Compte-rendu de la réunion du 25 septembre 2019 / 20 H 45

	Présents	Absents
Mr Nicolas Astyl	X	
Mr Jean Bral		X (pouvoir à J.Vialla)
Mme Josceline Caillon	X	
Mr Michel Charlet		X
Mme Bernadette Chomier	X	
r Mr Pierre Dailly	X	
Mr Francis Deffrennes		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Jean Joël Guillouzic	X	
Mr Jean-Marie Paille		X (pouvoir à J. Vialla)
Mr Franck Poirier	X	
Mme Monique Querette	X	
Mme Mireille Ricignuolo	X	
Mr Jacques Vialla	X	

1- Préparation de l'AG annuelle du Syndicat Secondaire Palais Royal du 5-12-2019:

A- Budget général: J.Vialla présente le projet de budget prévisionnel de fonctionnement 2020 du Syndicat Secondaire Palais Royal, qu'il a revu à la baisse, et qui s'établit à 198 200 €, en baisse de - 1,63 % sur le budget 2019, et en hausse de + 7,59 % sur le réalisé 2018.

Compte tenu de notre part dans le budget de fonctionnement 2020 du Syndicat Principal, fixée à 189 137 € (en hausse de + 2, 04 % sur le budget 2019, et en hausse de + 11,76 % sur le réalisé 2018), le budget de fonctionnement total 2020 de notre résidence s'établit à 387 337 € (en hausse minime de + 0,12 % sur le budget 2019, et en hausse de + 9, 74 % sur le réalisé 2018). Le Conseil donne son accord sur ce Budget 2020, quasiment stable, qui sera présenté à l'AG du 5-12-2019.

B- Résolutions Travaux:

1- Le syndic va inscrire une résolution pour le **Fonds de travaux annuel obligatoire (FTO)**: 9 910 € (soit 5 % du Budget de fonctionnement).

2- Notre Conseil Syndical adopte, après discussion, les **résolutions travaux suivantes,** qui seront proposées à l'AG du 5-12:

- **a-Démoussage des toitures-terrasses,** pour le prix total de 5317 € (qui sera payé par le FTO 2020).

- **b-Remise en état de la descente auto du parking souterrain** pour le prix total de 1 347 € (vote et paiement par les copropriétaires de boxes)
- **c-Divers travaux d'aménagement des espaces verts**: 5000 €, dont élagages, plantations.
- **d-Rénovation du hall d'entrée du bâtiment B (3 Square Montpensier):** 17 497 €
  Ce projet, étudié et proposé par J. Bral et J.Vialla, est adopté par les conseillers syndicaux de l'immeuble (abstention de Mme Ricignuolo). Il comprend:
- peinture des murs, après dépose du revêtement existant; peinture du plafond; pose d'une corniche décorative; peinture des 2 faces des portes des 2 ascenseurs.
- Pose de 2 miroirs, côté droit, et côté gauche.
- Remplacement des sous-faces des coffrages luminaires.
- Remplacement des 9 spots du coffrage par des spots équipés d'ampoules Led.
- Remplacement des boîtes à lettres, tableaux d'affichage et corbeilles à papier.

Vote et paiement par le Bâtiment B sur 2020.

- e- Remplacement des moquettes des 10 paliers de maître du bâtiment C (2 Square Valois): 19 199 €. Projet étudié et proposé par Mme Caillon, et adopté par les conseillers syndicaux de l'immeuble.
Vote et paiement par le bâtiment C sur 2020.

NB: Le projet de carrelage des locaux V.O. en cave n'est pas adopté par le Conseil.

C-Charges 2020: J.Vialla a chiffré, comme chaque année, à titre d'exemple, pour un appartement 5 pièces, 2 chambres, le montant des charges annuelles 2020, qui seront générées par chacune des résolutions proposées.

1-Budget général de fonctionnement 2020 (Syndicat Principal + Syndicat Secondaire): 5509 € (c/ 5503 € en 2019, soit + 0,11 %).

2- Résolutions travaux 2020 du Syndicat Principal: Néant.
Le budget complémentaire chauffage 2020 de 400 000 € maximum, voté par l'AG du Syndicat Principal du 20-6-2019, 4ème résolution, (et dont la part Palais Royal représente 8050 €, soit 115 € de charges pour un appartement de 2 chambres), ne serait appelé qu'en cas de besoin. NB: Le budget complémentaire chauffage n'a pas été appelé depuis 2013.

3- Travaux 2020 du Syndicat Secondaire:
- Fonds de travaux annuel obligatoire SS: 141 €
- Démoussage des toitures-terrasses: 80 € (qui seront payés par le FTO)
- Remise en état de la descente auto du parking souterrain: 42 € par box
- Aménagements des espaces verts: 71 €
- Rénovation du hall d'entrée du bâtiment B: 810 €
  (pour les copropriétaires du Bâtiment B)
  Remplacement des moquettes des paliers du bâtiment C: 894 € (pour les copropriétaires du bâtiment C)

Total charges 2020 (en cas de vote de toutes les résolutions ci-dessus):
5721 € au Bâtiment A, 6531 € au Bâtiment B, et 6615 € au Bâtiment C. Rajouter 42 € pour les propriétaires d'un box,
NB: Les charges appelées en 2019 auront été (avant apurement) de 6046 € au bâtiment A (6246 € avec option video interphone), de 6246 € au bâtiment B, et de 6495 au Bâtiment C.

D-Autres résolutions:
Plusieurs autres résolutions seront inscrites par le syndic à l'ODJ, dont cette année le renouvellement du contrat de la SCC, en tant que syndic du syndicat secondaire Palais Royal (suite au vote de l'AG du Syndicat Principal du 20-6-2019 qui a renouvelé le mandat de la SCC en tant que syndic du Syndicat Principal de Parly 2, pour 3 ans).

2- Autres sujets:
a-AG du Syndicat Principal du 20-6-2019:

La participation a été assez faible: 45,47 %.
Toutes les résolutions ont été adoptées, sauf la 23ème, présentée par un copropriétaire.

b- Contrôle budgétaire au 30-6-2019:

Il dégage une économie de 27 %, peu significative à cette date, sur le budget de fonctionnement du syndicat secondaire Palais Royal, mais ne comporte aucun élément sur nos travaux, ni sur le budget du syndicat principal.
Le nouveau logiciel Thetrawin, du syndic, ne nous donne pas du tout satisfaction, sur le plan du contrôle budgétaire, ni sur le plan de la présentation budgétaire, par rapport au précédent système.

c-Espaces verts:

Les plantations d'été ont été réalisées en juin.
Un RDV va avoir lieu début octobre avec CVPJ pour les plantations d'hiver, et les travaux 2020.

d- Fête Palais Royal – Foch du samedi 25 mai 2019:

Comme chaque année, depuis 2009, cette fête a connu un grand succès, avec une centaine de résidents présents, dans la bonne humeur et la convivialité. Merci encore à notre intendante, Mme Seixas, pour l'excellente organisation.

e-Projet de travaux de réfection de la piscine Foch: Les recherches continuent, avec les responsables de la piscine Neuilly, pour trouver des devis conformes à nos souhaits.

f-Travaux 2019: Les raccords de peinture autour des boutons d'appel extérieurs des portes d'ascenseurs doivent être exécutés par la société Koné (à ses frais). La réfection des couloirs des chambres de service RJ a été réceptionnée le 21-5. La réfection des paliers de maître du 2 Valois a été réceptionnée le 16-9. Les travaux de réfection de l'éclairage des halls, effectués en 11 et 12-2018, ont été réceptionnés le 19-6-19.

La prochaine réunion du Conseil Syndical Secondaire aura lieu le mercredi 11 décembre 2019, à 20 H 45, au Club Piscine.

Il est rappelé que les comptes rendus du Conseil Syndical Palais Royal sont affichés dans les halls de nos 3 immeubles, envoyés au Syndic et au Conseil Principal, et publiés sur le site internet de Parly 2 www.parly2.com (Rubrique Résidence Palais Royal – Publications - Comptes rendus du CSS).

Le Président, Jacques Vialla,
jacques.vialla@gmail.com
30-9-2019