

# 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<sup>ième</sup> 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 réfléchir 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<sup>ER</sup> 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

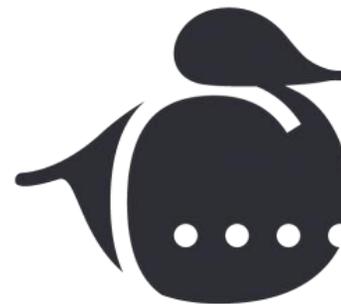
## ETRENNES DE DORIANE BACIGALUPO

### 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](http://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 .