

Compte-rendu de la réunion du 29 septembre 2020 / 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 (pouvoir à J.Vialla)
Mme Bernadette Chomier	X	
Mr Pierre Dailly	X	
Mr Francis Deffrennes		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Jean Joël Guillouzic	X	
Mr Jean-Marie Paille	X	
Mr Franck Poirier		X (pouvoir à N.Astyl)
Mme Monique Querette	X	
Mme Mireille Ricignuolo	X	
Mr Jacques Vialla	X	

Résident présent: Mr Jean Louis Soulas.

1- Préparation de l'AG annuelle du Syndicat Secondaire Palais Royal du 23-11-2020:

A- Budget général: J.Vialla présente le projet de budget prévisionnel de gestion 2021 du Syndicat Secondaire Palais Royal, proposé par le syndic, qui s'établit à 198 800 €, quasi stable (+ 0,30 %) par rapport au budget 2019 (198 200 €), et en hausse de + 9,19 % sur le réalisé 2019 (qui était lui-même en baisse de -7,98 % sur le budget 2019) .

Compte tenu de notre part dans le budget de fonctionnement 2021 du Syndicat

Principal, fixée à 186 104 € (en baisse de - 1,60 % sur le budget 2020, et en hausse de +9,11 % sur le réalisé 2019, qui était lui-même en baisse de -13,6 % sur le budget 2018), le budget de fonctionnement total 2021 de notre résidence s'établit à 384 904 € (en baisse de - 0,62% sur le budget 2020, et en hausse de + 9,15 % sur le réalisé 2019, qui était lui-même en baisse de -8,85% sur le budget 2019). Le Conseil donne son accord sur ce budget.

B- Résolutions travaux:

1- Le syndic va inscrire une résolution pour le **Fonds de travaux annuel obligatoire (FTO)**: 9 940 € (soit 5 % du Budget de fonctionnement du Syndicat Secondaire 2021).

2- J.Vialla évoque le rapport d'audit 2020 de l'architecte, puis notre Conseil adopte les résolutions travaux suivantes, qui seront proposées à l'AG du 23-11:

-Divers travaux d'aménagement des espaces verts: 5000 €, dont élagages, plantations.

-Remplacement de la porte vitrée de la loge de l'intendante, par une porte plus solide: 2273 €, dont 1364 € à la charge de la résidence Palais Royal (et 909 € à la charge de la résidence Foch).

-Création d'une rampe d'accès béton devant chacun de nos 3 immeubles, pour les fauteuils roulants: 1353 €.

-Remplacement des dalles au sol en marbre de Carrare, dans la cabine de l'ascenseur gauche du 3 Montpensier: 476 €. A voter et payer par le bâtiment B

-Réfection du hall d'entrée du bâtiment B (3 Montpensier), en complément des travaux votés par l'AG du 5-12-2019: Remplacement des miroirs situés près des 2 ascenseurs: 2560 €. A voter et payer par le bâtiment B.

C- Travaux de rénovation de la piscine Foch:

Le projet de réfection de la piscine Foch, préparé par la Commission piscine Foch, adopté par notre CSS, lors de sa réunion du 4-2-2020, a été ensuite adopté par les CSS Foch et Saint Cloud, puis adressé au syndic pour être soumis au vote de l'Assemblée générale de tranche piscine Foch, qui, retardée à cause du Covid, se tiendra le 17-11-2020. Lors de cette AG, ce projet sera soumis au vote des copropriétaires des résidences Foch, Palais Royal et Saint Cloud.

Rappelons que ce projet, dont le coût total est de 260 750 € TTC (incluant 28 000 € d'honoraires pour le maître d'oeuvre, le Cabinet Gruet Ingenierie) + 5 100 € d'Assurance Dommage Ouvrage (rajoutée par le syndic), est une rénovation complète de notre piscine, nécessaire après 50 ans de bons et loyaux services:

- Réfection complète des réseaux de filtration
- Réfection complète du local technique
- Réfection complète des réseaux enterrés
- Réfection complète de la plage
- Réfection complète du bassin, avec pose d'un revêtement résine.

Mais c'est aussi une mise aux normes actuelles.

C'est enfin une modernisation importante puisque nous rajoutons 3 améliorations:

- installation d'un système de chauffage de l'eau du bassin (pompe à chaleur)
- mise en place sur le bassin d'une couverture type volet motorisé

- construction d'un escalier d'angle pour descendre dans la piscine, avec main courante

Après ces travaux, notre piscine sera la seule des 8 piscines de Parly 2 à être chauffée, ce qui constituera, en plus du supplément de confort, un élément de valorisation du patrimoine de nos 3 résidences, et donc de nos appartements.

Sur le plan des charges, comme indiqué lors de notre précédente réunion, elle seront de 837 € pour l'année 2021 et 837 € en 2022. Plus maintenant 16 € en 2021, et 16 € en 2022 pour l'assurance D.O. Cela pour un appartement de 2 chambres.

Le FTO du SS Palais Royal servira à financer une partie de ces charges.

Les études commenceront en 2022, ou avant si possible, et les travaux à partir de septembre 2022, et jusqu'en mai 2023, pour ouverture de la piscine rénovée début juin 2023.

D-Charges 2021: J.Vialla a chiffré, comme chaque année, à titre d'exemple, pour un appartement 5 pièces, 2 chambres, le montant des charges annuelles 2021, qui seront générées par chacune des résolutions proposées.

1-Budget général de fonctionnement 2021 (Syndicat Principal + Syndicat Secondaire): 5413 € (c/ 5447 € en 2020, soit - 0,62 %).

2- Résolutions travaux du Syndicat Principal:

- Le budget complémentaire chauffage 2021 de 400 000 € maximum, proposé à l'AG du Syndicat Principal du 17-11-2020, (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.
- Le FTO 2021 du SP, proposé à 200 000 €, représente 4129 € pour notre résidence, soit 58 € de charges pour un appartement.
- Les autres résolutions travaux SP 2021 seront financées par le FTO.

3- Résolutions Travaux 2021 du Syndicat Secondaire:

- Fonds de travaux annuel obligatoire SS: 141 € (servira à financer les travaux de rénovation de la piscine Foch)
- Aménagements des espaces verts: 71 €
- Porte vitrée intendante: 19 €
- Rampe d'accès béton: 19 €
- Dalles sol ascenseur G du 3 Montpensier: 22 € (pour les copropriétaires du bâtiment B)
- Miroirs hall d'entrée du 3 Montpensier: 119 € (pour les copropriétaires du bâtiment B)

4- Travaux de rénovation de la piscine Foch: 853 € -141€ de FTO du SS = 712 €

Total charges 2021 (en cas de vote de toutes les résolutions ci-dessus):

6433 € au Bâtiment A, 6574 € au Bâtiment B, et 6433 € au Bâtiment C.

NB: Les charges appelées en 2020 auront été (avant apurement) de 5659 € au bâtiment A, de 6471 € au bâtiment B, et de 6553 au Bâtiment C.Plus 42 € pour les propriétaires de box.

E-Autres résolutions:

a-Il y aura la résolution du **quitus au syndic, contre laquelle J.Vialla demande de**

voter, afin de préserver nos recours (comme l'AG Palais Royal le fait chaque année depuis 2016, en refusant le quitus au syndic).

b-Fermeture des piscines saison 2020:

J.Vialla revient sur ce triste été 2020 pour Parly 2, marqué par la non-ouverture des piscines, du fait de la décision unilatérale, et arbitraire, du syndic de Parly 2, qui se considère comme seul décideur dans ce domaine, et qui plutôt que de chercher une solution pour établir un protocole acceptable par tous, a décidé de priver de piscine les 18000 parlysiens.

Partout ailleurs en France, les piscines de copropriété ont ouvert, avec des syndic efficaces, et des conseils syndicaux soucieux du bien commun des copropriétaires.

Pas à Parly 2, où nous avons subi un ukase de notre syndic, en date du 29-6, avec un président du Conseil Principal qui l'a approuvé, et qui n'a pas consulté les présidents de résidences, alors qu'il s'était engagé, le 2 juin, à le faire par un vote qui devait intervenir entre le 22 et le 25 juin.

Devant cette situation, J.Vialla et les présidents des résidences Foch et Saint Cloud, au nom de la commission piscine Foch unanime, sont intervenus, à plusieurs reprises, ont proposé un protocole sanitaire acceptable, inspiré de celui de piscines qui ont ouvert en région parisienne. Aucun résultat, aucune réponse du syndic à leur demande.

La commission piscine Foch a alors rédigé une résolution pour désavouer le syndic dans cette décision unilatérale de non-ouverture des piscines en 2020. J.Vialla présente cette résolution, qu'il fait inscrire à l'ODJ de notre AG Palais Royal du 23-11-2020, et souhaite qu'elle reçoive un accueil massif.

2- Autres sujets:

a-AG du Syndicat Principal du 17-11-2020:

Cette Assemblée, initialement prévue en juin, a été reportée au 17-11-2020 à cause du Covid-19. Son ordre du jour comporte 46 résolutions. Les résolutions travaux proposées sont financées par le FTO SS 2021 (200 000 €, comme indiqué ci-dessus).

En outre, concernant la saison piscine 2021, le syndic propose une résolution qui serait à appeler uniquement en cas de besoin, dans le cas où l'épidémie de Covid-19 continuerait pendant la saison 2021. Cette résolution prévoit, pour l'ensemble des 8 piscines, une enveloppe de 200 000 € (soit 25 000 € par piscine) pour faire face à des frais divers, dont frais supplémentaires de personnel. D'autre part des résolutions prévoient une enveloppe de 25 000 € par piscine pour construire un pédiluve et une douche extérieurs (que le syndic considère indispensables, dans son interprétation tout à fait personnelle de la réglementation de l'ARS). Concernant la piscine Foch, nous ne pourrions pas, quoi qu'il en soit, construire douche et pédiluve en 2021 car nos travaux piscine (qui prévoient de casser la terrasse et la dalle de béton sont prévus pour 2023). Nous nous contenterions d'une installation provisoire, beaucoup moins coûteuse, à l'intérieur de l'enveloppe de 25 000 €.

b- Contrôle budgétaire au 31-12-2019:

L'exercice 2019 de notre résidence s'est terminé avec une économie de -7,98 % sur le budget de fonctionnement du Syndicat Principal, et une économie de - 9,64 % sur le

budget de fonctionnement du Syndicat Secondaire, soit une économie globale de -8,85 % sur le budget 2019 de la résidence, et donc sur les charges (apurement positif à recevoir).

NB: Le contrôle budgétaire au 30-6-2020, reçu le 28-8, présente 34,10 % d'économies sur le budget du Syndicat Principal, 15,8 % d'économies sur le budget du Syndicat Secondaire, et 24,74 % d'économies au total, par rapport au budget de la résidence au 30-6-2020, chiffres bien entendu non encore significatifs, à la mi-année.

c-Espaces verts:

Les plantations d'été ont été réalisées en juin.

Un RDV va avoir lieu le 30-9 avec CVPJ pour les plantations d'hiver, et les travaux 2021.

d- La Fête Palais Royal – Foch du 6 juin 2020 a été annulée à cause du Covid-19.

e-Travaux 2020: - Les moquettes des paliers de maître du 2 Valois ont été changées.

- Le nettoyage et démoissage des toitures-terrasses a été effectué.

- La remise en état de la descente piétons du parking souterrain a été effectuée.

- Les travaux de réfection du hall d'entrée du 3 Montpensier ont démarré le 23-9.

Le choix des couleurs de la peinture des murs et des portes d'ascenseurs a fait l'objet d'une consultation, organisée le 26-9.

f-Conseil Syndical Principal:

Réunion du 27-2-2020:

J.Vialla s'est opposé à l'avenant n°4 au contrat de chauffage (qui est présenté à l'AG SP du 17-11-2020), qui modifie les règles de contrôle de la température des appartements.

Réunion du 17-9-2020:

Le président du CSP a cloué au pilori J.Vialla et les présidents des résidences Foch et Saint Cloud, les pointant du doigt, et faisant même voter contre eux une motion les condamnant pour avoir osé écrire qu'ils n'étaient pas d'accord avec la non-ouverture des piscines et qu'ils désavouaient le syndic, dans une résolution soumise à leur AG de résidence. Inutile de préciser que nous n'en sommes que plus déterminés à désavouer le syndic.

g-Travaux Gaz de France:

Nous avons été informés des travaux de remplacement des canalisations souterraines de gaz que GRDF va réaliser, au départ de nos 3 immeubles, au cours des mois de novembre, décembre 2020. Travaux qui vont impacter les dalles de nos entrées, les espaces verts (massifs centraux, pelouses, deux jardins privatifs), l'allée des Squares Valois et Montpensier, et un parking. Parties communes, et parties privatives, qui devront être remises parfaitement en état aux frais de GRDF.

3- Questions diverses:

-Environnement immédiat: J.Vialla évoque la lettre qu'il a adressée le 18 juin au nouveau maire du Chesnay-Rocquencourt pour l'informer des actions menées en 2018 et 2019 par les résidences Palais Royal et Foch (notamment une pétition) contre les projets de l'ancien maire, concernant à l'époque un dépose-minute pour le Lycée privé Blanche de Castille (qui aurait été destructeur de notre environnement immédiat), et aussi un projet de tourne à droite sans feu rouge avenue de la Bretèche,

en arrivant sur la rue de Versailles (qui nous aurait empêché de sortir du parking Square Montpensier). Faute de réponse, J.Vialla va relancer Mr Delepierre.

-Problèmes de pression d'eau chaude au 1 Montpensier: Mr Jean Louis Soulas, nouveau copropriétaire au 1 Montpensier, 3ème étage, est venu nous exposer les problèmes de pression d'eau chaude, qu'il a, dans son appartement, depuis son installation, en mai dernier. Il a écrit au syndic, dès le 24 mai, a ensuite reçu la visite d'un technicien, mais n'a reçu, après relances, qu'une lettre de Mr Mougeot du 15 septembre, qui ne propose aucune solution concrète. Mr Soulas nous indique ne pas vouloir s'en tenir là. Et ce d'autant qu'il a demandé à consulter, chez le syndic, le dossier, et n'a reçu aucune réponse.

J.Vialla, qui avait déjà appuyé, le 2 juillet, les demandes de Mr Soulas auprès du syndic, a, depuis lors, réécrit à Mr Mougeot le 30-9, pour s'étonner de son silence et de son inaction dans ce dossier, en lui rappelant les obligations de sa mission de syndic, et aussi l'obligation légale qu'il a de permettre l'accès aux dossiers de la copropriété.

La prochaine réunion du Conseil Syndical Secondaire aura lieu le mercredi 9 décembre 2020, à 20 H 45 (lieu à préciser).

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

8-10-2020