



# « LE P'TIT LOUIS »

DATE DE PARUTION : JUIN 2016

## MOTS DU PRÉSIDENT

Chers Résidents,

Nous avons le plaisir de reprendre l'édition du P'tit Louis dans lequel vous retrouverez les informations relatives aux actions menées par le nouveau conseil syndical, ainsi que diverses informations utiles.

Plusieurs actions sont déjà en cours et lors de notre première réunion le 19 mai 2016 nous avons eu l'occasion de pouvoir en discuter avec certains d'entre vous, que nous tenons à remercier pour leurs présence et aide.

Afin d'assurer une meilleure gestion de notre résidence, nous avons besoin de vos connaissances et compétences diverses. Aussi, nous vous invitons à participer aux prochaines réunions des membres du conseil syndical.

N'hésitez pas à nous contacter par notre E-mail [lgsl.cs@outlook.com](mailto:lgsl.cs@outlook.com) ou par notre boîte aux lettres qui est à votre disposition devant la loge du gardien.

Espérant un temps plus clément et de saison, je vous souhaite un bon mois de juin.

Cordialement.

Stéphanie DOTCHAMOU

### SOMMAIRE

Page 1 :

- Mots du Président
- Liste des membres du CS
- Bienvenue aux nouveaux locataires/copropriétaires
- Adresse CS

Page 2 :

- Rôle du CS
- Actions récentes du CS
- Répartition charges communes annuelles par poste en €

Page 3 :

- Dossiers en cours

Page 4 :

- Informations diverses et faits divers
- Informations consommation eau et conseils
- Coupon réponse

### LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Bâtiment 2 :

- Mme BOULAN Gaétane
- Mme JORGE Marie
- Mme MARIEL Laëtitia
- M. MAS Philippe, *trésorier*

Bâtiment 3 :

- Mme BEILLOT Audrey
- Mme DOTCHAMOU Stéphanie, *président*
- M. FRANCE Stéphane, *vice président*

Bâtiment 5 :

- Mme CHEVALIER Christine, *secrétaire*

Bâtiment 6 :

- M. BEGHIN Pascal
- Mme DUPOUEY Rose-Marie

### Pour nous écrire :

Boîte aux lettres du Conseil syndical  
1 Allée Jean de Joinville  
(boîte située à côté de la loge du gardien)  
78260 ACHERES  
@: [lgsl.cs@outlook.com](mailto:lgsl.cs@outlook.com)



Nous souhaitons la bienvenue à :

- Bâtiment 1 :  
Mme et M. BOICHE ATENI
- Bâtiment 2 :  
Mme et M. BIZODOT
- Bâtiment 4 :  
Mme et M. LAVAUD LINDET  
M. NDIAYE
- Bâtiment 5 :  
Mme et M. MINDJOUCK  
Mme et M. TAVARES PINIER

## RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Constitué d'une équipe de copropriétaires bénévoles désignés par l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical a des droits, des devoirs et des obligations. *Extrait de l'Article 21 de la loi du 10/07/1965 : «... le Conseil syndical assiste le syndic, contrôle sa gestion, assure ainsi l'équilibre de la copropriété et émet des avis... »*. Il se réunit mensuellement (cf. panneaux d'affichage).

Vous pouvez y participer mais vous ne pouvez pas voter.

Le Conseil Syndical organise :

- la représentation des copropriétaires vis-à-vis du syndic...
- des réunions mensuelles
- le suivi de votre budget
- le suivi de la résidence dans le respect du cadre de vie en communauté et de l'amélioration des conditions de vie.



Vous avez un problème avec le syndic, avec vos charges ou concernant la résidence, ...?

Venez l'exposer ou faites-nous une copie de votre demande, votre courrier sera examiné lors de nos réunions.

Le Conseil Syndical pourra vous apporter une aide précieuse et efficace par la suite.



## ACTIONS RÉCENTES DU CONSEIL SYNDICAL

Nous tenons, tout d'abord, à remercier Madame LEBON, ancienne présidente du conseil syndical, ainsi que tous les ex-membres, pour le bon déroulé de la passation des dossiers et autres documents nécessaires pour le suivi des actions en cours.

Depuis la mise en place de ce nouveau Conseil Syndical, fin avril, nous avons décidé d'étudier les points qui nous semblent être les plus urgents : dossier ravalement, clôture parking visiteur/parc Louis Jovet, ... Mais également, et comme vous pouvez le constater, remettre en place ce bulletin d'informations afin de vous informer le mieux possible.

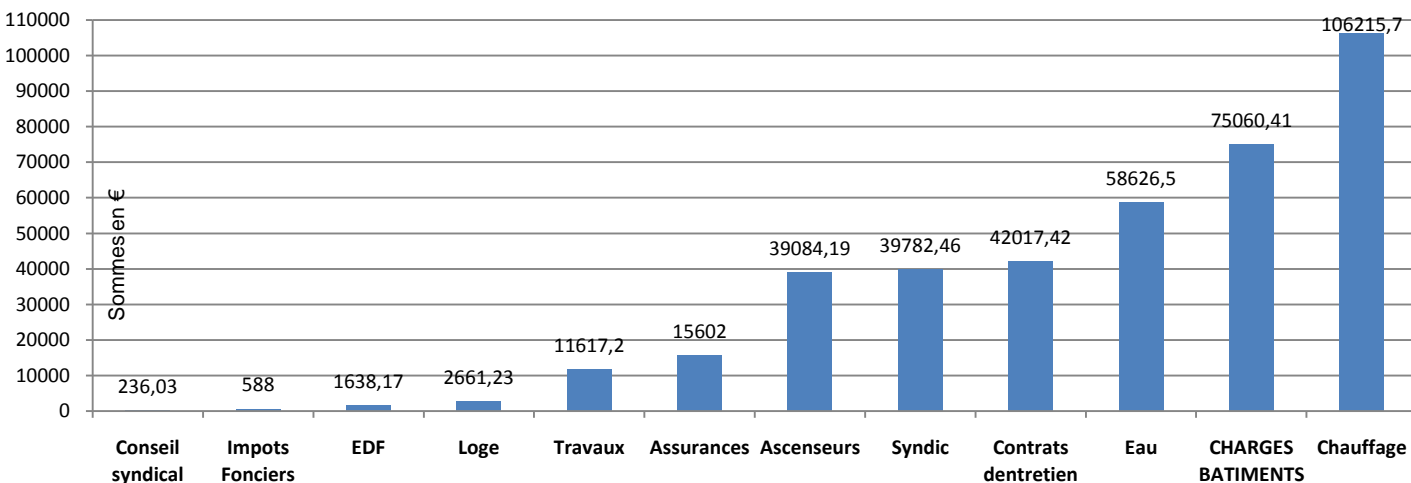
Ainsi, vous découvrirez, en page 3, l'avancée des dossiers qui ont été exposés lors de notre dernière réunion.

De plus, et surtout, nous sommes à l'heure actuelle, en train d'étudier les comptes et ne manquerons pas de vous faire un état actuel de ceux-ci.

Nous pouvons, dès à présent vous donner quelques chiffres concernant les charges 2015.

Vous trouverez donc ci-dessous la répartition des charges communes annuelles pour l'année écoulée.

## RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES ANNUELLES



## LES DOSSIERS EN COURS

### ❖ CONSOMMATION D'EAU

Suite à une étude primaire de nos consommations d'eau, le CS décide de mener les actions suivantes :  
Dans un premier temps, une recherche d'éventuelles fuites sur le réseau de distribution général de chaque immeuble (hors réseaux propres aux appartements) sera réalisée dans le courant du mois de juin, afin de contrôler l'intégrité de nos réseaux.  
Dans un second temps, nous étudierons les possibilités de réduction des volumes de consommation d'eau pour les équipements des appartements tels que chasse d'eau, robinets, chauffe eau...  
(Expertise par plombier, achats groupés...).



### ❖ STATION DE COMPOSTAGE

Lors de notre dernière réunion du CS, des copropriétaires ont redemandé à ce que le projet d'installation de bac à compost soit relancé. Pour mémoire cette résolution avait été votée lors de l'AG de 2014. Nous nous sommes donc mis en relation avec les services de mairie concernés et étudions à l'heure actuelle les possibilités d'implantations dans notre résidence. Ce sujet figurera à l'ordre du jour de notre prochaine réunion mensuelle de juin. Nous cherchons par ailleurs des copropriétaires qui souhaiteraient devenir référents. N'hésitez pas à nous contacter pour plus de détails.

### ❖ DOSSIER RAVALEMENT

Courant 2015, la société ENERGIES POSIT'IF a réalisé un audit architectural et énergétique sur l'ensemble de notre résidence. Un rapport intermédiaire a été remis à la nouvelle équipe du CS à sa prise de fonction. Ce rapport met en évidence des pathologies structurelles courantes pour le type d'ossature en béton armé dont sont faits nos bâtiments (éclatement béton, fissures, pertes des étanchéités, ...). La partie énergétique souligne des problèmes d'isolation thermique sur nos façades et pignons, propres aux ensembles construits dans les années 70. Les membres du CS vont rencontrer très prochainement la Sté ENERGIES POSIT'IF pour la remise de leur rapport final.

Une étude de faisabilité financière accompagnant cet audit a également été réalisée mais ne nous apporte pas satisfaction. Aussi nous trouvons impératif de redéfinir nos besoins mais aussi nos possibilités financières pour une visibilité juste de ce projet.

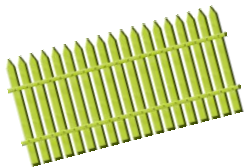
Nous ferons, suite à cela, un courrier d'information sur notre plan d'action qui vous sera ensuite distribué individuellement.

L'AG extraordinaire qui devait se tenir en juin est donc annulée. C'est un projet conséquent qui demandera, dans son étude et sa concertation, du temps tout en étant conscient de la nécessité d'entreprendre de tels travaux.



### ❖ MAIRIE / BARRIERE PARKING VISITEUR

Nous avons pris contact avec la première adjointe au maire Mme SORNAY qui nous a indiqué les interlocuteurs concernés et la démarche à suivre afin de soumettre notre demande de subvention concernant le remplacement de la clôture parking visiteur (HS dû à la corrosion) pour les parties mitoyennes avec le Foyer pour tous et le parc L. Jouvot. Nous allons donc faire établir des devis détaillés et ainsi présenter notre demande auprès de Mr le Maire et ses services. Pour rappel, l'ancienne majorité sortante avait, par le passé, déjà accordé une subvention à notre résidence. Espérons la même volonté de partenariat. Affaire à suivre...



### ❖ CONTRATS PRESTATAIRES SERVICES

Nous procédons sur chacun de nos contrats à un recensement précis des tâches et des fréquences d'interventions qui incombent à nos différents intervenants, afin de pouvoir contrôler à l'avenir la qualité des prestations fournies. Des mises en concurrence systématiques seront réalisées aux échéances des différents contrats.

Le CS va également, dans une démarche qualité, imposer aux prestataires de respecter les conditions d'accès, de remises de rapport, de signalement de présence, la tenue de réunions de contrôle.



**INFORMATIONS DIVERSES ET FAITS DIVERS**



Vous avez reçu, dans votre boîte aux lettres, un courrier de notre syndic, A2BCD, contenant 5 feuilles :

- Une pour les charges courantes,
- Une pour les excédents de l'année 2014,
- Une pour les travaux excédentaires de l'année 2013,
- Une pour la procédure gardiens AUCOIN
- Et enfin, une pour les travaux de remplacement antenne.

Ces documents sont consécutifs à notre Assemblée Générale et sont le reflet de la régularisation de charges qui en découlent.

Le problème est que l'excédent 2014 devait financer les travaux ascenseurs. Mais c'était oublier la répartition de chacun des copropriétaires.

En clair, si vous habitez du 0 au 4<sup>ème</sup> étage, c'est un excédent qui vous sera reversé. Au-delà, vous aurez à verser un reliquat de charges.

Notre syndic aurait pu faire une lettre d'accompagnement plutôt que de se précipiter à prélever des sommes sans même vous

aviser au préalable. Gageons qu'à l'avenir, une telle situation ne se renouvellera plus. Une demande d'explications à notre

gestionnaire est en cours.



Nous condamnons vivement les actes de vandalisme effectués au sein de notre résidence.

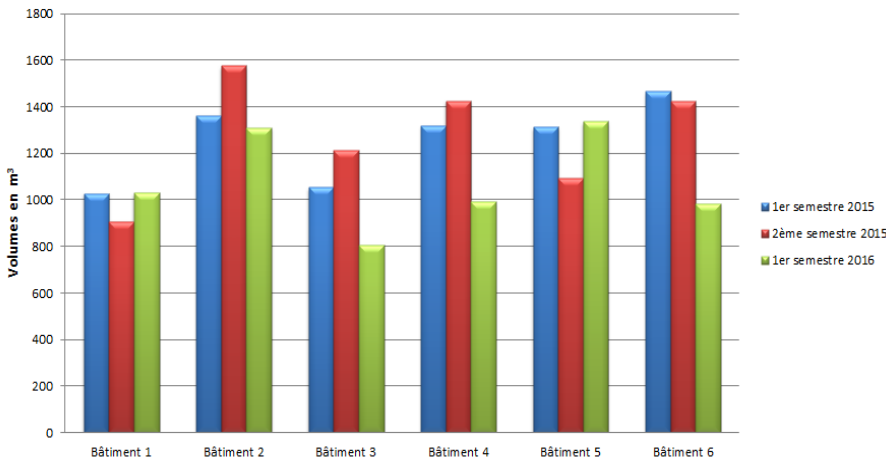
En effet, le 26 Avril dernier, vol de 4 jantes sur Peugeot 207 sur le parking résidence.

Une semaine plus tard, idem sur une autre 207, cette fois ci garée avenue Lénine, à proximité de l'école Desnos.

De plus, nous avons constaté des vitres cassées sur armoire extérieure de protection local chaufferie , 2 vitres cassées sur 2 véhicules qui étaient garés sur le parking visiteur ainsi qu'une voiture forcée parking résidence.

**INFORMATIONS CONSOMMATION EAU & CONSEILS**

VOLUMES DES CONSOMMATIONS FACTUREES EN 2015-2016



**Attention aux fuites d'eau !**

Elles peuvent avoir des conséquences importantes sur nos charges.

Voici à titre indicatif, les gaspillages occasionnés par les fuites les plus fréquentes :

- un goutte à goutte au robinet vous fait perdre jusqu'à 50 000 litres d'eau par an soit 192 €\* TTC,
- un mince filet d'eau au robinet vous fait perdre jusqu'à 130 000 litres d'eau par an soit 500 €\* TTC,
- une fuite de la chasse d'eau vous fait perdre jusqu'à 220 000 litres d'eau par an soit 847 €\* TTC

\*Calcul effectué sur la base du prix de l'eau appliqué par la SEFO

**COUPON RÉPONSE (à découper et déposer dans la boîte du Conseil Syndical au Bâtiment 1)**

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_ Bât N° : \_\_\_\_\_

Etage : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_ Adresse e-mail : \_\_\_\_\_

Exposez ici votre question, suggestion, aide : \_\_\_\_\_