

**Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Marivaux Grand Parc
en date du 08 juin 2023**

Rapport d'activité du Conseil Syndical en 2022

Les membres du Conseil Syndical remercient tous les participants à cette Assemblée par leur présence ou par la formulation de leurs votes par procuration, par correspondance ou visioconférence.

Ils souhaitent aussi la bienvenue aux nouveaux propriétaires dans la résidence.

Cette année est très particulière car les mandats des Conseillers arrivent à échéance des trois années réglementaires. Un nouveau Conseil Syndical doit être élu. Il est indispensable que de nouveaux propriétaires soient candidats car le Conseil ne sera plus capable d'exercer les tâches qui lui incombent.

La situation actuelle est déplorable. Pour exemple, à la réunion de contrôle des comptes du 26 avril 2023 seuls trois membres étaient présents pour préparer l'ordre du jour de l'Assemblée et assister à une courte réunion relative au droit à la prise. Le contrôle comptable n'a pas été suffisamment évoqué dans le détail.

Heureusement, un ancien conseiller a travaillé sur les documents fournis par le Syndic et nous le remercions pour sa participation.

De plus nous déplorons l'absence de l'un d'entre nous atteint d'une grave maladie et lui souhaitons un prochain rétablissement.

Comme chaque année nombre de sujets ont fait l'objet de l'ordre du jour des réunions, des visites de la copropriété et de multiples échanges par téléphone ou courriels. Monsieur KAÏS, Syndic était avisé lors de tous ces événements.

Ainsi, nous avons participé aux projets en argumentant dans l'intérêt des copropriétaires.

Après rencontre avec l'entreprise Étancheurs Auvergnats une entente a été trouvée pour règlement du chantier de rénovation des toits terrasses A-D-E et dégâts collatéraux. Ce dossier a été particulièrement lourd à gérer aux plans administratif et fiscal.

La réfection des pièces nécessaires pour un bon fonctionnement du portail piétons rue Marivaux a été réalisée par deux propriétaires après échec d'un artisan !

Le rail du portail coulissant doit être remplacé rue Marivaux.

Il en est de même pour les galets des portes d'ascenseurs, après 14 années de fonctionnement.

La mise à jour du système de contrôle d'accès (Platines de rue et d'immeubles) a été réalisée. Toutefois il est constaté que les fréquents changements de locataires

ne donnent pas toujours lieu à modifications.

La réfection d'espaces verts prévue en 2022 n'a pu être réalisée. Depuis les travaux ont été fait. La signalétique de l'escalier face à l'immeuble C a été posée.

La foudre a causé une panne de la VMC chauffage du bâtiment E. Les résidents sont donc restés sans l'usage de la chaudière durant une douzaine de jours.

A noter la très faible participation de l'assurance.

Plusieurs entreprises ont été sollicité pour la recherche d'une fuite d'eau inondant deux garages du bâtiment B. L'origine a été finalement trouvée suite à de nombreuses interventions.

Des essais de colmatage des fuites d'eau des balcons ont été réalisés sur des joints de fractionnement. Les résultats ne peuvent pas être considérés comme une réparation définitive.

Compte tenu du nombre d'intrusions dans la copropriété, de vols en appartements et de dégâts dans les garages, nous avons obtenu un audit de sureté réalisé par un fonctionnaire de la Direction Départementale de la Police Nationale du Puy de Dôme . Une visite de la résidence a eu lieu le 24 mars 2023. Une synthèse du rapport de l'intervenant figure en annexe de la convocation à l'Assemblée Générale.

Concernant le dossier du droit à la prise pour véhicules à moteurs électriques ou hybrides, une rencontre a eu lieu le 26 avril avec le représentant de la Société WAAT. A nouveau les représentants des sociétés ENEDIS et WAAT prévoient une réunion le 30/05/2023.

L'état de l'avancement du projet est prévu au point d'information 44.

Pour rappel :

La résolution 15 rejetée lors de l'Assemblée Générale de 2022 portant sur la sécurisation des accès aux toits terrasses avait fait l'objet d'une demande de devis par le Conseil Syndical. Cette résolution est soumise à la présente Assemblée.

A ce jour il est regrettable qu'un seul devis soit joint à la convocation.

De même la résolution 19 portant sur la mise à jour du règlement de copropriété a été reportée à cette année pour statuer suivant des devis de juristes.

Aucun montant figure dans la résolution 46 ce qui ne permet pas de voter.

Lors de la réunion du 26 avril 2023 M.KAÏS avait fait état d'un montant de 300 € à 500 €.

S'agissant d'une mise à jour administrative légale, le montant restant à confirmer devrait être imputé en dépenses communes générales (500 € = pour un T5 représente 6,30€) Un montant butoir pourrait être décidé pour l'exécution,

Réunion du 26/04/2023 de contrôle des comptes,

Les vérifications ont été exécutées par un ancien Conseiller et un membre actif Cette tâche indispensable mériterait une plus large collaboration et la participation

d'une personne formée dans le domaine comptable. De nombreux errements ont été découverts et ont fait l'objet de régularisations.

Une externalisation de ces contrôles est donc envisagée pour une réelle conformité de l'ensemble des comptes comptables utilisés. Un budget est donc indispensable. Il représente un coût d'environ 38 € pour un T5.

Ce compte rendu a été réalisé en concertation avec les intervenants sur tous les sujets abordés. En conclusion :

Le conseil syndical tient à prévenir l'assemblée de la gestion désastreuse du syndic de copropriété pour preuves quelques exemples :

- Le report de la date de l'AG avec deux envois identiques.
- La gestion comptable avec 21 erreurs relevées par le conseil syndical et certaines qui restent toujours à élucider.
- La gestion très lente des travaux. Certaines actions sont en attente depuis 4 ans.
- Peu de suivi des travaux .
- Un chantier réalisé avec PV de réception et réserves datant de 2020 dont la facture a été réglée alors que les réserves ne sont toujours pas levées
- Une procédure dont on découvre que les comptes ne sont pas soldés 4 ans après la fin des remises en ordre et qui ne sera toujours pas réglée lors de cette assemblée. A ce jour 22/05/2023, nous restons dans l'attente de réponse du Syndic à notre demande du 13/04/2023 pour justification d'un montant de 5 145,09 € réclamé pour apurer ce compte de dépenses.

Enfin, nous ne pouvons pas clore notre propos sans faire une relance au sujet des incivilités de tous genres malgré la note affichée dans tous les halls d'immeubles.

Cette année nous observons une forte augmentation du nombre de chiens. Les propriétaires d'animaux doivent respecter le règlement de copropriété : Page 104, " Toutes espèces d'animaux dits de compagnie sont tolérés à condition qu'ils soient à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenu en laisse et que la propreté des parties soient rigoureusement respectée " **Ceci n'est plus le cas actuellement.** Le copropriétaire est responsable des infractions commises par ses locataires entre autres préposés, Voir Règlement page 100 : Droits et obligations des copropriétaires.

Il est de la responsabilité de tous d'intervenir auprès de résidents indéclicats. Notre parc, de par son état, contribue à la valeur de notre patrimoine.

Le Conseil Syndical,