des eaux qui ne pouvaient que s'accroître au fil du temps. La réfection des piliers et le démontage du coffrage avaient été réalisés en mars 2020.

Le démontage du coffrage avait fait apparaître les tuyaux de fuel menant aux anciennes citernes. Après s'être assuré de l'existence du certificat de dégazage de février 2005, il a été décidé de couper et d'enlever ces tuyaux (y compris au plafond du local social). Les travaux ont été réalisés en novembre 2020.

▪ AIRES DE JEUX

Les trois aires de jeux, d'un coût de 58 662 €, avaient été ouvertes le 14 mars 2020, puis interdites du fait du confinement. Elles sont ouvertes depuis le 4 juin 2020.

En octobre 2020, ont été signés un contrat d'entretien biannuel avec la société Kompan (1 080 €) ainsi qu'un contrat annuel avec le bureau de contrôle Sportest (540 € TTC). Un registre obligatoire d'entretien a été remis aux gardiens.

▪ SIGNALÉTIQUE

La refonte totale de la signalétique aux entrées piétons et voitures de la résidence (4 648 €) retardée pour différentes raisons a enfin pu être réalisée fin 2020.

▪ BORNES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

Les lois du Grenelle de l'environnement (2010) et sur les mobilités (2019) obligent les copropriétés à réaliser une étude en vue de l'installation de bornes de recharge électrique d'ici 2023. Le conseil syndical a débuté une réflexion à mi-2020 sur ce sujet. Afin d'évaluer les besoins à court et moyen terme sur la résidence, un questionnaire a été diffusé en janvier 2021 auprès des copropriétaires. Les 80 réponses reçues vont permettre d'orienter notre réflexion lors des démarches auprès d'opérateurs potentiels. Une réunion d'information sera organisée dès que possible.

SECURITE ET BIEN VIVRE ENSEMBLE

Depuis l'automne 2020, les nuisances dans le parc ont diminué de la part des jeunes du lycée. Outre la discipline renforcée au sein de celui-ci, le contexte sanitaire y a bien sûr beaucoup contribué.

Il faut cependant déplorer que des individus extérieurs à la résidence, souvent en groupe et/ou sous l'emprise de l'alcool, circulent et se réunissent dans notre parc. Il faut aussi déplorer que, depuis plusieurs mois, nos demandes d'interventions auprès de la Police restent sans suite... « *toutes les équipes étant mobilisées* ».

Par ces temps de confinement, notre parc est devenu un lieu de promenade privilégié pour les résidents, qui ont pu profiter pleinement de cet espace vert et des aires de jeux pour les enfants.

Ce dont nous ne pouvons que nous réjouir. Toutefois, il a été constaté que beaucoup d'enfants sans surveillance piétinaient les pelouses et les massifs de fleurs, y jouaient au football, ou encore y pratiquaient vélo, rollers ou trottinettes ainsi que sur les aires de jeux ou encore jetaient des objets dans les ruisseaux au risque de les boucher.

Suite à de nombreuses plaintes de résidents, nous avons affiché courant avril dans chaque bâtiment un rappel des règles à respecter et à faire respecter concernant la pratique de nos espaces verts et des aires de jeux. Rappelons ici une nouvelle fois que les enfants sont placés sous la surveillance des adultes. A défaut et en cas de problème, les parents sont tenus pour responsables.

TRAVAUX ET ENTRETIEN DES BATIMENTS

CHAUFFAGE

Du fait des nombreux dysfonctionnements de l'installation de chauffage (températures trop chaudes ou froides) constatés depuis des années, l'AG 2020 avait validé le principe du remplacement des tés de réglages panneaux de sol par des vannes d'équilibrage auto-régulantes en gaines palières, dans deux ou trois bâtiments, à titre de test.

Elle avait donné mandat au conseil syndical pour la réalisation d'un appel d'offres et le choix de l'entreprise, le coût de cette opération étant financé sur le fonds de travaux Alur.

Après un appel d'offres pour les bâtiments 100, 600, et 700 et négociation menée par M. Tempere, Sofratherm a finalement consenti un rabais notable sur son devis initial.

En conséquence, le conseil syndical a donné son accord le 15 avril sur son devis de 16 517,69 €. Ces travaux pourront débuter dès la fin de l'actuelle saison de chauffe.

Sous réserve du résultat de cette opération test, il est prévu de proposer à l'AG 2022 de réaliser les travaux dans tous les autres bâtiments.

TRAVAUX DE CALORIFUGAGE

Les travaux de calorifugeage de chauffage et d'eau chaude sanitaire se sont déroulés courant 2021. Cette intervention, via Sofratherm, gratuite pour la résidence, au titre du certificat d'économie d'énergie (C2E), vise bien sûr à améliorer la performance énergétique de l'ensemble immobilier.

ASCENSEURS

Le contrat de la société Koné a été dénoncé fin 2020, afin de permettre une mise en concurrence. par appel d'offres.

Suite à un appel d'offres et à sa négociation avec Koné, ACM a obtenu (prix fermes sur 2 ans) :

- un prix annuel de maintenance de 1 420 € HT / ascenseur (contre 1 521 € HT précédemment) ;
- la pose gratuite de kits GSM pour les 22 ascenseurs non encore équipés (et donc désormais sans charge d'abonnement téléphonique) ;
- le coût des travaux de mise en conformité (obligatoires), suite au rapport de contrôle quinquennal réalisé par Caste.ing, ramené de 30 869 € à 26 033 € HT.

Le conseil ayant validé cette proposition de Koné, le contrat a été renouvelé en avril 2021.

EXTINCTEURS

Lors de l'inventaire fin 2020 du parc d'extincteurs par le conseil syndical, de très nombreuses défaillances ont été constatées, tant dans les plans de localisation que dans la numérotation des extincteurs, pour le moins hétéroclite, le respect de la périodicité des révisions et la localisation des appareils.

Un rendez-vous sur place –pris non sans mal par ACM- courant avril avec un représentant de Sicli a effectivement abouti aux constats suivants :

- sur les 64 extincteurs actuels, 34 de plus de 10 ans seraient à remplacer et 1 à supprimer.
- 30 nouveaux seraient à installer.
- la numérotation des extincteurs est à refaire entièrement.
- nécessité de remplacer tous les plans de localisation et instructions dans les 33 halls d'entrée.

Deux devis (remplacement des extincteurs et plans de localisation) sont parvenus fin avril à ACM pour un total de 12 000 €. On peut largement s'étonner que la société Sicli (titulaire d'un contrat d'entretien depuis de nombreuses années) n'ait pas joué son rôle de conseil, ni pour le moins proposé un geste commercial.

En conséquence, ACM a procédé à sa mise en concurrence. S'agissant de sécurité, le conseil décidera d'engager dès que possible les travaux nécessaires.

DOSSIER ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE

La réunion du 24 février 2021 de notre Syndic avec ADP, Orféa-acoustique et le cabinet d'architectes Lefranc a marqué une avancée positive dans la mesure où ADP a confirmé disposer de fonds pour le financement des fenêtres à double vitrage des quelque 230 appartements de notre résidence qui n'en sont pas encore équipés. Toutefois, des délais précis n'ont pu être définis cette fois encore.

Le conseil syndical a alors procédé au recensement des appartements par type (19 types de T 2 à T 6) et chiffré le coût des travaux, sur la base des prix de l'entreprise a priori la mieux disante.

Cette simulation a permis d'aboutir à une évaluation du coût des travaux par appartement et du « reste à charge » pour chacun - sachant que les aides d'ADP s'élèvent à 1 525 € par pièce + 1 075 € pour les cuisines.

Par information du 20 mars 2021 du conseil syndical, tous les copropriétaires étaient invités à se manifester afin qu'un membre du conseil les contacte. Cette démarche, purement informative, a recueilli plus de 70 réponses positives. Depuis lors, tous les copropriétaires s'étant déclarés intéressés et dont le nom figurait sur la liste de 2016 ont été recontactés. Là aussi et à part quelques exceptions, tous ont confirmé leur intérêt.

Dès que le dossier technique et administratif auprès d'ADP aura été définitivement accepté, notre syndic écrira aux copropriétaires.

Sous réserve d'impératifs sanitaires, il est prévu d'organiser une réunion générale d'information des copropriétaires avec présentation des matériels proposés.

Le seul engagement contractuel de la part des copropriétaires sera celui acté par notre syndic à l'issue d'une AGE (exigée par ADP). Cette AGE aura pour objet de valider définitivement les choix parmi les entreprises et les options proposées. Le dossier ainsi finalisé pourra alors être soumis à la commission ADP de validation.

BALCONS

L'étude du cabinet LEFRANC en vue de la reprise de certains balcons détériorés de manière inquiétante avait abouti à un appel d'offres dont l'ouverture des plis (quatre entreprises) a eu lieu en juillet 2020. Du fait de retards regrettables, le cabinet Lefranc n'a pas eu le temps voulu porté à la connaissance du conseil syndical ni du syndic l'analyse du dépouillement de ces offres, ni l'état précis de la vétusté de certains balcons, comme demandé à plusieurs reprises (travaux très urgents /urgents/ non urgents).

En effet, compte-tenu de l'obligation de monter un échafaudage (onéreux) sur les façades des balcons concernés, il est envisagé à ce stade de rénover l'ensemble des balcons des dites façades, sous réserve bien sûr d'une information plus complète du conseil syndical, des copropriétaires, puis de l'accord en assemblée générale des copropriétaires *par bâtiment*.

Lors d'un rendez-vous par visio conférence avec M. Anjuère, cabinet LEFRANC, le 8 avril, celui-ci a donné un certain nombre de précisions sur les techniques préconisées et celles mises en œuvre en 2003, ainsi que sur les phénomènes détectés de détérioration des balcons –risquant d'être plus fréquents qu'il n'y paraît.

Lors du RV sur place le 24 avril 2021, M. Anjuère, le syndic et la commission Travaux du conseil syndical ont procédé à un inventaire complet des balcons, façade par façade, et demandant une intervention d'urgence.

Cette visite très instructive a montré que sous un aspect apparemment satisfaisant de la majorité des balcons, il y avait de nombreux désordres plus ou moins graves. Nous restons en l'attente du rapport de M. Anjuère. Mais il semble évident que les interventions classées « urgentes » ne pourront pas attendre la programmation inéluctable de futurs travaux de ravalement.

ACOUSTIQUE DU LOCAL SOCIAL (cf. *résolution n° 21 soumise à l'AG 2021*)

L'acoustique de la grande salle du local social est totalement déplorable. Les réunions d'information des copropriétaires, du conseil, ou les réunions festives qui s'y tiennent en pâtissent largement. Les discussions y sont pénibles, voire inaudibles. Des projets d'amélioration avaient été envisagés depuis longtemps, mais jamais aboutis.

Or, dès la fin des restrictions sanitaires, cette grande salle devra permettre d'organiser des réunions générales d'information dont les sujets ne manquent pas (ADP et présentation des fenêtres, terrasses, balcons, bornes pour véhicules électriques, etc.). Il a donc été demandé à Orféa de nous faire une proposition d'étude pour y remédier. Celle-ci, parvenue courant janvier, comprenait (2 400 € TTC) :

- Un diagnostic acoustique permettant d'orienter les travaux en fonction des possibilités et contraintes du local, et pouvant servir de base à un dossier de consultation d'entreprises.
- Un rapport de visite après travaux présentant d'éventuelles réserves.

Après validation par le conseil syndical, l'étude-diagnostic d'Orféa nous est parvenue le 11 février. Remarquablement claire et précise, elle a servi de « cahier des charges » lors de l'appel d'offres lancé début avril par ACM auprès de trois entreprises spécialisées. Les deux propositions reçues seront soumises à l'approbation de l'AG 2021 ainsi que l'imputation du coût sur le fonds de travaux.

REFECTION DES TERRASSES (*résolutions n° 25.1 à 25.20 soumises à l'AG 2021*)

Un diagnostic de l'état des terrasses avait été réalisé en mai 2020. Ses résultats ont confirmé l'absolue nécessité de prévoir rapidement leur réfection complète, outre les réparations à réaliser entretemps du fait de dégâts des eaux dans plusieurs appartements situés au 3^e étage.

Conformément à l'accord de l'AG 2020 pour l'étude en vue de cette réfection par un maître d'œuvre d'exécution, ACM a présenté deux cabinets d'architectes au conseil syndical. Celui-ci a porté son choix en décembre 2020 sur le cabinet Techmo qui a procédé à un appel d'offres auprès de quatre entreprises. L'ouverture des plis a eu lieu le 1^{er} avril 2021. Après négociations par Techmo et ACM, et accord du conseil syndical, la proposition de la société Socateb sera soumise à l'AG, bâtiment par bâtiment.

Concernant le financement, et en complément de la provision spéciale travaux de 770 000 € (constituée par appels de fonds de 2016 à 2019), le conseil syndical a souhaité proposer à l'AG d'imputer 150 000 € du fonds de travaux Alur. De plus, une aide de 95 000 € au titre des certificats d'économie d'énergie (C2E) complètera ce financement. Enfin, ACM proposera un organisme de prêt (Domofinance) pour le reste à charge appelé aux copropriétaires.

Ces travaux « incontournables » d'isolation des terrasses (la dernière réfection date de plus de 40 ans pour la plupart des bâtiments) représenteront par ailleurs une économie importante sur les frais de chauffage, sachant que les terrasses sont actuellement de véritables « passoires thermiques ».

« MODE D'EMPLOI » POUR VOTRE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout le monde s'accorde à dire que l'exercice n'est pas facile et, bien sûr, neutralise toute possibilité de discussion. Ce « mode d'emploi » a pour objectif de vous aider au plan pratique et de vous faire part des commentaires et avis du conseil syndical concernant les résolutions, comme cela est largement préconisé.

▪ Délais du renvoi de votre formulaire de vote à ACM :

Votre formulaire devra être réceptionné (sous peine de nullité) par le syndic **au plus tard trois jours francs** (hors samedi et dimanche) **avant la date de l'AG (15 juin)**. Autrement dit :

**VOTRE FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE DEVRA PARVENIR A ACM GESTION
AU PLUS TARD LE 9 JUIN avant minuit**

ACM vous a envoyé ce formulaire de vote en pièce jointe à la convocation à l'AG. Deux cas possibles :

- Votre convocation vous a été adressée par voie postale,
- Ou votre convocation vous a été adressée par voie électronique* (si vous avez opté auprès d'ACM pour la dématérialisation)

* en cas de non réception, vérifier les « indésirables » !

Ce formulaire de vote comporte 4 pages. Sous peine de nullité, vous devrez dater et signer la 1ère page, parapher les 2ème et 3ème pages et signer la 4ème page).

Vous pourrez retourner votre formulaire :

- Soit par voie postale à ACM en version « papier »,
- Soit par voie électronique
 - par mail après l'avoir scanné ou photographié page par page,
 - par voie numérique au moyen de la notice explicative figurant ci-après.

▪ Commentaires et avis du conseil syndical concernant les résolutions

Le tableau ci-dessous a pour objectif de vous expliciter si besoin est les éléments à considérer en vue de vos votes et à vous faire part de l'avis du conseil syndical.

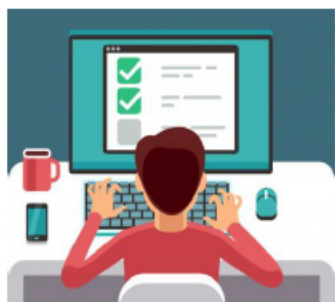
Projet de résolutions <i>et commentaires du conseil syndical</i>	Avis du conseil syndical	
	pour	contre
1. Election du Président de séance	X	
2. Election du scrutateur <i>Ces deux fonctions sont nécessaires afin de contrôler et signer le PV de l'AG</i>	X	
3. Election du Secrétaire de séance	X	
4. Rapport d'activité du Conseil Syndical <i>Le rapport d'activité est présenté dans le présent bulletin</i>		
5. Examen et approbation des comptes de l'exercice comptable 2020	X	
6. Renouvellement de la SAS ACM Gestion en tant que syndic	X	
7. (1 à 12) Election du Conseil Syndical <i>Les 11 membres sortants sont candidats. Nouvelle candidate : Mme Sabine Delaumenie</i>	X	
8. Ajustement éventuel du budget prévisionnel 2021 <i>Voir présentation dans le présent bulletin</i>	X	
9. Vote budget prévisionnel pour 2022	X	
10. Participation à distance aux assemblées générales selon la loi ELAN <i>Impossibilité pratique de tenir l'AG en visio conférence pour une copropriété de la taille de la nôtre. (résolution rejetée lors de l'AG 2020).</i>		X

Projet de résolutions <i>et commentaires du conseil syndical</i>	Avis du conseil syndical	
	pour	contre
11. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire	X	
12. Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire	X	
13. Constitution d'une provision pour travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'intervenir dans les trois ans <i>Compte tenu des appels de fonds prévus en 2021/2022 pour la réfection des terrasses</i>		X
14. Détermination du montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds travaux de la copropriété	X	
<i>Résolutions 15 et 16 : du fait de la nécessité d'une réfection totale de l'éclairage du parc, ces travaux n'ont plus lieu d'être. Voir rapport d'activité ci-dessus.</i>		
15. Annulation de la résolution n°25 de l'assemblée générale du 23 septembre 2020 pour les travaux de remplacement du TGBT pour l'éclairage du parc	X	
16. Annulation de la résolution n°26 de l'assemblée générale du 23 septembre 2020 pour les travaux de sécurité des mâts	X	
17. Annulation de la résolution n°17 de l'assemblée générale du 05 mai 2014 pour le choix de maître d'oeuvre qui aura en charge la mission maîtrise d'oeuvre de l'étude et chiffrage des travaux d'étanchéité des toitures terrasses de la résidence <i>Cette résolution n'avait alors pas été suivie d'effet.</i>	X	
18. Habilitation à donner au Syndic afin de procéder à la saisie immobilière des lots 106,121 et 731 appartenant à M GOUVERNEL <i>Les procédures et négociations n'ont à ce jour pu aboutir</i>	X	
19. Mise à prix des lots 106.121 et 731 appartenant à M Gouvernel dans le cas de la procédure de saisie immobilière	X	
20. Evaluation des sommes définitivement perdues lors de la saisie des biens immobiliers de M Gouvernel	X	
21. (1 à 5) Travaux d'isolation phonique du local social B. Objectif Silence (<i>moins disant</i>)..... <i>Voir rapport d'activité ci-dessus.</i>	X X	
22. Information et diffusion de l'appel d'offres sur les travaux d'étanchéité des terrasses <i>Voir rapport d'activité ci-dessus.</i>		
23. Déblocage des fonds pour les travaux de réfection d'étanchéité des terrasses <i>Outre la provision pour travaux de 770 000 €, le conseil syndical propose de débloquer 150 000 € du fonds de travaux Alur.</i>	X	
24. Note d'information sur un organisme de prêt personnel copropriété : Domofinance		
25. (1 à 20) Travaux de réfection d'étanchéité des terrasses - Rés. 25.1 à 25.18 : Vous devez voter <u>uniquement</u> pour la résolution concernant votre bâtiment. - Rés. 25.19 (centre commercial) et 25.20 (chaufferie) : vous devez voter pour <u>ces deux résolutions</u> (clé de répartition 01 – charges communes générales)	X XX	
26. Autorisation permanente accordée à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble	X	
27. Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges	X	
28. Courrier de M. Jean Marquet concernant le « service de la résidence »		
29. Questions Diverses - information sur les balcons - Information sur l'éclairage du parc - Information sur le site internet de la résidence <i>Voir rapport d'activité ci-dessus.</i>		

Le conseil syndical se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision souhaitée concernant les modalités du vote par correspondance et, plus généralement, sur l'ensemble des actions énoncées dans son rapport d'activité et l'ordre du jour de l'AG 2021.

LES EAUX VIVES

Formulaire numérique de vote par correspondance



Recopiez le lien suivant : <http://81.250.195.153:100/>
ou scannez le QR CODE



Entrez le n° de code VPC de votre copropriété qui est le : **454037**

Entrez votre **numéro de copropriétaire** (5 derniers chiffres) que
vous trouvez sur vos appels de provisions

Entrez votre adresse mail (vous recevrez un mail de confirmation
avec votre mot de passe).



Après avoir renseigné et validé votre formulaire sur notre site,
vous recevrez par Email (signature@docage.fr) un autre lien vers
un site spécialisé vous permettant de le vérifier et de le signer
électroniquement.

Le document signé électroniquement, conforme au règlement
eIDAS, vous sera envoyé ainsi qu'à votre syndic.