

Jacques Vialla
Président du Conseil Syndical Secondaire
Résidence Palais Royal
Parly 2
3 Square Montpensier
78150 Le Chesnay
Tel 01 39 55 20 01
jacques.vialla@gmail.com
Le 20-10-2020

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la Résidence Palais Royal

L'Assemblée Générale annuelle du Syndicat Secondaire de la Résidence Palais Royal, qui se tiendra le 23-11-2020, a été préparée par le Conseil Syndical, notamment dans sa séance du 29-9-2020. Vous trouvez les comptes rendus de nos réunions affichés dans les halls d'entrée de nos 3 immeubles, et publiés sur le **site internet de Parly 2**:

www.parly2.com

Vous pouvez aussi, sur ce site, d'un simple clic, vous abonner gratuitement et recevoir chez vous en temps réel sur votre adresse - mail toutes les actualités et informations utiles concernant notre résidence. Je vous invite vivement à le faire afin d'être toujours bien informés.

Dans les comptes rendus du Conseil Syndical Palais Royal, vous pouvez aussi prendre connaissance de mon activité au sein du Conseil Principal de Parly 2, qui se réunit tous les mois, et où vous m'avez réélu, le 20-11-2018, pour représenter notre résidence.

Mais tout d'abord je voudrais, comme chaque année, remercier notre intendante, Mme Seixas, pour son travail, son dévouement, sa gentillesse et sa parfaite efficacité. Car elle trouve toujours une solution à nos problèmes quotidiens.

Et grâce à elle, la vie dans la résidence est plus agréable.

Lors de notre Assemblée Générale du 23-11-2020, il vous appartient de statuer sur les **résolutions suivantes, qui vous sont proposées par votre Conseil Syndical**:

- 1- Le budget prévisionnel de gestion du Syndicat Secondaire Palais Royal, pour l'année 2021** (6^{ème} résolution), qui s'élève à 198 800 €, quasi stable (+ 0,30 %) par rapport au budget 2020 (198 200 €).

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), le budget de fonctionnement total 2021 de notre résidence s'établit à 384 904 € (en baisse de - 0,62% sur le budget 2020).

- 2- Les résolutions de travaux suivantes:**

-Dérogation partielle au Fonds de travaux obligatoire (FTO) (7^{ème} résolution): Cette année, le FTO de 5% du Budget de fonctionnement du Syndicat Secondaire 2021, qui aurait dû être de 9 940 €, n'est pas proposé, compte tenu des travaux de rénovation de la piscine Foch à voter par ailleurs (et aussi parce que le syndic refuse, pour des raisons que nous ne comprenons pas, que le FTO puisse être utilisé pour les travaux piscine).

-Divers travaux d'aménagement des espaces verts: 5000 €, dont élagages, plantations (12^{ème} résolution).

-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 (9^{ème} résolution) (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: 1360 € (11ème résolution).

-Remplacement des dalles au sol en marbre de Carrare, dans la cabine de l'ascenseur gauche du 3 Montpensier: 480 €. A voter et payer par le bâtiment B (10 ème résolution).

-Réfection du hall d'entrée du bâtiment B (3 Square Montpensier) (8ème résolution), 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.

3-Projet de rénovation de la piscine Foch:

Longuement préparé, puis présenté et adopté par votre Conseil Syndical, et par les conseils syndicaux des résidences Foch et Saint Cloud, ce projet est soumis au vote des copropriétaires de ces 3 résidences, lors de l'AG du Syndicat Principal, qui se tiendra le 17-11-2020 et qui comporte, dans les résolutions 31, 32, 33, 34, l'AG de tranche piscine Foch.

Il s'agit, après 50 ans de bons et loyaux services, de rénover notre piscine, tout en la mettant aux normes, et en rajoutant 3 améliorations importantes:

- le chauffage de l'eau du bassin, avec une pompe à chaleur
- l'installation sur le bassin d'une couverture type volet motorisé
- la construction d'un escalier d'angle avec main courante pour permettre une descente à l'eau plus facile

Le détail des travaux est indiqué dans les résolutions, ainsi que le coût total, soit

265 850 €, partagé entre les 3 résidences, avec des charges étalées sur 2 ans, ce qui représentera, pour un appartement de 2 chambres à Palais Royal, 853 € en 2021, et 853 € en 2022.

Après ces travaux, qui seront réalisés en 2023, et terminés pour début juin, 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.

C'est dire l'importance de votre vote, que nous souhaitons positif, pour ce projet de rénovation.

Vous devez à cet effet retourner votre pouvoir signé pour l'AG du Syndicat Principal du 17-11-2020, qui comporte l'AG de la tranche piscine Foch dans ses résolutions 31 à 34. Je vous suggère de privilégier le pouvoir classique, dont vous avez l'habitude, plutôt que le nouveau formulaire de vote par correspondance, qui est plus compliqué.

Charges 2021: J'ai 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 2021: Néant
- Aménagements des espaces verts: 71 €
- Porte vitrée intendante: 19 € (financés par le solde du FTO)
- Rampe d'accès béton: 19 € (financés par le solde du FTO)
- 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 €

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

6395 € au Bâtiment A, 6536 € au Bâtiment B, et 6395 € 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.

D-Autres résolutions:

Je me dois d'évoquer la **non-ouverture de la piscine Foch, intervenue cet été**, ainsi que celle des 7 autres piscines de Parly 2, par la décision unilatérale, et arbitraire, du syndic SCC de Parly 2, qui s'estime seul décideur, et, sans consulter les 36 résidences, sans consulter les 8 commissions piscine (qui ont, de par le règlement des piscines de Parly 2, la charge de la gestion de ces piscines), a pris la décision de priver de piscine les 18 000 parlysiens, alors que partout ailleurs, en France, les piscines de copropriété ont ouvert.

Le syndic de Parly 2 s'est en effet singularisé par son incapacité à ouvrir nos piscines, alors que leur équipement n'a rien à envier aux autres piscines, et que surtout notre mode de surveillance, par des pompiers, aurait permis de parfaitement respecter les règles sanitaires.

Devant cette situation, je suis intervenu à plusieurs reprises, en juin, en juillet, et avec les présidents des résidences Foch et Saint Cloud, au nom de la Commission piscine Foch unanime, nous avons proposé un protocole sanitaire acceptable, inspiré de celui de piscines qui ont ouvert en région parisienne. Nous n'avons obtenu aucun résultat, et aucune réponse du syndic à notre demande.

La commission piscine Foch a alors rédigé une **résolution pour désavouer le syndic**. C'est cette résolution que je vous présente (14ème résolution), et vous demande de voter massivement.

Vous aurez à voter aussi pour:

- L'approbation des comptes de l'exercice 2019 (4ème résolution)
- Le quitus au syndic (5^{ème} résolution): NB: Afin de préserver nos recours éventuels, et comme nous le faisons depuis 2016, **je vous demande de voter contre le quitus au syndic**.
- Le mandat donné au Conseil Syndical Secondaire pour travaux urgents ou imprévus (13ème résolution).

En résumé, je vous demande de voter contre la 5ème résolution (quitus au syndic), et pour toutes les autres.

Mesdames et Messieurs les copropriétaires, je vous remercie bien vivement de l'intérêt que vous portez à la gestion de notre copropriété et je reste à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Je vous remercie, par avance, de votre participation à notre Assemblée du 23-11-2020, qui se tiendra dans l'immeuble CPH.

En cas d'impossibilité, merci de bien vouloir **retourner votre pouvoir**, complété et signé, avec vos instructions de vote, soit par la poste dans l'enveloppe T prévue à cet effet (à envoyer à l'avance pour tenir compte des délais courrier), soit plus sûrement encore en le remettant dans la boîte à lettres de notre intendante.

NB: Je présume que le syndic va (comme il l'a fait pour la convocation à l'AG de la résidence Foch) rajouter en première page de cette convocation, une réponse, concernant la résolution de désaveu du syndic, sans me la montrer. Vous y trouverez sans doute des prétextes, des arguties, pour essayer de justifier son inaction, qui ne changent rien au fait que le syndic a de lui-même décidé de priver les 18 000 parlysiens de piscine cet été, sans proposer de protocole sanitaire, sans consulter les présidents de résidences, sans consulter les commissions piscine, sans consulter le Conseil Principal en tant que tel, ce qui est inacceptable, et que je vous demande de sanctionner.

Je vous en remercie par avance.

Cordialement.

Jacques Vialla

