

## CONSEIL SYNDICAL DU 9/112022

**Présents** : Mme Chaigneau - Mrs, Gouret , Monistrol, Peyran, ,Vielotte, Villeger

Mr Barokel ( syndic),

Absents excusés : Mme Ly et M.De Rodez-Benavent Mrs Bonadei

Absent : Mr Grimaud ;

### ORDRE DU JOUR DE LA REUNION :

#### ***Etat du projet « grands travaux de la résidence***

- 1. Rendez-vous mairie et Bordeaux Métropole**
- 2. Etat de réception des nouveaux devis reçus**
- 3. Réunions futures**

#### ***ASSEMBLEE GENERALE 2023 : 8 février 2023***

- 4. Situation financière de la copropriété au 30 septembre 2022**
- 5. Espaces verts**
- 6. Alimentation en Eau du bâtiment E**
- 7. BSP : Contrat Gardiennage - entretien – poubelles et vide ordure**
- 8. Modification présence du syndic à la loge**
- 9. Chauffage.**
- 10. Demande d'exonération partielle de la part communale de taxe foncière bâti possible dans le cadre de travaux d'économies d'énergie.**
- 11. Divers**

#### ***Etat du projet « grands travaux de la résidence***

##### **1. Rendez-vous mairie et Bordeaux Métropole**

Une réunion a eu lieu le 10 octobre à la mairie de Gradignan en présence des représentants de Bordeaux métropole et de la mairie , principalement pour explication d'un courrier envoyé au syndicat pour le statut des chambres.

A priori, les chambres des petits bâtiments ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité : surface, et n'obtiendront pas de permis de louer.

Les chambres du bâtiment A y répondent, mais une nouvelle condition est rajoutée avec l'exigence qui est demandée par les collectivités sur la nécessité de

faire visiter quelques locaux par L'agence Régionale de Sante ( ARS ), qui s'engagera sur la décence de ces chambres.

A ce jour, l'ARS ne s'est pas manifestée, le syndci enverra un courrier de rappel à Bordeaux métropole pour relancer et accélérera le dossier .

## **2. Etat de réception des nouveaux devis reçus**

Des demandes ont été réalisées pour recevoir des devis mis à jour. A ce jour, certains chiffrages ne sont pas reçus, ce qui ne devrait pas tarder.

## **3. Réunions futures :**

Une réunion avec la maîtrise **d'oeuvre** devrait pouvoir se cadre d'ici la fin novembre, afin de réaliser une nouvelle réunion d'information rapidement.

## **1. Situation financière de la copropriété au 30 septembre, date de clôture des comptes : état des dépenses– situation des copropriétaires ;**

Le montant des dépenses de la copropriété est de 380 000, 00 € dépassant de loin le budget de 340 000.00 € qui a été voté en Assemblée Générale.

La situation des copropriétaires est excellente :: pas d'impayés....., de petits retards sans conséquence

Les factures de l'année, accessibles et visualisables sur l'extranet, sont en cours de contrôle par Mrs Monistrol et Villegier.

Une discussion s'engage pour commencer à réfléchir sur le budget prochain à voter : il est décidé de proposer un budget à 400 000.00 €, ( Mr Monistrol préférant rester sur la base de 340 000.00 € )

## **2. Espaces verts :**

Mme Chaigneau fait état des travaux qui ont été réalisés relativement aux abattages.

En sus des travaux prévus, des arbres se sont vus largement réduits du fait de l'attaque importante de gui qu'ils subissaient (plus-value : 800.00 € ).

La campagne d'abattage sécuritaire doit être continuée, il faudra donc prévoir un budget supplémentaire de 5000.00 € sur l'exercice 2022/2023, à renouveler l'année d'après avant d'envisager de nouvelles plantations.

D'ailleurs, ces dernières se feront en collaboration avec un professionnel des essences tenant compte des changements climatiques, et aux vues de l'évolution des extérieurs liée aux travaux à venir.

## **3. Alimentation en Eau du bâtiment E**

Les travaux se sont déroulés dans le courant du mois de septembre et ont été rondement menés, avec un budget respecté.

**La partie de la pelouse endommagée par l'entreprise a été replantée par leur soin.**

#### **4 .BSP : Contrat Gardiennage - entretien – poubelles et vide ordure**

La société BSP est dorénavant récipiendaire des contrats de d'entretien, gardiennage et poubelles et vide-ordure.

Suite à l'appel d'offre réalisé par le syndic, seul deux entreprises ont répondu,

Le choix s'est porté sur BSP, avec une réduction de coût de 10 % sur le poste poubelle/locaux vide-ordure de l'ancien prestataire..

L'ensemble de la prestation est correcte, bien que des aménagements soient toujours nécessaires.

#### **5.Modification présence du syndic à la loge**

Le syndic fait remarquer l'absence d'intérêt des copropriétaires pour cette présence : en effet très peu de visites constructives constatées.

Il est proposé un nouvel horaire : **Tous les jeudis de 17 H à 19 H,** ce qui permettra aux personnes en activités de rencontrer plus facilement le syndic

#### **6. Chauffage.**

Une réunion avec Dalkia a eu lieu le en présence de Mme Sirvent pour faire le point sur les aspects techniques et financiers de ce prestataire.

Le poste énergie est largement dépassé, mais le bouclier tarifaire a permis d'amortir la dépense.

Le réchauffement de l'Eau chaude sanitaire est réalisé en partie grâce aux panneaux solaires installés en 2012, et amortis en sept ans.

**Cette année,** la période de chauffe sera raccourcie, et le contrat de température respecté avec des aléas dû à l'équilibrage difficile à obtenir entre le Bâtiment A et les petits bâtiments.

#### **7. Demande d'exonération partielle de la part communale de taxe foncière bâti possible dans le cadre de travaux d'économies d'énergie.**

Mr Vielotte fait part d'un article de loi permettant une réduction conséquente de la taxe foncière pour les propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie.

Un courrier va être envoyé au maire de Gradignan afin que cette question soit posée lors des prochains conseils municipaux.

## 8.Divers :

La question de l'autorisation de la mise en place d'une parabole au bâtiment D fera l'objet d'une résolution lors de la prochaine Assemblée Générale.

Une question est soulevée par Mr Monistrol relativement à la gestion des sinistres dégâts des eaux sur la copropriété, en lien avec la compagnie couvrant la copropriété.

La résidence est assurée chez SADA par l'intermédiaire du cabinet Savary, courtier à Bordeaux.

Ce contrat qui a été négocié a un prix en relation avec le ratio prime / sinistre.

De plus, des conventions existent entre compagnie d'assurance pour la prise en charge des sinistres auxquelles, nous ne pouvons échapper.

Compte tenu de la sinistralité importante de la copropriété, une franchise de 3000.00 € est appliquée à chaque sinistre dégât des eaux, ce qui fait que tous les sinistres dont le montant est inférieur à ce chiffre restent à la charge du syndicat.

Au cas où un copropriétaire est sinistré et que la remise en état de ces dégâts soit inférieure à 1600.00 € TTC, la dépense reste à la charge de la compagnie du dit copropriétaire.

La procédure de signature de constat amiable est la suivante :

Si l'origine du sinistre se trouve dans des parties communes, le constat est signé entre le syndic et la personne sinistrée

Si l'origine du sinistre est dans une partie privative , la copropriété étant sinistrée, pareil.....

Si l'origine du sinistre est dans une partie privative, et impacte une autre partie privative, le constat est signé entre copropriétaires, chacun appelant les artisans de son choix pour remise en état .

**ATTENTION** : les contrats des compagnies d'assurance ne prennent jamais en charge la réparation de l'origine du sinistre, seuls sont indemnisables, la remise en état des dégâts constatés par un expert.

FIN DE LA REUNION A 191H 50

Prochaine réunion du Conseil Syndical : 14 décembre 2022