

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

EDITO

Chers copropriétaires,

Même en temps de crise sanitaire, votre Conseil Syndical fait le maximum pour répondre à vos sollicitations par email, étant donné que votre présence en réunion mensuelle n'a pas toujours été possible. (plusieurs réunions annulées)

Nous étions 4 bénévoles élus depuis la dernière AG, et, même si plusieurs bonnes volontés nous ont contacté pour nous rejoindre, nous vous encourageons à venir vous renseigner sur les sujets à venir, les projets en cours et le temps induit pour cette "mission bénévole" si enrichissante pour peut-être intégrer le CS.

Guillaume Proust, Commission Hygiène et sécurité

Qui contacter en cas de "nuisances" ?

Par nuisance, on entend "gêne" (sonore par exemple), une inquiétude inhabituelle générée par un danger potentiel ou une présence dans les espaces communs. Notre gardien est présent sur une grande amplitude horaire en journée la semaine mais les présences sont réduites à l'après-midi les week-ends pendant certaines saisons. (Pour le joindre : **06.03.53.63.59**)

Pour les nuisances liées à des regroupements extérieurs ou nuisances "de soirée", le seul réflexe doit être de contacter les services de la police municipale d'Ozoir au 01.60.02.62.22. (ou la Police Nationale au 17)

Guillaume Proust,
Commission Hygiène et sécurité

Assemblée Générale du samedi 27 novembre (09H00)

La prochaine Assemblée Générale des copropriétaires, à laquelle vous avez été convié(e) par courrier recommandé en juillet dernier (délai réglementaire exceptionnel de convocation), se tiendra - sous toute réserve liée au contexte sanitaire de dernière minute - **le samedi 27 novembre à 09H00**.

Pour celles et ceux qui ne pourraient pas être présents, il est toujours possible, jusqu'à 3 jours ouvrés avant la date de l'AG, de voter par correspondance avec le formulaire papier fourni par FONCIA lors de la convocation. De même, vous pouvez jusqu'au dernier moment confier un pouvoir à un(e) copropriétaire de votre choix.

Le passe-sanitaire n'est pas exigé pour y assister, cependant, les participants devront **s'astreindre aux règles suivantes** : (en l'état actuel des consignes avant le "sursaut épidémique" en cours)

- Port du masque obligatoire à l'entrée dans la salle du CCLO (même en position assise),
- Distance à respecter d'1 mètre de part et d'autre dans la file d'émargement comme entre les places assises pendant toute la durée de l'Assemblée Générale,
- Astreints à une jauge "maximale", nous vous demandons de favoriser l'utilisation des pouvoirs avec une consigne. (à vos voisins ou toute autre personne de confiance) Le formulaire pour donner son pouvoir a été fourni dans la convocation.

Les membres du Conseil Syndical feront bien entendu tout leur possible pour réduire la file d'attente lors de l'émargement et disposera les sièges de manière réglementaire entre chaque copropriétaire.

Concernant les résolutions soumises par le Conseil Syndical, il n'y aura aucune consigne de vote apportée mais un éclaircissement possible sur le fond et la forme à l'oral avant chaque vote ; en sachant que ces sujets restent une consultation :

- Accès aux espaces verts communs grâce à une clé / portillons avec serrure,
- Choix d'un "challenger" pour la future mise en concurrence (AG du printemps 2022) de FONCIA Marne-la-Vallée.

Ces propositions sont basées soit sur des constats de terrain (sujet des portillons avec serrure) soit par une volonté saine de remise à plat d'une prestation contractuelle de manière périodique ; comme cela pourrait l'être fait pour toute autre prestation dans le secteur privé.

Les membres du Conseil Syndical exposeront les motivations et éléments chiffrés sur ces 2 sujets ; en étant bien conscients que les copropriétaires votant par correspondance ne pourront pas disposer d'un argumentaire écrit lors de leur vote.

Nous renouvelons comme chaque année notre appel à venir nous rejoindre dans l'équipe du Conseil Syndical.

Votre Conseil Syndical

Le Conseil Syndical vous informe

Suite à la réfection des sentes et des drains d'évacuation des eaux pluviales

Comme certains ont pu le constater, les travaux de réfection des drains et des sentes ont débuté en mai. Cela s'est passé relativement bien malgré une météo changeante.

Pendant le déroulement de ces travaux, le maître d'œuvre et l'entreprise MARCEL VILETTE nous ont proposé de réaliser la deuxième tranche en même temps que la première et de la régler seulement sur l'année 2022.

Après concertation, nous avons accepté. Les deux tranches se sont terminées fin juillet. Nous avons dans notre marché de 2020 une révision de prix suite à la flambée des prix des matériaux. Nous nous sommes retrouvés lors du paiement de la première tranche à déboursier 174 140,12 € au lieu de 162 100,80 €. Pour la deuxième tranche qui devait être soldée en avril 2022, nous envisageons d'avancer la date du règlement car nous avons les fonds disponibles. Cela nous permettra de limiter la réévaluation due à cette augmentation....

L'évolution des prix des "matériaux" sont en ce moment à la hausse. Quand diminueront-ils... nul ne peut le dire.

Alain Barge, Commission Travaux

"Mode" d'accès aux espaces verts communs

Les espaces verts au centre de notre copropriété sont des parties communes - arborées et "irriguées" - dans lesquelles chaque copropriétaire est libre d'aller et venir dès lors qu'il respecte les règles de "vivre-ensemble" et les quelques précisions définies dans le règlement de copropriété ou votées à posteriori en AG.

Cet espace est le lieu d'exécution des plusieurs prestations (gardiennage, hygiène des pelouses, menus entretiens des pontons / des portails, soins et nourrissage des animaux du lac, sécurisation pendant des travaux, taille, tonte, etc.) toutes payées grâce aux charges de copropriété.

Au vu de la demande de certains copropriétaires, au vu de l'accroissement de la présence de "non-copropriétaires" depuis un certain temps (et davantage depuis la réfection des allées !!), et surtout au vu de la présentation de nos espaces verts comme un "square" municipal par certains promoteurs immobiliers, le Conseil Syndical a décidé de vous consulter sur le durcissement des accès à nos jardins si précieux; qui se sont retrouvés si importants lors des confinements passés.

La fermeture envisagée est basée sur des portillons avec serrures "auto fermantes". Le seul tour de dé nécessaire est pour les ouvrir. Les devis sont annexés à la convocation de l'AG et prévoient une clé par foyer.

Alain Barge, Commission Travaux et Guillaume Proust, Commission Sécurité

Espaces verts et harmonie

Pendant la crise sanitaire liée à la COVID, les visites des rues et des sentes ont été réduites. Néanmoins, fin septembre et début octobre, nous avons repris notre tâche et nous vous présentons notre constat sur l'état général de la BAL :

1. Grâce aux sentes rénovées, l'ensemble des copropriétaires des sentes de la 1ère et 2ème "phases" côté lac ont taillé - quant à la 3ème et 4ème tranche, rien à dire, peu de remarques.
2. Notre grande surprise est de voir apparaître des clôtures, des claustras, des barrières, des toiles en tout genre, non conformes à notre règlement de copropriété, assez disgracieuses qui n'ont rien à voir avec l'harmonie générale de la BAL ; et évidemment, pour la plupart, sans notre accord.
3. Par contre, quelques fonds de jardins servent de dépôts.

La BRECHE AUX LOUPS a toujours privilégié l'ouverture (jardins sur les espaces communs), les végétaux pour des haies communes, la nature en somme. En 1968, date du début des constructions, l'écologie était là en précurseur et nous aimerions que ce message sensibilise le plus grand nombre.

Nous vous informons que votre Conseil Syndical, aidé de Florian, notre gardien et M. Tanneux, notre paysagiste, a participé à deux jours de nettoyage : allée de la Brèche aux Loups – départ rue Jacques Brel jusqu'à l'avenue Maurice Chevalier (entre les Leylandis et les murs longeant la ZI) - un nettoyage drastique : végétaux, tontes de pelouse, cannettes, gobelets, matériaux en tout genre... + de 50 sacs de 100 litres !!! nous remercions les responsables de ces dépôts sauvages qui nous espérons ne sont pas les actes de copropriétaires.

En Assemblée Générale, nous reviendrons sur tous ces sujets, et espérons avoir des candidats pour nous aider.

Les Commissions Espaces verts et harmonie

A vos
agendas...

REUNIONS DU CONSEIL 2021-2022

Nous solliciter par email pour	confirmer la date et l'heure
Nous solliciter par email pour	confirmer la date et l'heure
Nous solliciter par email pour	confirmer la date et l'heure

CONTACT:

Syndic FONCIA / Christophe BENOIST :
christophe.benoist@foncia.com - 01.64.43.41.24

Conseil Syndical: conseil.syndical.bal@gmail.com

Site Internet de la copropriété :
www.labrecheauxlouis.fr (identifiants: copro / labal)