

Jacques Vialla  
Président du Conseil Syndical Secondaire  
Résidence Palais Royal  
Parly 2  
3 Square Montpensier  
78150 Le Chesnay-Rocquencourt  
Tel 01 39 55 20 01  
[jacques.vialla@gmail.com](mailto:jacques.vialla@gmail.com)  
Le 6-10-2022

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 **15-11-2022, au club piscine Foch**, a été préparée par votre Conseil Syndical, notamment dans sa séance du 27-9-2022.

Vous trouvez les comptes rendus de nos réunions (4 par an en temps normal) affichés dans les halls d'entrée de nos 3 immeubles, et publiés sur le **site internet de Parly 2**:

[www.parly2.com](http://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 23-11-2021, pour représenter notre résidence, pendant 3 ans, en tant que délégué titulaire (avec désormais un délégué suppléant, Gérard Chomier).

Cette année est aussi la 1ère du mandat de 3 ans, que vous avez conféré, le 23-11-2021, aux 20 membres de notre conseil syndical secondaire, qui m'ont réélu à l'unanimité en tant que président, le 1-12-2021.

Mais tout d'abord je voudrais, comme chaque année, **remercier notre intendante, Mme Seixas**, pour son travail, son dévouement exceptionnel à la copropriété, sa gentillesse et sa parfaite efficacité pour résoudre tous nos problèmes quotidiens. Grâce à elle en effet, la vie dans la résidence est des plus agréables. Nous lui en sommes très reconnaissants.

Lors de notre Assemblée Générale du 15-11-2022, 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 2023 (6<sup>ème</sup> résolution)**, qui s'élève à 200 420 €, en augmentation de + 1,78 % par rapport au budget 2022 (196 900 €).

Ce budget se rajoutera à notre part (250 513 €) dans le budget de fonctionnement 2023 du Syndicat Principal, pour atteindre un total budget général de fonctionnement Palais Royal 2023 de 450 933 € (+ 16,03 % sur le budget total initial 2022).

**NB:** Il convient cependant de préciser que d'après les **dernières informations reçues sur le prix du gaz** (lors de la réunion du Conseil Principal du 22-9-2022), le budget 2022 du Syndicat Principal (pourtant fortement revu à la hausse lors de l'AG SP du 2-6-2022, 3ème

résolution, et porté de 8,519 M€ à 11,791 M€) sera insuffisant (si les prix actuellement très élevés du gaz se maintiennent) et devra être complété par un **appel complémentaire de charges d'ici fin 2022, qui pourrait atteindre 3 à 3,5 M€** pour l'ensemble de Parly 2 (soit un appel complémentaire qui pourrait être de l'ordre de 850 à 1000 € pour un appartement de 2 chambres dans notre résidence).

D'autre part, toujours dans l'hypothèse où les prix actuels du gaz se maintiendraient en 2023, le budget 2023 du Syndicat Principal (voté à hauteur de 11,432 M€, lors de l'AG SP du 2-6-2022, 4ème résolution) serait lui aussi insuffisant et devrait être complété par un ou plusieurs **appels complémentaires d'un total de 10 à 12 M€, courant 2023** (soit un ou plusieurs appels complémentaires qui pourraient totaliser 2800 à 3400 € pour un appartement de 2 chambres dans notre résidence).

Ces informations sont extrêmement inquiétantes.

Elles ont incité votre conseil syndical secondaire à se montrer prudent dans les résolutions de travaux, qui vous sont présentées. Néanmoins, il y a des dépenses obligatoires pour l'entretien et le fonctionnement de la résidence, des travaux demandés par l'architecte lors de son audit annuel, pour nos 3 immeubles (qui ont 53 ans), et des travaux qui s'imposent, au gré des ans, pour le maintien de notre cadre de vie.

**Concernant l'avenir de notre système de chauffage, je ne peux que vous recommander de voter pour la géothermie lors de l'AG extraordinaire du Syndicat Principal du 19-10-2022, en renvoyant votre pouvoir à cet effet.**

## **2- Les résolutions de travaux suivantes:**

**-Dérogation partielle au Fonds de travaux obligatoire (FTO) (7ème résolution):** Cette année, le FTO de 5% du Budget de fonctionnement du Syndicat Secondaire 2023, qui aurait dû être de 10 021 €, n'est pas proposé, compte tenu des charges 2023 relatives aux travaux de rénovation de la piscine Foch (60 000 €).

### **-Divers travaux préconisés par l'architecte:**

**- Nettoyage et démoussage des toitures-terrasses: 4 150 € ( 13ème résolution)**

**- Recherche de fuite au niveau des descentes d'eaux pluviales des bâtiments A et B (1 et 3 Square Montpensier). A voter et payer par les bâtiments A et B: 3300 € (18ème résolution)**

**- Remise en peinture du lanterneau (skydôme) au 4ème étage du bâtiment A, 1 Square Montpensier. A voter et payer par le bâtiment A: 720 € (17ème résolution).**

**- Réfection de l'étanchéité d'un balcon non vitré au 4ème étage, droite, droite, du bâtiment C, 2 Square de Valois (Appartement Zignani):** En effet, selon le rapport de l'architecte, qui est intervenu suite à des fuites d'eau dans la loggia du 3ème étage, située au-dessous (Appartement Gravier), ce désordre relève de la responsabilité de la copropriété.

**Vote et paiement par les copropriétaires du 2 Valois (Bâtiment C): 18 000 € (15ème résolution).**

**- Travaux à faire sur la casquette de toit du bâtiment A(1 Square Montpensier) au dessus de l'appartement Astyl: 20 171 €.**

Ces travaux, consécutifs à une tempête, ne feront pas l'objet d'une résolution, car ils seront, pour l'essentiel, pris en charge par l'assurance.

## **Des travaux de décoration des immeubles:**

- **Réfection complète des 10 paliers de maître du bâtiment B**, 3 Square Montpensier (peinture plafond, revêtement des murs, peinture des portes d'ascenseurs sur les 2 faces, peinture des portes de service et des portes palières, moquette au sol, moulures électriques, changement des plafonniers et des détecteurs de présence):

**44 800 €**, charges qui seront appelées au choix de l'AG, soit sur 6 trimestres (résolution n° 19), soit sur 8 trimestres (résolution n° 20).

A voter et payer par les copropriétaires du 3 Montpensier (Bâtiment B).

- Rénovation du hall d'entrée du **Bâtiment C** (2 Square de Valois): **polissage des poignées des 2 portes d'ascenseurs en rez-de-jardin** en anodisé aluminium: **282 €** (16ème résolution).

A voter et payer par les copropriétaires du 2 Valois (Bâtiment C).

## **Autres travaux:**

- La résolution habituelle de **travaux d'aménagement des espaces verts**:

**5 000 €**, dont élagages, plantations (12ème résolution).

- Remplacement des actuelles téléalarmes des 6 ascenseurs de la résidence par **Télésurveillance GSM en triphonie**: **9650 €** (14ème résolution).

## **3- Projet de rénovation de la piscine Foch:**

Ce projet, adopté par les copropriétaires des résidences Foch, Palais Royal et Saint Cloud lors de l'AG de tranche piscine Foch, à l'occasion de l'AG du Syndicat Principal du 22-12-2020 (résolutions 31, 32, 33, 34), pour un budget total de 265 850 €, dont les charges ont été appelées sur les exercices 2021 et 2022, et qui aurait dû voir ses travaux réalisés au premier semestre 2023, va prendre du retard.

Il a d'abord fallu voter, à l'AG SP du 2-6-2022 (29ème résolution) un budget complémentaire de 60 000 €, qui était rendu nécessaire par la nouvelle estimation des prix de notre maître d'oeuvre, le cabinet Gruet, en mars 2022 (par rapport au chiffrage initial de novembre 2019, et en raison des hausses de prix résultant du covid, et des tensions internationales). Mais courant juillet, le maître d'oeuvre nous informait que les devis reçus des entreprises, à la suite de son appel d'offres, dépassaient largement notre budget voté, et augmenté le 2-6-2022.

Les conseils syndicaux des 3 résidences concernées ont été partagés sur l'attitude à adopter face à ce nouveau dépassement. Et au final, il a été décidé majoritairement de ne pas proposer une nouvelle rallonge à l'AG, mais de reconsidérer ce projet, pour le recadrer, en recherchant un nouveau maître d'oeuvre, afin de pouvoir présenter, à une nouvelle AG, en 2023, un projet plus acceptable.

En conséquence, le syndic a décidé de réunir une commission spécifique, représentant les 3 résidences, pour remettre le projet sur la table.

En attendant, nous espérons que notre piscine Foch, qui a connu une saison 2022 sans problème, continuera à fonctionner.

**4- Charges 2023:** J'ai chiffré, pour information, comme chaque année, à titre d'exemple, pour un appartement 5 pièces, 2 chambres, le montant des charges annuelles 2023, qui seront générées par chacune des résolutions proposées.

1-Budget général de fonctionnement 2023 (Syndicat Principal + Syndicat Secondaire): 6415 € (c/ 5529 € de charges initiales votées en 11-2021, et c/ 6454 € de charges déjà appelées en 2022 en raison des suppléments de chauffage, et sans tenir compte des possibles augmentations ci-dessus évoquées pour 2022 et 2023).

## 2- Résolutions travaux du Syndicat Principal:

- Le budget complémentaire chauffage 2023 de 400 000 € maximum, voté par l'AG du Syndicat Principal du 2-6-2022 (5ème résolution), et dont la part Palais Royal représente 8050 €, soit 114 € de charges pour un appartement de 2 chambres, ne serait appelé qu'en cas de besoin. Mais il risque d'être, comme en 2022, très insuffisant, si les prix du gaz se maintiennent au niveau très élevé actuel, compte tenu des informations reçues.
- Le FTO 2023 du SP (12ème résolution AG SP du 2-6-2022), à hauteur de 5 % d'un budget général SP 2023 de 11 432 000 €, soit 571 600 €, représente 12 861 € pour notre résidence, soit 162 € de charges pour un appartement.
- L'étude pour le renouvellement du contrat de chauffage (15ème résolution AG SP 2-6-2022), soit 126 000 €, à appeler pour 63 000 € en 2023, et 63 000 € en 2024, représente 2806 € pour Palais Royal, dont 1403 € seront appelés en 2023: 18 €
- Travaux centre culturel (18ème résolution AG SP 2-6-2022): 60 000 €, représente 1362 € pour notre résidence: 19 €

3- Les travaux de rénovation de la piscine Foch (29ème résolution AG SP 2-6-2022): Budget complémentaire de 60 000 €: 363 €.

## 4- Résolutions Travaux 2023 du Syndicat Secondaire:

- Fonds de travaux annuel obligatoire SS 2023: Néant
- Aménagements des espaces verts: 71 €
- Nettoyage-démoussage des toitures-terrasses: 60 €
- Installation de kits GSM dans les ascenseurs: 156 €
- Recherche de fuite eaux pluviales (Bât A et B): 73 € (pour les copropriétaires des Bât A et B)
- Refection paliers de maître du bât B: 2082 € (dont 1388 € en 2023 ou 1041 € en 2023, selon le choix effectué par l'AG entre les résolutions 19 et 20) pour les copropriétaires du Bât B.
- Peinture lanterneau Bât A: 31 € (pour les copropriétaires du Bât A).
- Hall du Bât C: polissage poignées asc. RJ: 12 € (pour les copropriétaires du bâtiment C)
- Réfection de l'étanchéité d'un balcon non vitré, Bât C: 778 € (pour les copropriétaires du bâtiment C)

**Total charges 2023** (en cas de vote de toutes les résolutions ci-dessus):

7368 € au Bâtiment A, 8724 € (ou 8378 €) au Bâtiment B, et 8053 € au Bâtiment C.

NB: Les charges appelées en 2022, incluant un supplément chauffage de 1087 €, ont été (avant apurement) de 7807 € au bâtiment A, de 7798 € au bâtiment B, et de 7727 € au Bâtiment C.

Avec 155 € de plus pour chaque propriétaire d'un box.

## 5- Autres résolutions:

Vous aurez à voter aussi pour:

L'approbation des comptes de l'exercice 2021 (4ème résolution)

Le quitus au syndic (5ème résolution): NB: Afin de préserver nos recours éventuels, et comme nous le faisons depuis 2016, **je vous propose de voter contre le quitus au syndic.**

La désignation de la SCC, seul candidat, en qualité de syndic (résolutions 8-9-10)

Le compte de transit (11ème résolution)

Autorisation donnée à la Police Municipale (21ème résolution)

Autorisation donnée aux copropriétaires de la piscine Neuilly d'utiliser la piscine Foch (22ème résolution)

Le mandat donné au Conseil Syndical Secondaire pour travaux urgents ou imprévus (23ème résolution).

**En résumé, je vous propose de bien vouloir 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 15-11-2022.

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, ou en me l'adressant directement.

Je vous suggère de privilégier le pouvoir classique (carte d'admission/pouvoir), dont vous avez l'habitude, plutôt que le nouveau formulaire de vote par correspondance, qui est plus compliqué, et comporte une date limite très contraignante.

Je vous en remercie par avance.

Cordialement.

Jacques Vialla