2022-2

La Brèche aux Loups

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

EDITO

Chers copropriétaires,

Suite à l'Assemblée Générale du 21 mai dernier, dont nous pouvons nous réjouir de la qualité des échanges, notre Conseil Syndical s'est étoffé.

Cela a permis aux différentes commissions d'accueillir de nouveaux membres pour qu'ils puissent continuer à veiller sur le bon fonctionnement des missions bénévoles incombant au Conseil pour le bien commun.

Le site Internet est de nouveau opérationnel et propose l'ensemble des informations (contacts, plans de maison, règlement de copropriété) dont dispose le Conseil Syndical. Les communications papiers vont être plus fréquentes et le traitement des "signalements" vis-à-vis de l'harmonie générale va reprendre de manière accélérée et avec rétroactivité sur certaines occupations des sols non déclarées.

Pour fluidifier, standardiser et rendre plus lisibles les échanges sur les entrées de véhicules dans les espaces verts communs et les demandes de travaux, les formulaires à remplir (puis à envoyer par email ou fournir au gardien) sont directement téléchargeables en ligne.

Ces démarches vont permettre au CS une analyse efficace, une traçabilité, des demandes par rapport au règlement de copropriété.

Le Conseil Syndical

Présentation du Conseil Syndical 2022-2023

Présidence
Président du CS : Pascal CLOMENIL
Vice-président du CS : Dimitri SANCHO-MARTIN

Commission Espaces Verts
Responsable de la Commission : Janet OTT
Membres de la Commission : Mireille GUIFFROY, Loïc PAINDAVOINE, Dimitri SANCHO-MARTIN.

Commission Harmonie Générale
Responsable de la Commission : Dimitri SANCHO-MARTIN
Membres de la Commission : Mireille GUIFFROY et Janet OTT.

Commission Hygiène et Sécurité
Responsable de la Commission : Guillaume PROUST
Membres de la commission : Linda SALMON et Loïc PAINDAVOINE.

Commission Information
Responsable de la Commission : Pascal CLOMENIL
Membres de la commission : Dimitri SANCHO-MARTIN, Guillaume PROUST, Loïc PAINDAVOINE, Gilles JUSTON et Laurent SCHACH.

Commission Juridique et Finances
Responsable de la Commission : Catherine GUERBOIS
Membres de la commission : Mireille GUIFFROY et Dimitri SANCHO-MARTIN.

Commission Travaux
Responsable de la Commission : Alain BARGE
Membres de la commission : Pascal CLOMENIL et Gilles JUSTON.

Commission Relations Extérieures
Responsable de la Commission : Pascal CLOMENIL
Membres de la commission : Elisabeth TOLNER, Guillaume PROUST, Loïc PAINDAVOINE et Laurent SCHACH.

Le Conseil Syndical

Rappel sur le règlement de copropriété

Nous tenons à rappeler que dans notre résidence, la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des cours, parcs et **jardins** font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires. *(article 4 du règlement de copropriété - édition de 1998).* Le droit de construire sur des parties communes est un droit qui n'appartient qu'au Syndicat des copropriétaires selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

Si chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive et privative des jardins affectés à leur maison, ils n'en sont pas propriétaires. Ces jardins restent des parties communes à l'ensemble de la copropriété.

Par conséquent, toute construction, toute modification, dans votre jardin doit obtenir l'accord du Conseil Syndical et/ou de l'Assemblée Générale. La déclaration des travaux, auprès du service de l'urbanisme de la Mairie ne dispense pas de cet accord.

Le Conseil Syndical

Le Conseil Syndical vous informe

Retour du site Internet de la copropriété

Après un peu plus d'une année de "passage à vide", le site Internet de la copropriété est de retour.

Une simple identification (données de connexion à la fin du bulletin) vous permet d'accéder à des documents pratiques :

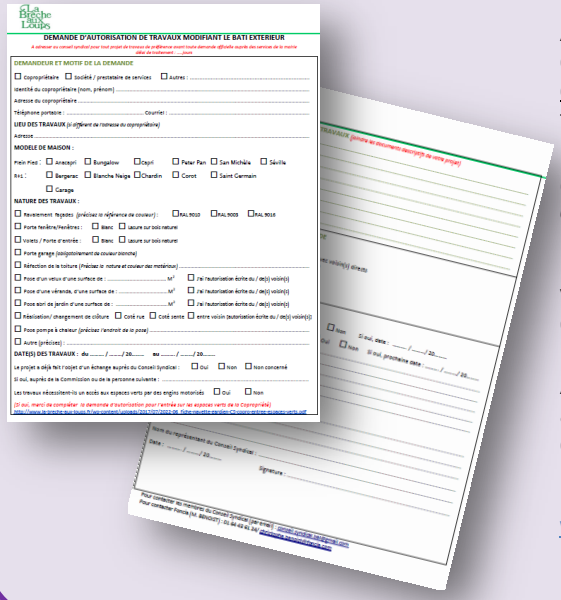
- ❖ Formulaires à remplir pour les demandes de travaux et pour la demande d'accès de véhicules dans les espaces verts communs,
- ❖ Un historique PDF des bulletins Echo de la BAL depuis 2017,
- ❖ Le règlement de copropriété intégral,
- ❖ Les PV d'AG depuis 2015 au format PDF,
- ❖ Les différents contacts et les fiches descriptives et plans de maison **originaux** sont également en rappel.

Le Conseil Syndical utilisera le site Internet (en complément des communications papiers) pour prévenir / informer sur les travaux d'entretien (espaces verts et sentes) avec les différents impacts et précautions les concernant.

Pour évoquer les questions et sujets liés au règlement de copropriété, de règlement des charges et aux autres démarches administratives privées, c'est bien vers le Syndic FONCIA qu'il faut se tourner directement.

La Commission Information

Vos demandes de travaux modifiant le bâti extérieur


DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX MODIFIANT LE BATI EXTERIEUR

Afin de simplifier vos démarches et répondre au mieux à vos demandes de travaux, pour toute construction, toute modification, dans votre jardin ou sur le bâti, le Conseil Syndical met en place un formulaire listant les éléments nécessaires à la présentation de votre projet.

(Cette démarche est préalable de celle que vous devez faire auprès du service de l'urbanisme de la ville.)

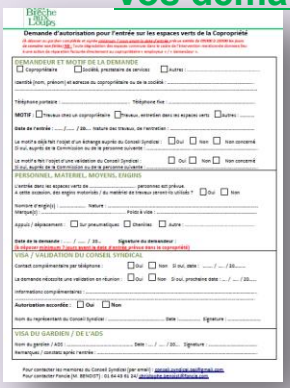
Un exemplaire de ce formulaire, ainsi que les documents présentant votre projet (plans, accord des voisins, etc.) devront être envoyés ou déposés au Conseil Syndical lors de nos réunions le premier mercredi de chaque mois *(18h petite salle de réunion du CCLO).*

Après étude de votre demande, le Conseil Syndical s'engage à vous apporter une réponse écrite (courrier et/ou mail) dans les plus brefs délais.

Le formulaire est téléchargeable sur le site internet de la copropriété : www.la-breche-aux-loups.fr (identifiants : copro / labal)

Le conseil syndical

Vos demandes d'accès d'engins motorisés dans les espaces verts


Demande d'autorisation pour l'entrée sur les espaces verts de la Copropriété

Pour toute demande d'accès pour des engins motorisés dans les parcs de la copropriété, vous devez transmettre une demande d'autorisation au Conseil Syndical (ou la déposer chez le gardien) au moins 7 jours minimum avant la date d'entrée prévue.

Le formulaire est téléchargeable sur le site internet de la copropriété : www.la-breche-aux-loups.fr (identifiants : copro / labal)

Commission Hygiène et sécurité

Commissions « Espaces Verts et Harmonie Générale»

Peu d'évolution pour la reprise, mais revenons sur plusieurs points :

- La bande verte, allée de La Brêche aux Loups, est de nouveau souillée (détritus en tous genres et plus désagréable, des végétaux provenant de coupe ou tonte des copropriétaires…)
- Côté sentes : des palissades !!! Nous renouvelons notre déception devant ces palissades diverses et insistons sur le respect du règlement de copropriété : seuls les grillages et haies végétales sont autorisés. Nous appartenons à une copropriété et devons respecter notre environnement exceptionnel.
- Côté rue : seuls les grillages et petits murs sont acceptés (surtout pas de palissades) avec encore des haies végétales qui donnent un aspect d'harmonie à nos rues et impasses.
- Notre paysagiste, très attaché à la Brêche-aux-Loups, soigne notre copropriété avec professionnalisme. Il doit planter prochainement une dizaine d'arbres en remplacement des arbres abattus.
- Nous attendons avec impatience la réfection des sentes côté canal, budget oblige.
- Nous rappelons aux anciens copropriétaires, comme aux nouveaux, que les ravalements, toitures et aménagements extérieurs doivent faire l'objet de démarches auprès du Conseil syndical (voir page précédente)

Les Commissions Espaces Verts et Harmonie Générale

Suite à la fermeture des portillons

Depuis le 1er juillet (2022), les 8 portillons d'accès aux espaces verts communs nécessitent une clé pour être ouverts ; action menée conformément au vote de la résolution n° 15 de l'AG du 27 novembre 2021.

La majorité des clés a été remise (directement en AG ou récupérées auprès de notre gardien) mais il en reste un peu plus de 80 exemplaires disponibles. Si vous êtes locataire, c'est à votre propriétaire de les récupérer et de vous fournir les clés. Dans le cas des nouveaux arrivants, il faut bien s'assurer que ces clés vous ont été remises.

En termes de signalements de notre gardien et de « visites », l'effet est positif :

- Moins de futurs acquéreurs des programmes immobiliers voisins - en visite – auprès desquels la copropriété était présentée comme un square / parc public,
- Presque plus de ballades en vélo (les sentes sont réservées aux piétons),
- Moins de non-résidents pour qui le parc était une aubaine pour les promenades du chien avec parfois les conséquences sur l'hygiène des pelouses.

Les différents copropriétaires rencontrés par les membres du Conseil Syndical et qui passent quotidiennement par les portillons (travail, école, promenades…) semblent satisfait(e)s et peu impacté(e)s par le tour de clé supplémentaire rendu nécessaire.

Cependant, les espaces verts ne sont pas pour autant un "jardin géant totalement clos" mais un lieu partagé dans lequel les jeunes enfants doivent être sous surveillance et responsabilité d'un adulte et dont les accès à vos jardins (jouissance exclusive) doivent être fermés en votre absence pour éviter les visites (mal intentionnées) de jour comme de nuit…

La Commission Hygiène et sécurité

Le Conseil Syndical vous informe

BAL pratique – Nouvelles portes de garages et normes GRDF

Étant donné le vieillissement inévitable des portes de garage d'origine, vous êtes de plus en plus nombreux à les avoir changé ou avoir comme projet de les changer.

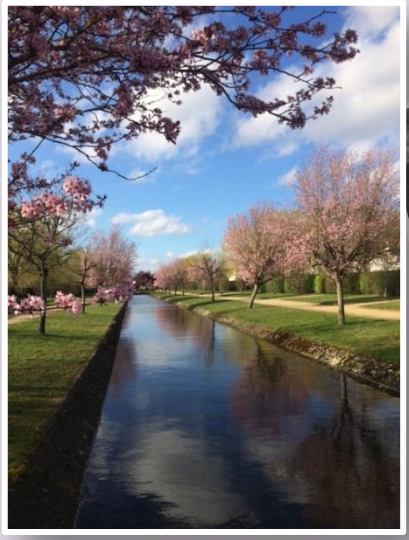
Les courriers de mise aux normes GRDF reçus récemment par de nombreux copropriétaires et les premières interventions ayant eu lieu, il en ressort un point important :

Lors de l'installation de nouvelles portes de garage, notamment les portes "déroulantes", grand nombre d'installateurs ont sectionné le flexible de rejet de gaz, nécessaire en cas de surpression.

La norme d'installation sécurisée prévoit en effet qu'il soit conservé et donne directement vers l'extérieur du garage. (une arrivée dans le coffrage d'une porte déroulante ne suffit pas)

Le conseil syndical

La BAL en quelques photos



A vos agendas…

REUNIONS DU CONSEIL EN 2022	
1er mercredi du mois	de 18h à 20h
Petite salle de réunion du CCLO	
Nous solliciter par email pour	*confirmer la date et l'heure*

CONTACT:
Syndic FONCIA MEAUX / M. Christophe BENOIST :
christophe.benoist@foncia.com - 01.64.43.61.24

Conseil Syndical : conseil.syndical.bal@gmail.com
Site Internet de la copropriété :
www.la-breche-aux-loups.fr (identifiants : copro / labal)