

Assemblée Générale du 23 février 2024

Rapport moral du Conseil Syndical 2023

Résidence Les Villas Saint Wary

Membres du conseil syndical

Mme Céline BELVEAUX

Mme Marylène DELEFOSSE

Mme Francisca GARCIA

M. Hervé DALONGEVILLE

M. Jean-Claude MARTIN

Mme Joelle GAY, suppléante

M. Marc MEULEMEESTER, suppléant

M. Alain PAILLARD, suppléant

M. Daniel TIXIER, suppléant

MOT D'ACCUEIL

Notre conseil syndical évolue avec :

- La demande de retrait sollicitée pour raisons personnelles de mesdames [Marylène DELEFOSSE](#) et [Francisca GARCIA](#). Un grand merci à elles, pour leur implication dans la gestion au quotidien pour l'intérêt des copropriétaires de la résidence !!
- L'arrivée de messieurs [Alain PAILLARD](#) et [Daniel TIXIER](#) au sein du conseil syndical. Bienvenue à eux deux !!
- [Céline BELVEAUX](#), [Hervé DALONGEVILLE](#) et [Jean-Claude MARTIN](#) renouvellent leur engagement pour une 4^{ième} année. Merci à eux et félicitations !!
- Madame [Joelle GAY](#) et monsieur [Marc MEULEMEESTER](#), tous deux du Bâtiment B, rejoignent notre équipe comme suppléants. Bienvenu à eux !!
- Bien entendu, toute personne peut rejoindre l'équipe en tant que suppléant.

RAPPEL DU « BIEN VIVRE ENSEMBLE »

Bilan depuis la fermeture du local poubelle :

- Baisse significative des dépôts sauvages (une plainte a même été déposée directement auprès de la police municipale pour condamner ces incivilités)
- Quelques bouteilles encore déposées dans le local
- Toujours l'utilisation par certains résidents de sacs poubelles non-conformes, particulièrement en périodes estivales et les weekends (rappels à faire au bailleurs)

Respect du voisinage (extrait du règlement de copropriété) :

- Pas de barbecue
- Pas de séchoir à linge
- Respect des numéros de places de parking attribués
- Déjections canines sur les pelouses interdites (particulièrement à l'arrière du bâtiment B)

ACTIONS PRINCIPALES réalisées par le CONSEIL SYNDICAL pour la COPROPRIÉTÉ

Les principaux événements et travaux effectués par le syndic et le conseil syndical en 2023 :

- Gestion des horaires de l'éclairage du parking (modification suivant les périodes) :
 - Octobre -> mai : 22h00 -> 06h00
 - Juin -> septembre : 00h00 -> 6h00
- Crochets muraux pour la suspension des vélos dans le local
- Installation d'une boîte à clés pour le conseil syndical
- Cache-prises dans les locaux des parties communes pour éviter toute utilisation frauduleuse
- Coupe des branchages sur l'enrochement en pierres. Merci à Hervé, Aurélien et François
- Abattage de l'arbre mort côté bâtiment B. Merci à Alain et son équipe bénévole
- La fermeture et la vidéoprotection du local des poubelles
- La fête des voisins

Les principaux aménagements techniques souhaités pour 2024:

- Gestion de l'ouverture du portail à partir des moniteurs des logements
- Gestion des télécommandes du portail par le conseil syndical (trop de changement de télécommandes)
- Boucle magnétique au sol pour ouverture automatique en sortie de parking
- La fête des voisins

Au 26 janvier 2024 : ACTIONS en cours de RÉALISATION

| N° | DATE | OBJET | DATE 1 | DATE 2 | DATE 3 | DATE 4 | DATE OK | ACTION |
|-----|------------|---|------------|------------|-----------|-----------|---------|-------------|
| 8 | 22/3/2022 | Arrivée fibre août septembre 2022 | 26/1/2023 | 26/2/2023 | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 18 | 21/4/2022 | VMC défaut électrique Bat D | 28/6/2022 | 1/3/2023 | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 23 | 1/6/2022 | Mise à jour des infos FONCIA Halls d'entrées B, C et D Liste des entreprises et artisans 24/24 Utilisation des prises électriques du couloirs par les résidents | 5/6/2022 | 1/3/2023 | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 33 | 27/6/2022 | Seuil de barre porte d'entrée B,C et D (contre accidents pied (B Delefosse) | 23/6/2022 | 1/3/2023 | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 35 | 29/6/2022 | Barre de seuil accès parking N° 32 pour M. RAMANI C06 handicap voiturette | 29/6/2022 | 1/3/2023 | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 56 | 24/10/2022 | Signalétique SAINT WARY à l'entrée de la copropriété type totems des logements du RDC côté Sud | 24/10/2022 | 1/3/2023 | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 57 | 26/01/2023 | Devis bordure zinc déformée par Lierre bat C et D au titre respons entretien et descentes | 26/1/2023 | 16/2/2023 | 1/3/2023 | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 58 | 26/01/2023 | Devis peinture facade Bat D croisillon (Expert à l'amiable avec entreprise) | 26/1/2023 | 1/3/2023 | DO | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 59 | 26/01/2023 | Devis travaux descente en T de terrasse sur toiture pour casser et répartir le débit eau pluie | 26/1/2023 | 1/3/2023 | DO | 26/9/2023 | | FONCIA |
| 60 | 26/01/2023 | Devis et pose fourreaux 75 % des parkings et gros cable ENEDIS décision expert judiciaire | 26/1/2023 | 1/3/2023 | DO | | | FONCIA |
| 61 | 26/1/2023 | Devis et pose fourreaux 25 % des parkings et gros cable ENEDIS à répartir entre co-pros | 26/1/2023 | 1/3/2023 | DO | | | FONCIA |
| 67 | 28/2/2023 | Point sur trésorerie recettes dépenses compte syndic st wary | 28/2/2023 | 1/3/2023 | 26/9/2023 | | | FONCIA |
| 68 | 28/2/2023 | Quid charges générales Contrat espaces verts 1534,31 € en cours au 28/02/23? | 28/2/2023 | 1/3/2023 | 26/9/2023 | | | FONCIA |
| 73 | 28/2/2023 | Ventilation visite sté SAPIAN bât B vers le 8/10 février 2023 | 28/2/2023 | 1/3/2023 | 26/9/2023 | | | FONCIA |
| 74 | 1/3/2023 | pilliers bat D etc ... canisettes ? communication avec copro et affichage | 1/3/2023 | 26/9/2023 | | | | HERVE |
| 75 | 4/6/2023 | Entretien parking A haies et tontes bâtiment A | 4/6/2023 | 6/6/2023 | | | | FONCIA |
| 76 | 5/6/2023 | Cache moineaux angle BAT A toiture rue du chantier et ruelle Devisse | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | | | FONCIA |
| 77 | 5/6/2023 | Lettres B C et D sur bonne porte et écriture conforme | 5/6/2023 | | | | | FONCIA |
| 78 | 5/6/2023 | Lierre arraché par CAPENERGIES | 5/6/2023 | | | | | FONCIA |
| 79 | 5/6/2023 | 7 arbres morts et déplacement 2 arbres en croissance bat D mal placés | 5/6/2023 | 26/9/2023 | | | | FONCIA |
| 81 | 5/6/2023 | Eclat béton sous balcon bat C | 5/6/2023 | 29/8/2023 | | | | FONCIA |
| 83 | 28/8/2023 | Compte rendu visite DS sur site | 28/8/2023 | 26/9/2023 | | | | FONCIA |
| 84 | 4/9/2023 | Pelouse arrière BAT B refuge pour déjections chiens visiteurs | 4/9/2023 | 26/9/2023 | | | | HERVE |
| 85 | 8/9/2023 | Congé maladie Doriane .. quid remplacement par sa société ? | 8/9/2023 | 26/9/2023 | | | | FONCIA |
| 86 | 8/9/2023 | Arbres à déplacer pour replanter coin triangle bâtiment D | 8/9/2023 | 26/9/2023 | | | | FONCIA |
| 87 | 8/9/2023 | Eclairage ruelle ne s'éteint plus | 8/9/2023 | 26/9/2023 | | | | JEAN-CLAUDE |
| 88 | 8/9/2023 | Fleurs ruelle | 8/9/2023 | 26/9/2023 | | | | LU7 |
| 90 | 8/9/2023 | Quid traces de mousse et visite expert caves Bât C .. en attente depuis 1 an.. | 8/9/2023 | 31/10/2023 | | | | FONCIA |
| 91 | 24/9/2023 | Quels arbres à déplacer (mail JC du 22.09.23) | 22/9/2023 | | | | | FONCIA |
| 92 | 22/9/2023 | Fuite cavette N° 22 Daniel et Brigitte DEGRUGILLIER | 22/9/2023 | | | | | FONCIA |
| 93 | 26/9/2023 | Communications conseil syndical copropriétaires | 26/9/2023 | | | | | HERVE |
| 94 | 26/9/2023 | Incohérences entre les attributions des cavettes et le règlement de copropriété | 26/9/2023 | | | | | FONCIA |
| 95 | 20/11/2023 | Poignée sur porte poubelles pour la coulisser (cf avec F Bellegueule) | 20/11/2023 | | | | | |
| 96 | 20/11/2023 | Fil détection au sol ouverture automatique pour sortie (SECURITE) | 20/11/2023 | | | | | |
| 97 | 20/11/2023 | Emetteur Bip de parking | 20.11.2023 | | | | | |
| 98 | 20/11/2023 | QUID vmc Bâtiment D et pose de registres (très forte aprt D26) suite visite DS le 05.10.2023 | 20/11/2023 | | | | | |
| 99 | 20/11/2023 | Travaux résidence automne (feuilles; rochers, etc..) | 20/11/2023 | | | | | |
| 100 | 22/11/2023 | Quid entrée en vigueur nvlle réglementation tri à la source des biodéchets ? | 22/11/2023 | | | | | |

Au 26 janvier 2024 : 52 ACTIONS RÉSOLUES depuis 2021 ...

| DATE | OBJET | DATE OK | ACTION |
|------------|--|------------|--------|
| 04/02/2022 | Projet Local Poubelles fermé en dur | 03/02/2023 | FONCIA |
| 21/03/2022 | De Meulemeester Voie sans issue | 20/2/2023 | |
| 31/01/2022 | Retrait panneau P Construire 28.07.21 | 23/8/2022 | |
| 27/07/2021 | Certificats RT2012 par appartement | 24/10/2022 | |
| 13/09/2021 | Abattage arbre mort TELLIER et AGENOR | 16/2/2023 | |
| 25/03/2022 | Acquisition désherbeur thermique électrique | 29/7/2022 | |
| 25/03/2022 | Tonte pelouses (mise en concurrence AGENOR) Entretien trottoir face au Bat B tonte pelouse Paillage aux pieds des arbres, tailles et mousses Coupe des lierres des jardins B et C | 3/2/2023 | |
| 01/03/2022 | Local vélo intérieur Bat C serrure | 5/6/2023 | FONCIA |
| 01/03/2022 | Local vélo intérieur Bat C lumière | 5/6/2023 | FONCIA |
| 29/09/2021 | Acquisition et pose râteliers local vélos C et D Pose de coffret à clés | 24/9/2023 | |
| 22/12/2021 | Gel et capuchons de balcons | 2/12/2022 | |
| 30/03/2022 | Dégats tempête Franklin clôture Rbt par Proprio | 29/7/2022 | |
| 16/02/2022 | Fuite joint skydoo bat B quid réparation | 1/3/2023 | |
| 24/03/2022 | Convention ENEDIS | 3/2/2023 | FONCIA |
| 00/10/21 | porte d'entrée Bat D GROOM et ventouse | 6/6/2022 | |
| 15/02/2022 | Serrures portes boîte aux lettres | 28/8/2023 | FONCIA |
| 28/05/2022 | Coût ascenseur OTIS KONE | 1/3/2023 | FONCIA |
| 31/05/2022 | Message lingettes et huiles évacuation eaux sales | 2/6/2022 | |
| 31/05/2022 | Couper cadenas échelles escalier | 5/6/2022 | |
| 12/04/2022 | Liste des entreprise et artisans 24/24 | 17/6/2022 | |
| 14/06/2022 | Candélabre (poteau éclairage) face vélos : 2 accidents en 3 semaines | 21/10/2022 | |
| 17/06/2022 | Afficher coordonnées membres conseil syndical-flécher résidents | 17/6/2022 | |
| 17/06/2022 | Double clés locaux ménage, vélos/bât, copropriétaires loin | 17/6/2022 | |
| 17/06/2022 | Nettoyage parking ? Trop de mégots et autres -> information auprès des locataires | 1/3/2023 | FONCIA |
| 21/06/2022 | Création et pose des étiquettes de boîtes aux lettres | 8/7/2022 | |
| 27/06/2022 | tonte mise en concurrence et quid déduction fiscale IRPP ? (J-Claude) | 24/10/2022 | |
| 29/06/2022 | Groupe de sécurité HS ballon eau chaude bat C local Doriane | 3/10/2022 | |
| 22/07/2022 | Fuite Appt C2 M. BIDAINE valve fendue (quid pression 2,9 actuel pour 4 possible ?) | 22/7/2022 | |
| 11/08/2022 | Fuite et humidité sdb italienne et chambre voisine D13/14 TIXIER | 3/10/2022 | |
| 11/08/2022 | Fuite mécanisme toilette petit débit WC D26 | 29/9/2022 | |
| 11/08/2022 | Fuite mécanisme toilette petit débit WC C 22/23 DELEFOSSE Marylène | 29/9/2022 | |
| 11/08/2022 | Intervention trappe M. BAUZON C11 | 1/3/2023 | |
| 27/07/2022 | Proposition Marc Meulemeester panneau verres et poubelles avec photo container du port Affiches directement posées sur les containers poubelles | 9/7/2023 | |
| 27/07/2022 | Quid publication sur site Foncia attestation de MAJ annuelle , registre immatriculation | 18/8/2022 | |
| 28/07/2022 | Utilisation cavettes vélos, prises et quid extérieur Question Charles Mouillard | 3/10/2022 | |
| 11/08/2022 | Entretien des joints de douche suite fuite Daniel TEXIER visite expert Mazard et J Claude | 11/8/2022 | |
| 29/07/2022 | Ruelle entretien et tonte fond servant 648 fond dominant 652 quid entretien mairie ? | 21/10/2022 | |
| 17/08/2022 | J-Claude Echelles accès skydom trop courtes Quid remplacement ? | 5/6/2023 | FONCIA |

Au 26 janvier 2024 : 52 ACTIONS RÉSOLUES depuis 2021 ... (suite et fin)

| DATE | OBJET | DATE OK | ACTION |
|------------|--|-----------|--------|
| 03/10/2022 | Quid dates Permis de construire ? | 3/2/2023 | |
| 03/10/2022 | BUDGET 2023 | 3/2/2023 | |
| 21/10/2022 | JC propose de reflechir aux gros investissements Res St WARY année à venir | 3/2/2023 | |
| 18/01/2023 | Ventilation ste SAPIAN visite le 18.01.2023 | 22/9/2023 | |
| 19/01/2023 | Fuites chaudières Sté NUWA | 5/6/2023 | |
| 20/02/2023 | Pâture et déchets ménagers , bouteilles 1 sac bleu complet ramassé ce jour par Jean-Claude | 1/3/2023 | |
| 28/02/2023 | Point sur Règlements Chèques M° DERBISE | 1/3/2023 | |
| 28/02/2023 | Quid travaux entretien 1944,80 € au 28.02.23 | 26/9/2023 | |
| 28/02/2023 | Quid taxes foncières 1303 € au 28/02/2023 | 26/9/2023 | |
| 28/02/2023 | Quid location salle extérieure AG 279 € vs 59 € | 1/3/2023 | |
| 28/02/2023 | Prepa fête des voisins 03/06/2023 matériel, apport co-pros, gobelets 2 € ; parkings, etc.. | 4/6/2023 | |
| 05/06/2023 | Suite et devenir Bellegueulle F et son fils | 20/6/2023 | |
| 28/08/2023 | Fenêtre bat B arrière face parking handicapé bloquée | 28/8/2023 | |
| 08/09/2023 | Quid entretien rochers ? | 26/9/2023 | FONCIA |

CONSTATS PARTIE FINANCIERE

Le [26 janvier 2024](#), notre CS s'est réuni en présence de Céline BELVEAUX, Hervé DALONGEVILLE, Jean-Claude MARTIN, Alain PAILLARD, Daniel TIXIER et Joelle GAY

De façon unanime, et suite à l'examen de l'évolution proposée par Foncia pour son contrat de syndic, le Conseil syndical demande [d'appliquer le contrat initial signé lors de la création du syndic et de notre copropriété, basé sur évolution du T2/2023 \(indice des salaires mensuels de base - activités immobilières \[NAF V.2 niveau A17 LZ base 100 au T2/2017\]\)](#) de 111,01. L'indice de l'année 2024 sera connu fin août 2024 pour une période de 1 an.

Après en avoir discuté avec M. Damien SOLON, et avoir eu le retour de ses négociations internes, deux choix s'offrent à nous * :

- [soit renouveler le contrat pour une durée de 1 an](#) à la place d'une évolution proposée initialement par Foncia, de 8200 € + 5,10%
- [soit renouveler le contrat pour 8200 € par an bloqué sur 3 ans](#) sans indexation annuelle, en lieu et place d'une évolution proposée initialement par Foncia de 8360 € sans indexation annuelle, soit + 7,2 % avec engagement de 3 Ans

** la décision finale sera débattue collectivement par les copropriétaires présents à l'AG*

CONSTATS PARTIE FINANCIERE (suite)

...

- De même, le point sur la “forme” de la présentation financière pour “frais de procédure “ et provisions des actions de Maître DERBISE (avocat), **amène des questions sur le mode d’enregistrements comptables**, avec par exemple 6 écritures annulées sur les lignes 2 à 7 entre le 12/10/2021 et le 18/08/2022, pour un montant de 6343,18 € ... **ces mêmes écritures repassent le lendemain** . Pourquoi ?
- Le CS sollicite **un point exhaustif avec RDV** de cette action pour savoir où nous en sommes quant aux différents points de la procédure, au niveau du rapport final de M. Patrick CONTANT (expert judiciaire) nommé par le juge, ainsi que le rapport final de Maître DERBISE auprès du même juge .
- Le CS demande des précisions pour d’autres écritures, dont le libellé « frais d’expertises » apparaissant sur les factures. Nul doute que ceci correspond à des opérations comptables, mais la fourniture des différentes factures nous permettra de donner des explications concrètes aux copropriétaires .

CONSTATS SUR TRAVAUX EN COURS

Le CS a mis en place dès 2021 une TO DO LIST pour le suivi des travaux, des dossiers en cours, des demandes techniques et d'autres points auprès de notre syndic. Comme expliqué dans le mot d'accueil financier, des actions résolues ou en cours **demandent unanimement la mise en place d'une réunion de travail après l'AG**. Cela permettra aux nouveaux titulaires et à **l'ensemble du Conseil Syndical (titulaires et suppléants)** de faire le point sur les actions en souffrance, et d'avancer concrètement sur les sujets suivants entre autres :

- Quid AGENOR et le trop-perçu en 2023 ? (mail 04.07.2023)
- Quid MECAFERRONN à Arrest pour plaque accueil de la résidence au portillon (28.09.2023)
- Devis en attente pour la pose de grilles anti-feuilles sur gouttières, suite à tempête (15.11.2023)
- Quid du contrat de renouvellement OTIS (5218,68 €), et la contre-proposition de la part du CS avec KONE pour 4448,96 €, soit - 15% ? Quid proposition OTIS pour 2024 ?
- Nettoyage des terrasses, feuilles et gouttières : propositions de Métropole Couverture à 7343,37 €, et KARAPPASS à 6015, 33 €, soit -18% (-1327,74 €) . Intervention sur site le 15 février 2024 réalisée par Métropole Couverture, mais à quel prix ?

CONSTATS SUR TRAVAUX EN COURS (suite et fin)

...

- Déplacement des arbres des bâtiments B et D, sollicité en octobre. Les bourgeons arrivent dans 15 jours, et pas possible de déplacer les arbres. Toujours en cours le conflit avec le voisin Rue du Chantier (arbres de la zone herbée à l'arrière du bâtiment B)
- Le plan du local central des cavettes sollicite l'accord des copropriétaires concernés, et ensuite il sera nécessaire de refaire les plans par Opal Ingenierie (erreur d'affichage initial)
- Gouttes d'eau entre les bâtiments D et C, et les bordures des terrasses
- Problème de fuite dans cavette N° 18
- Société SAPIAN, quant à l'amélioration du circuit collectif de la VMC du bâtiment D et de la colonne descendante
- Société ADDELEC : quid devis bornes pour expert depuis décembre 2023 ?
- Société STOOPS, M. Laurent HERBAUX, [attend toujours le mandat ENEDIS](#) pour faire son devis bornes électriques depuis le 5 décembre 2023
- Attente de la liste et affichettes aux entrées des bâtiments B,C et D pour artisans recommandés pour les parties individuelles
- Point sur l'action en justice par Maître DERBISE

FÊTE DES VOISINS : retour sur le SAMEDI 3 JUIN 2023 😊

Au cours de cette fête, en présence de M. Daniel CHAREYRON, maire, et de Mme Anne SAUVE, adjointe à la Culture et aux Sports, trois résidents ont été félicités pour leurs talents. **Jean BOUJONNIER** pour son tour de l'Europe en vélo, **Lucette MARTIN** pour ses plantations fleuries dans la ruelle, plantations terminées par la mairie ; merci Lucette !! et **Francisca GARCIA** pour ses écritures dans le recueil Arc en Ciel édité par la Mairie pour l'ensemble des aînés de St VALERY .



Prochain rendez-vous : SAMEDI 1^{ER} JUIN 2024 (à définir si nous le plaçons sur une autre date, en l'occurrence **en septembre** pour avoir plus de monde) à 16h00 sur le parking

ETRENNES DE DORIANE BACIGALUPO

Cagnotte :

- Montant : 645 euros (-4% de frais du Pot Commun), soit **619,20 euros**
- Donateurs : **22**

Cadeaux :

- 4 cartes cadeaux multi-enseignes Cado Bimpli de 100 euros chacune
- 2 bons cadeaux au Corderies (accès au restaurant, hôtel, spa, massages, salon de détente, ...) de 100 euros chacune



Les
Corderies
hôtel & spa****

SITE INTERNET « LES VILLAS SAINT WARY »

www.villas-saint-wary.fr



Accès PROPRIETAIRES réservé aux copropriétaires de la résidence. L'accès se fera par un « mot de passe ».

Nous vous remercions de votre attention,

et nous cédon la parole à M. Damien SOLON, représentant notre syndic FONCIA, pour le déroulement de notre AG et des réponses à apporter à nos questionnements exprimés dans notre rapport moral ci-dessus .