

RÉSIDENCE PARADOXE *Convention*

Rapport d'activité du conseil syndical



Bilan du Conseil Syndical

Ce rapport est adressé aux copropriétaires, et rend compte de l'activité du conseil syndical et des événements marquants de février 2023 à mars 2024.

Composent le conseil syndical de la résidence : Mlle Hirtz, Mme Oquet, M. Gary, M. Friggeri, M. Desbarats-Bollet, M. Michel.

Le CS s'est réuni en "présentiel" à raison d'une réunion par mois (hors vacances d'été)

Rappel :

L'objet des réunions du CS est d'assurer le suivi des demandes transmises au syndic de copropriété, d'étudier les améliorations possibles pour améliorer la qualité de vie de tous, d'être attentif aux remarques des copropriétaires, de veiller au respect des règles de vie en copropriété et de contrôler le budget voté hors événements exceptionnels.

Le Syndic

Depuis notre AG du mois de février 2023, nous avons changé de syndic.

Cette année, a été consacrée à la prise en main de notre résidence par notre nouveau syndic, le **cabinet FIP**. Ce changement est intervenu après de nombreuses années de mécontentement vis à vis du cabinet Minard. Cette collaboration s'est soldée le soir de notre AG, sans PV signé digne de ce nom et par la démission de notre gestionnaire dans la foulée. De ce fait, la transition ne s'en est pas trouvée facilitée.

Depuis, le conseil syndical a pu constater et apprécier la réactivité, la disponibilité, et l'efficacité de l'équipe gestionnaire.

Le conseil syndical se sent soutenu dans son action pour la copropriété.

Le renouvellement de certains prestataires (électriciens, serrurier, peintres, plombiers) a permis de résoudre rapidement et efficacement bon nombre d'incidents qui traînaient depuis plusieurs mois.

Entretien "participatif"

Les membres du conseil syndical ont activement participé à l'entretien "cosmétique" de la résidence. Plusieurs travaux ont été menés :

- Nettoyage des dalles et du préau au 145 rue de la Convention et des allées menant aux extérieurs de la résidence.
- Nettoyage de la façade du 145 rue de la Convention
- Une journée de jardinage "participatif" sera prévue courant juin

Les dossiers traités

Incivilités / vols

Quatre faits à signaler :

- vols avec effraction locaux à vélos dans le parking niveau -2
- dégradation de l'entretien privatif des emplacements de parking
- livraison repas et courses dans les bâtiments
- ouverture des portes de parkings sans bip



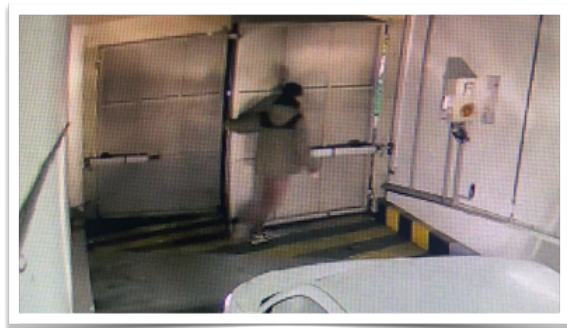
***entretien privatif
emplacements de parking***



***porte de local à vélos
parking niveau -2***



***livraisons de repas
et de courses -
stationnement dans les halls***



***forçage de l'ouverture
portes du parking***

Assurance

Nous avons pu réaliser un travail de fond sur les dossiers liés aux sinistres en rencontrant à 2 reprises notre assureur. Ces rencontres ont été organisées par notre syndic pour réunir le conseil syndical de la résidence et notre courtier, Odealim / Assurcopro.

Ces rencontres avaient pour objet :

- Faire le point sur l'ensemble des sinistres de la copropriété (nous avons ainsi pu constater que certains dégâts avaient été déclarés par Minard sans en informer le conseil syndical)
- Attribuer aux bons dossiers les devis de réparation ou de remise en état
- Répondre à certaines interrogations quant à des erreurs de déclaration sur les caractéristiques de notre copropriété figurant dans notre contrat (nombre de niveaux, d'immeubles etc..)
- Demander l'accélération des indemnisations pour des dossiers ouverts depuis plus d'un an !

Traitement

Le conseil syndical et notre syndic ont réagi promptement pour sécuriser les lieux dans les meilleurs délais. Les portes ont été "équipées" de plaques afin d'éviter des intrusions par découpe du grillage ou crochetage de la serrure. Les cambrioleurs ont profité de l'ouverture des portes du parking pour s'introduire et sortir du parking une fois leur forfait commis. Il est donc demandé de la vigilance aux usagers avant la fermeture des portes.

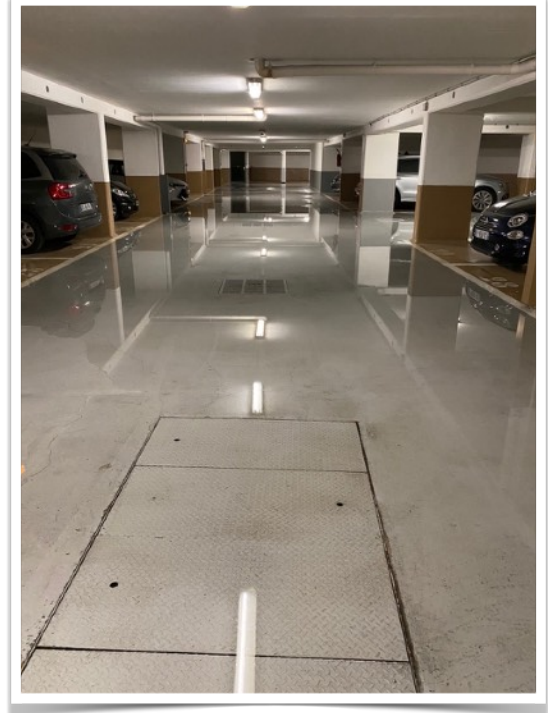
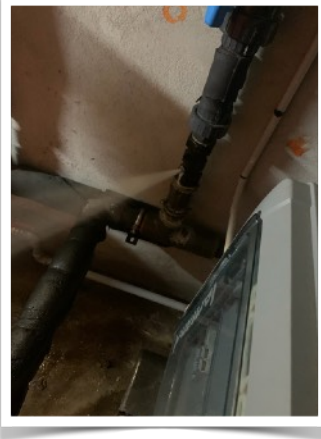
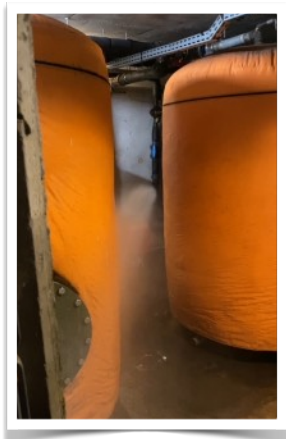


Fuites d'eau diverses

Nous avons **encore** connu sur ce cycle un nombre important de dégâts des eaux situés dans les parties communes de la copropriété et en parties privatives, citons :

- 1 fuite d'eau chaude en chaufferie qui s'est étendue au niveau -2 du parking
- 1 fuite dans un local poubelles (F)
- 5 fuites en zone palière dont une majeure (E & F)

Dernièrement deux ruptures de canalisation palière aux niveaux 6 & 7 du bât. F (lors d'interventions pour remplacer de simples joints)



***Rupture
alimentation eau chaude en
chaufferie et inondation
parking -2***

Entretien courant

La fuite en chaufferie a permis de constater que les **pompes de relevage** n'étaient plus opérationnelles. Pour l'une, le problème était connu puisqu'elle devait être changée depuis plusieurs mois, la faute en incombe donc à la société Sicre-Lemaire qui a tardé à œuvrer à son remplacement. Pour la seconde il s'agissait d'un problème électrique. Heureusement aucun dégât n'a été signalé. Aujourd'hui l'ensemble des fonctionnalités est rétabli.

L'entretien des **espaces verts** ne nous satisfait toujours pas. L'arrosage automatique de la "prairie" et des murs végétalisés a été chaotique...et l'est encore ! La prairie est devenue une zone humide par excès d'eau et les plantations ont périclité. Le CS poursuit ses efforts avec l'aide de certains copropriétaires pour garder un minimum "l'esprit végétal" de la copropriété. Sous le préau du bâtiment E, quelques plantes ne se sont pas entendues et nous avons noté quelques pertes qui ont été remplacées.

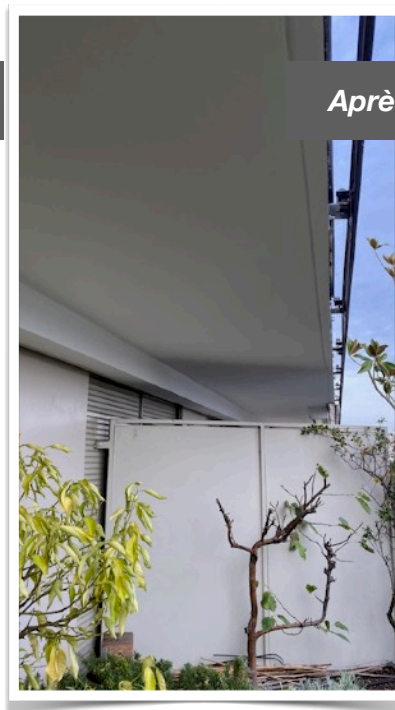
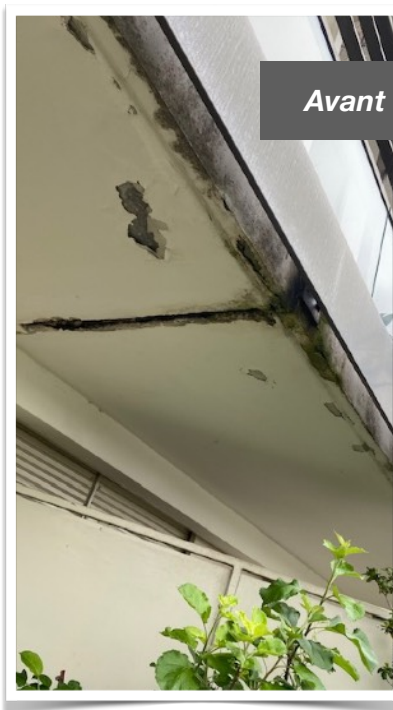
Nettoyage du parking, les deux niveaux et les rampes d'accès ont été nettoyées dans un premier temps, les locaux poubelles dans un second temps. (08/09/2023)

Améliorations

PEINTURES

Profitant de travaux de reprises de peintures votés en AG (sous-faces de balcon), de travaux pris en charge par les assurances consécutivement à des dégâts des eaux, le CS a décidé d'en profiter pour engager la reprise des peintures et plinthes sur 4 paliers et

sous la “casquette” du 244 de la rue Lecourbe (intervenant après une reprise sur l’étanchéité de la façade au niveau de l’entrée de l’immeuble). Il est important de ne pas se laisser dégrader l’image de la copropriété et de préserver ainsi le patrimoine commun.



reprise des sous-faces de balcons - Bâtiment F

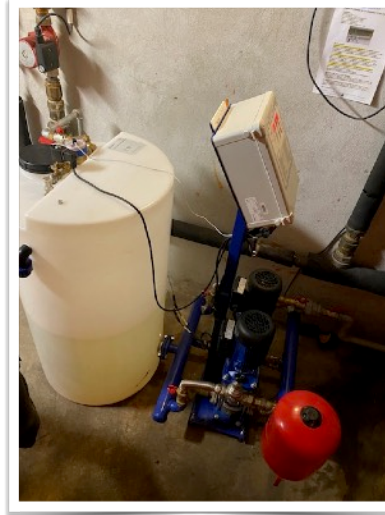


reprise de la sous-face de la casquette - Bâtiment F

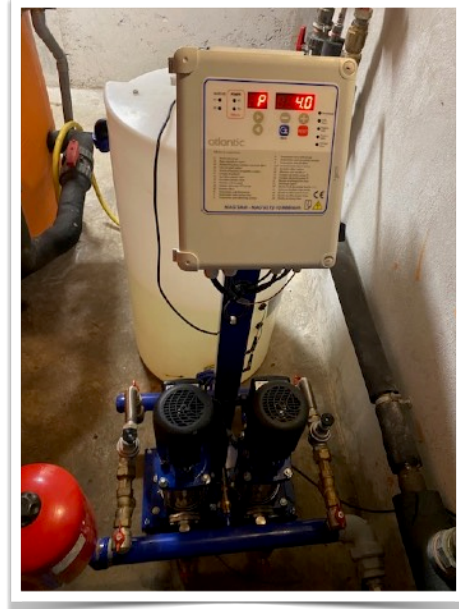
CHAUFFERIE

Après **rapport** d'un cabinet d'études qui a confirmé l'utilité de l'installation d'un **groupe de maintien de pression** pour améliorer notre réseau et la diffusion homogène de la chaleur, la réalisation en a été confiée à la société Delostal. Lors de la remise en route du chauffage pour les tests et lors de la remise en chauffe, un certain nombre de radiateurs ont connu des incidents (percements et fuites). Compte tenu de la localisation des incidents (du 1er au 9ème étage sur les 2 bâtiments) il était difficile d'en attribuer la responsabilité à l'exécutant du chantier, la pression n'étant pas la même au 1er ou au 9ème étage ! Les dégâts ont eu des incidences très variables selon l'état d'occupation

des appartements (occupé ou sans occupant). Nous devons attendre une année de plus pour tirer un bilan plus net de cet investissement. Notons toutefois à ce stade qu'il n'est plus nécessaire d'intervenir régulièrement pour remonter la pression de l'installation en dépit des travaux menés sur leurs radiateurs par certains copropriétaires en pleine période de chauffe !



Groupe de maintien de pression



Info résidence

Le conseil syndical poursuit ses efforts de communication et vous informe fréquemment sur les sujets qui concernent l'ensemble de la copropriété.

RÉSIDENTE PARADOXE Communauté de Copropriétaires

Grève des éboueurs

Afin de ne pas encombrer les locaux poubelles et ainsi attirer les rongeurs, merci de conserver au maximum vos déchets ménagers !
(temporairement sur vos balcons)

Prévenir nos services clients
14 00 00 00 00

RÉSIDENTE PARADOXE Communauté de Copropriétaires

Le conseil syndical de la résidence vous invite à participer à la **fête des voisins** le **vendredi 23 juin à partir de 19h00** sous le préau du bâtiment E.

la FÊTE des VOISINS

Merci de prévoir une boisson ou quelques amuse-bouche

JUN 23
Réservez la date !

RÉSIDENTE PARADOXE Communauté de Copropriétaires

Le conseil syndical de la résidence vous informe que l'**Assemblée générale de notre copropriété se tiendra le mercredi 15 février 2023 à 18h00** espace Moncassin*.

Pour le bon fonctionnement de notre copropriété, il est important d'être présent ou représenté. Si vous n'êtes pas d'accord ou si vous ne pouvez pas vous déplacer, merci de transmettre un pouvoir à la personne de votre choix en précisant vos consignes de vote sur les sujets à débattre. Et si là, les membres du conseil syndical sont à votre écoute et peuvent répondre à vos questions.

*Site de la Résidence les Hauts de la Vallée

RÉSIDENTE PARADOXE Communauté de Copropriétaires

Travaux sur la voirie sortie du parking de notre résidence

Avril 8

Veuillez noter que les services de la voirie de la mairie de Paris interviendront à compter du 8 avril au droit de l'entrée du parking de notre résidence située 244 de la rue Lecourbe.

Durée du chantier : 1 mois environ
Merci de votre compréhension pour la gêne occasionnée par ces travaux !

Prévenir nos services clients
14 00 00 00 00

RÉSIDENTE PARADOXE Communauté de Copropriétaires

Vigilance vol de vélo !

Un vol de vélo et d'équipement de ski constaté le 16 novembre dans l'un des locaux à usage de votre résidence.

Mesures Préventives :

- 1) Vérifier si l'avis est affiché sur votre porte d'entrée et sur votre parking.
- 2) Prendre de bons réflexes : ne pas laisser de vélo à l'entrée d'un local de ski.
- 3) Assurer votre vélo par un système approprié en cas de non-voilà !

Prévenir nos services clients
14 00 00 00 00

Les projets & études proposés à l'approbation de notre AG

Tenant compte des constats que nous avons pu faire, des remarques de différents copropriétaires, nous vous soumettons quelques projets pour l'année à venir.

PLOMBERIE

Faiblesse structurelle de notre résidence, et particulièrement au bât. F, **la colonne d'eau froide montante** en PVC pression.

Nous vous proposons pour les 2 colonnes leur remplacement par un matériau plus adapté (sic), PVC multicouches et la pose de nourrices de distribution en métal vers les appartements.

Les effets attendus sont une chute des accidents lourds pour la copropriété (plomberie, peintures, parquets, papiers peints, moquettes, plinthes, réparation d'ascenseurs), une plus grande sérénité au quotidien, et un gain en terme de coûts (réparations, prime d'assurance, etc.)

PEINTURES PORTES ASCENSEURS

Le conseil syndical vous propose comme promis l'année passée le vote d'un lifting des encadrements et portes palières des ascenseurs pour ceux qui sont les plus endommagés.

Budget

Les comptes sont régulièrement vérifiés et suivi par M. Gary, membre du conseil syndical. Ponctuellement via l'extranet de FIP.

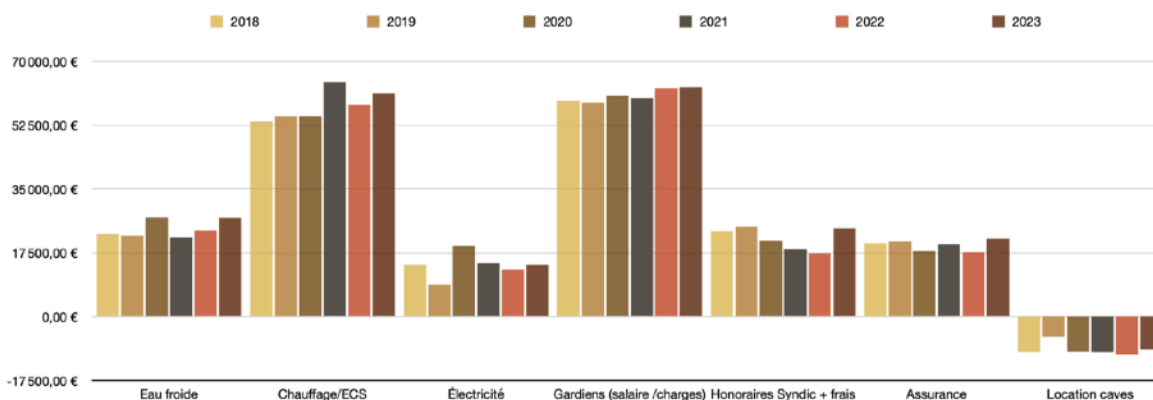
Comme attendu nous constatons une augmentation des dépenses qui sont liées au chauffage et ECS (CPCU), eau froide et à l'électricité.

Dans ce bilan, interviennent également :

- des dépenses liées aux divers dégâts des eaux et qui n'ont pas encore été remboursées par notre assurance,
- des dépenses de remise en état (peintures, plinthes, reprise d'étanchéité) issues de dégâts précédents
- de nombreuses interventions de maintenance nécessaires mais imprévues ! (plomberie, pompe de relevage)
- un léger manque à gagner sur la location des espaces grillagés liés au passage de témoin entre le cabinet Minard et FIP.

Évolution budget Copro Paradoxe

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eau froide	22 621,58 €	22 266,00 €	27 211,27 €	21 767,00 €	23 676,93 €	27 115,00 €
Chauffage/ECS	53 531,82 €	54 939,51 €	55 000,00 €	64 319,00 €	58 083,00 €	61 231,00 €
Électricité	14 241,17 €	8 849,00 €	19 439,00 €	14 774,00 €	12 996,28 €	14 173,81 €
Gardiens (salaire + charges)	59 121,79 €	58 782,43 €	60 490,00 €	59 939,83 €	62 609,00 €	63 000,00 €
Honoraires Syndic + frais	23 504,92 €	24 778,00 €	20 841,00 €	18 612,28 €	17 395,12 €	24 200,00 €
Assurance	20 148,78 €	20 735,12 €	18 000,00 €	19 799,00 €	17 734,22 €	21 320,00 €
Location caves	-9 692,00 €	-5 444,34 €	-9 600,00 €	-9 628,00 €	-10 321,99 €	-9 000,00 €
	183 478,06 €	184 905,72 €	191 381,27 €	189 583,11 €	182 172,56 €	202 039,81 €
TOTAL budget général	233 609,79 €	245 077,16 €	261 184,46 €	267 264,24 €	277 032,43 €	269 047,00 €



Comptes de l'année civile 2023

Les comptes sur lesquels vous êtes appelés à vous prononcer sont ceux de l'année civile 2023.

Votre Conseil Syndical les a vérifiés en mars 2024 au siège de FIP et par échanges de mail. Tout semble régulier et exact, nous vous invitons donc à les approuver.

Conclusion

Je remercie les membres du conseil syndical pour le temps qu'ils consacrent à nos réunions et à la prise de décision qui en ressort pour la bonne gestion de notre résidence. Nous restons attentifs aux demandes des copropriétaires, voire des locataires, le renfort de l'équipe est toujours souhaité pour mieux encore remplir notre rôle.

Pour le conseil syndical
Éric MICHEL