

Réponses à vos questions sur les résolutions de l'AG

Qui décident des résolutions mises à l'AG ?

Outre les résolutions que nous imposent les statuts de l'ASL, sont proposées les demandes des copropriétaires reçues par le syndic avant l'établissement du projet final de convocation et les suggestions émises par le conseil syndical. Cette année nous avons 2 résolutions demandées par des copropriétaires (Alimentation électrique des garages et mise en place d'un ralentisseur à l'entrée du domaine). Les propositions des membres du conseil syndical ont été émises lors du conseil syndical de janvier 2014 et toutes validées le 3 février 2014 après transmission de l'avant-projet du syndic au conseil syndical.

Pourquoi n'y a-t-il pas de résolution sur une délégation au CS sur la reconduction du prestataire d'entretien des espaces verts ?

Ceci n'a jamais été évoqué au sein du conseil syndical (voir les CR sur notre site) ni demandé par un copropriétaire.

Pourquoi n'y a-t-il pas de résolution sur l'alimentation du fond de réserve ?

Le fond de réserve se monte en fin 2013 à 105.000€ (107.500€ si l'ag décide remettre la somme de 2.500€ qui avait prélevée sur le fond de réserve pour la réfection des allées et non utilisée en 2013).

Nous pensons que cette somme est suffisante et qu'il est difficile de cumuler des montants significatifs pour travaux et des appels pour le fond de réserve

Concernant le raccordement des garages au réseau ERDF Pourquoi n'y a-t-il pas de sous-résolution sur le choix de l'entreprise, le montant des travaux, les honoraires et le mode de financement ?

Ceci sera décidé par l'AG. Notre objectif était d'abord d'informer les copropriétaires sur les obligations que nous imposent la loi, les différentes solutions possibles concernant ERDF mais également le câblage individuel ou collectif des garages. Le syndic et 3 personnes du conseil syndical ont travaillé sur ce dossier depuis 1 an

Pourquoi une résolution sur la modification des modalités de vote ?

Nos statuts prévoient un vote à bulletin secret or depuis de nombreuses années le vote est nominatif. Ceci permettra de mettre en conformité nos statuts avec notre mode de fonctionnement.

Le contrat annuel entretien des espaces verts est-il plus onéreux que dans le fonctionnement précédent (un employé qui entretient la résidence)?

Le cout de la formule actuelle est inférieur. La dernière année du mode de fonctionnement avec un employé est 2010. Le montant du budget salaires, charges, matériels, etc.. était de 41.000€ (mais pendant 6 mois nous avons utilisé une personne de Chantiers Yvelines (salaire et charges inférieures) en remplacement de Mr Dos SANTOS).

Toutefois il faut noter qu'un certain nombre de prestations effectuées par Mr Dos Santos doivent aujourd'hui être effectuées en journée verte (peinture, lasures).

A quoi correspond le montant de 2.247€ (WATELET TP TX/sinistre local) ?

Suite à l'incendie du local poubelles de P5, il avait été demandé et accordé par l'expert un budget complémentaire pour reboucher des fissures et repeindre le local poubelle. Les propriétaires de P5 ont décidés d'utiliser cette somme pour goudronner la partie stationnement sur le rond-point de P4-P5 plutôt que de repeindre le local. Il faut noter qu'après cette opération le solde de cette opération est créditeur de 652€ pour l'ASL.

Pourquoi une provision pour élagage de 2462,20 €?

Il avait été voté en AG un budget élagage de 2.500€. Les présidents de placettes ont communiqué leurs souhaits pour l'année. 3 sociétés ont été consultées. Le montant moins-disant pour l'ensemble des prestations demandées s'élevait à 4.962.2€. Ceci nous a permis d'avoir un élément de négociation avec le prestataire. La commission espace verts a ainsi réussi à négocier un prix pour l'ensemble à 4.060,80€.

J'ai reçu une information que les charges 2014 seraient de 2415,66€ par pavillon

Ceci est faux et il est regrettable que de telles informations soient diffusées aux copropriétaires. Dans quel but ?

Le montant des charges par pavillon, si toutes les décisions étaient acceptées avec les options recommandées par le conseil syndical, serait d'un montant maximum de : 1.121€

Quelle a été l'évolution des charges au cours de ces dernières années ?

En 2012 la commission finances du conseil syndical a fait une étude sur l'évolution des charges sur les 10 dernières années. Un tableau avait été joint au rapport moral de 2012. Un document plus précis fait l'objet d'un second document (évolution des dépenses) également disponible sur le site rubrique AG. Les charges annuelles sont passées de 889€ (2002-2003-2004) à 735€ (2011-2012-2013). L'écart vient des appels de fonds travaux plus fond de réserve qui est passé de 357€ par an à 67€.

Pourquoi la cotisation d'assurance a fortement augmentée en 2013 ?

En 2012 la cotisation était de 2.878 €. En 2013 AXA à l'échéance nous a fixé une cotisation à 8.130€ (sans explication et vraisemblablement suite au sinistre survenu dans le local poubelle). Notre syndic a réagi et AXA nous a fait une nouvelle proposition à 3.713€.

En 2013 le syndic a missionné un courtier pour trouver une nouvelle assurance. La meilleure proposition obtenue est de 7.500€.

Le conseil syndical a demandé une proposition au cabinet MMA de Magny nous avons eu une offre à 2.100€ annuel. Le conseil syndical a décidé d'accepter cette proposition qui sera effective en juillet 2014 à l'échéance de notre contrat actuel.

Avons-nous une évaluation des couts de remise en état trottoirs-parkings-rues et allées ?

La commission travaux a obtenu des devis de la société WATELET.

Trottoirs	54 670 €
Chaussée principale	59 788 €
Parkings	74 959 €
Allées	93 500 €
	282 917 €

Dès 2013 le conseil syndical avait proposé une rénovation progressive par la remise en état d'une première partie des trottoirs. Notre proposition pour 2014 c'est la remise en état d'une seconde partie des trottoirs, mais une décision de l'AG pourrait envisager une remise en état plus large.

Quelle obligation avons-nous de raccorder les garages au réseau ERDF ?

Voir le document complet fourni par la FNAIM (GRENELLE 2 : Recharge des véhicules électriques ou hybrides dans les bâtiments).

Une loi a été votée en 2011 pour permettre aux copropriétaires de procéder à l'installation des équipements nécessaires à la recharge de leur véhicule électrique (**loi dite « du droit à la prise »** en date du 12 Juillet 2011) :

« Art. L. 111-6-4. – Le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

Explication des diverses solutions ERDF et tiers

Le terme **tiers** désigne une entreprise d'électricité sous-traitante à choisir.

1 Pose compteur ERDF

Il faut un branchement de 3KW dans un garage pour charger la voiture d'une voiture électrique.

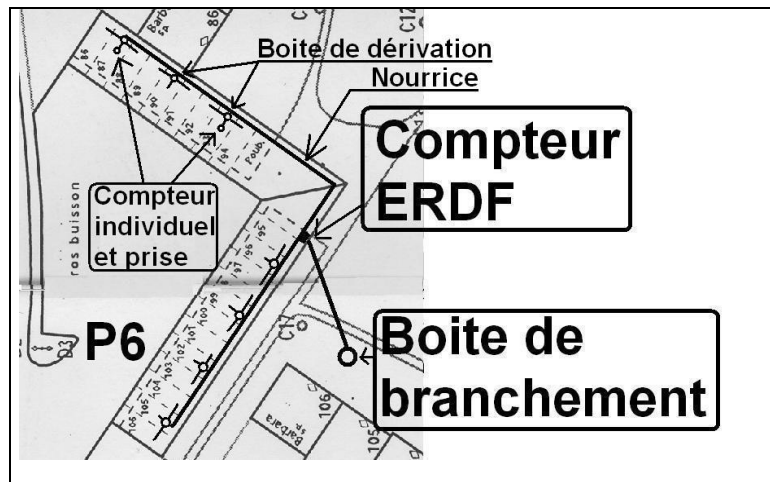
- Pour 20 garages, il faut donc un branchement qui supporte 60KW (compteur Jaune) et donc changer les câbles (enterrés) entre la boîte de branchement et le nouveau compteur ERDF (devis à 11479,08€ TTC)
- Si on limite la possibilité de branchement à 10 garages, il faut donc un branchement qui supporte 30KW (compteur Bleu). Les câbles (enterrés) entre la boîte de branchement et le nouveau compteur ERDF sont suffisants (devis à 4190,89€ TTC).

2 Branchement garage

Une société **tiers** fait le branchement de la prise de charge avec compteur individuel pour les copropriétaires qui en font la demande. Ces explications sont non contractuelles et relèvent d'hypothèses plausibles (on n'a pas de solutions proposées actuellement par une société **tiers**).

2.1 Branchement précâblé (résolution 14.3)

Une nourrice dessert l'ensemble des branchements avec des boîtes de dérivation précâblées.



2.2 Branchement individuel (résolution 14.4)

Chaque copropriétaire s'occupe de son branchement

