



## Compte-rendu du conseil syndical du 6 mars 2007

**Etaient présents :** Mme Thomas, MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Bussière, Delclos, Dupré, Grisay, Guétrot, Lajaunias, Laurier, Merle, Mirabel, Monnet, Rigaud, Sicard (cabinet VILLA), Thomas.

**Etaient excusés :** Mme Courbet, MM. Belbeoc, Blancard de Léry, Grinbaum, Leclercq.

*Le présent conseil syndical était destiné principalement à la préparation de l'ordre du jour des **deux assemblées successives des copropriétaires** qui se tiendront **le lundi 23 avril 2007, dans la salle municipale LOUIS JOUVET, 14 rue Paul Verlaine à Saint-Maurice :***

- ❑ *L'assemblée générale annuelle ordinaire des copropriétaires ;*
- ❑ *L'assemblée générale extraordinaire, destinée à examiner, en seconde lecture, les points de l'ordre du jour de l'assemblée du 31 mai 2006, liés au projet de réhabilitation, par la ville de Saint-Maurice, de la rue des Réservoirs*

*En amont, **une réunion publique du quartier PANORAMIS**, présidée par Monsieur Christian Cambon, sénateur-maire de Saint-Maurice, se tiendra **le lundi 2 avril à 20h00, dans la salle de réunion de la résidence, 22 avenue des Canadiens.***

### **1. Préparation de l'ordre du jour de l'assemblée annuelle ordinaire**

#### **Budgets**

Le conseil syndical prend acte des résultats de 2006, en alertant le syndic sur les nouvelles dispositions comptables qui encadreront la présentation des résultats de 2007 et celle du budget de 2008. Afin de faciliter les comparaisons, le budget 2007 anticipera le mode de présentation des résultats 2007 et du budget 2008.

Le budget de fonctionnement 2007 sera réajusté en conséquence, **à la hausse**, pour tenir compte des dépenses de fin d'année 2006, EDF et eau, facturées en 2007 et non comptabilisées en 2006, venant s'ajouter à l'exercice plein 2007, **à la baisse**, du fait du résultat des négociations du contrat d'assurance multirisques de la résidence et de la gratuité des contrats d'entretien des ascenseurs en 2007. Hausse et baisse se compensant pratiquement, le réajustement du budget de fonctionnement de 2007 sera limité.

Le budget de fonctionnement de 2008, désormais conforme aux nouvelles normes comptables, ne supportant plus la régularisation des consommations de fluides EDF et eau de l'exercice antérieur, et continuant à bénéficier de la gratuité de l'entretien des ascenseurs jusqu'au 31 décembre 2008, devrait donc présenter une baisse sensible par rapport aux exercices 2006 et 2007.

Le conseil syndical confirme les orientations d'alimentation du fonds de réserve pour gros travaux, afin de reprendre le rythme de 200 000 € par an à compter de 2008. Le fonds de réserve qui a atteint 200 000 € à fin 2006, et sera porté à 300 000 euros en 2007, devrait, dès 2007, servir à financer certains travaux importants qui seront proposés à la prochaine assemblée générale.

Le conseil syndical demande que l'état du fonds de réserve et de ses emplois éventuels figurent dorénavant, année par année, dans les documents de synthèses budgétaires présentés à l'assemblée générale, à l'instar de ce qui sera également prévu pour l'opération exceptionnelle de rénovation des ascenseurs.

Enfin, le conseil syndical demande au syndic de rappeler, en assemblée générale, les caractéristiques du « compte individualisé » de la résidence, au sein de la comptabilité du groupe VILLA.

### ***Autres points de l'ordre du jour***

Le conseil syndical confirme l'intérêt de proposer à l'assemblée générale l'introduction du télélevage des compteurs au bâtiment A, la mission d'un expert destinée à contrôler la conformité des box réalisés individuellement en sous-sol, au regard du respect des règles de sécurité et de voisinage, l'élaboration d'un règlement intérieur, visant à préciser les (bonnes) pratiques de la vie en copropriété (droits et devoirs)...

### **2. Mise en conformité et rénovation des ascenseurs**

Le planning définitif de rénovation a été arrêté avec l'entreprise MANEI. Il sera diffusé à la fin de la semaine 10 à tous les résidants, remis dans les boîtes aux lettres sous forme d'un bulletin spécial, affiché dans les halls par les gardiens et repris sur le site Internet de la résidence.

Compte tenu des économies réalisées sur l'opération, une modification de l'échéancier et/ou du montant des appels de fonds à venir sera étudiée par le syndic et le conseil syndical.

### **3. Autres travaux**

#### ***EDF***

Les opérations préalables à l'installations des optimiseurs « EDF Energies Nouvelles » ont démarré. L'objectif est de pouvoir effectuer les essais de ces optimiseurs, avant la fin de la période de chauffage 2006/2007.

#### ***SOFRATHERM***

La poursuite des contacts approfondis avec l'exploitant a permis d'identifier des améliorations des équipements de comptage de l'eau et de relevé de température en sous-station de production d'eau chaude sanitaire (ECS).

#### ***Inondations au 2<sup>ème</sup> sous-sol du parking***

Des fouilles en profondeur (5 à 6m) ont démarré, afin de préciser les travaux à effectuer pour remettre en état les canalisations d'eau pluviales à l'origine du désordre constaté.

#### ***Environnement de la résidence***

Un plateau surélevé a été aménagé rue Aristide Briand, en chaussée, afin de réduire la vitesse des véhicules et d'améliorer la sécurité des piétons. Un dispositif de protection des trottoirs au niveau des ASSÉDIC sera prochainement mis en place.

**Alain GUETROT**  
**Président du conseil syndical**