

# L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

## EDITO

Chers copropriétaires,

En cette (prochaine) sortie d'hiver, votre Conseil Syndical souhaite rappeler, pour certains, clarifier, pour d'autres copropriétaires arrivés plus récemment, les limites "géographiques" de ses prérogatives vis-à-vis du domaine communal ; même si la Commission Relations Extérieures maintient une surveillance des projets et installations proches de la copropriété. Mais également rappeler le rôle de chaque interlocuteur vis-à-vis du recouvrement des charges de copropriété.

Nous souhaitons par-dessus tout nous impliquer sur les sujets qui nous incombent pleinement : veiller au respect du Règlement de copropriété concernant l'harmonie et les haies mitoyennes aux sentes, moderniser / adapter celui-ci (en vous consultant) et assurer l'entretien des espaces communs.

Nous espérons pouvoir compter sur vous de manière constructive pour la consultation proposée ainsi que pour la prochaine Assemblée Générale

Votre Conseil Syndical

## Soyons Vigilants

Depuis quelque temps, des dégradations/vols sur les véhicules garés dans nos rues nous sont remontés. Nous en appelons à la vigilance de chacun pour nous remonter les problèmes survenus dans et autour de la copropriété. Le Conseil Syndical est en contact régulier avec les forces de Police pour demander des rondes plus fréquentes dans notre copropriété.

**Le bien-être et la sécurité de tous passent par la communication et l'information.**

L'ensemble de nos rues et impasses sont du domaine public. Pour tout constat, vous devez contacter la Police Municipale au 01 60 02 62 22 (ou la police Nationale au 17).



La Commission Sécurité

## Votre Assemblée Générale

**du samedi 1<sup>er</sup> juin 2024 (09H00)**

La prochaine Assemblée Générale des copropriétaires, à laquelle vous serez convié(e) soit par courrier recommandé, soit par le service E-Reco (avec alerte e-mail pour ceux qui y ont souscrit) se tiendra - **le samedi 1er juin 2024 à partir de 09H00.**

Pour celles et ceux qui ne pourraient pas être présents, il est toujours possible, jusqu'à 3 jours ouvrés précédant la date de l'AG, de voter par correspondance avec le formulaire papier fourni par FONCIA avec la convocation ou sur le formulaire en ligne dans votre espace MyFoncيا.

De même, toujours en cas d'absence, vous pouvez, jusqu'au dernier moment, confier un pouvoir à un(e) copropriétaire de votre choix.

Lien vers MyFoncيا->



Votre Conseil Syndical

## CONSULTATION SUR LA MODERNISATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Notre règlement de copropriété actuel qui date en grande partie de 1968 (actualisé en 1998) doit être modifié pour une remise en conformité avec la loi. Il est apparu opportun autant que nécessaire, pour votre Conseil Syndical, de procéder à une modernisation / actualisation de celui-ci ; dans le seul but qu'il s'adapte pleinement aux usages et possibilités actuels.

Le document final devra être validé « collégialement » en Assemblée Générale, au mieux, en 2025, laissant le temps nécessaire au travail du géomètre et du notaire, notamment sur les parties:

- Désignation et description de l'ensemble immobilier
- Définition des parties privatives et parties communes
- Etat descriptif de division

Depuis maintenant 1 an, après un recensement le plus complet possible des spécificités / changements des usages / adaptations sur les possibilités de modification du bâti, votre Conseil Syndical travaille sur ce projet de modernisation de notre Règlement et plus particulièrement sur la partie « Droits et obligations des copropriétaires ».

**« Mais l'élaboration d'une nouvelle version de ce document nécessite forcément votre avis »**

Nous mettons donc en place une consultation du document de travail, jusqu'à **fin Avril 2024**, pour l'ensemble des copropriétaires.

Le document sera consultable sur divers supports:

- 1) au format papier à la loge de notre gardien ou cahier sera disponible pour toutes vos remarques ;
- 2) au format numérique (PDF) sur le site Internet de la copropriété où nous mettrons à votre disposition un formulaire de recueil des remarques, à imprimer puis à poster dans la boîte aux lettres du Conseil Syndical (adresse et codes d'accès au site ci-dessous en bas de la 2eme page).

Le futur règlement définira les règles de fonctionnement pour l'ensemble de notre copropriété pour les années à venir, **il est donc important qu'il soit construit avec l'ensemble des copropriétaires.**

Lien vers le site de la copropriété->



Votre Conseil Syndical

## Rappel sur les charges de copropriété

« Les charges de copropriété sont les dépenses courantes que doivent payer collectivement les copropriétaires pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété. S'ajoute à ces charges la participation à un fonds de travaux »

Le recouvrement des charges est de la **compétence exclusive du syndic de copropriété**. Ainsi, il doit veiller à ce que les copropriétaires payent leur quote-part de dépenses. Les provisions sont demandées en application du budget prévisionnel validé en Assemblée Générale et sont exigibles le premier jour de chaque trimestre (1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre).

Le syndic n'a besoin d'aucune autorisation de l'Assemblée Générale et/ou du Conseil Syndical pour engager des actions en recouvrement des charges. L'ensemble des frais de mise en demeure et des frais de recouvrements engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant. **En cas de difficultés passagères pour le règlement de vos charges, prenez contact sans attendre le courrier de rappel** avec le syndic pour trouver une solution qui vous évitera des frais supplémentaires.

Votre Conseil Syndical

## Rappel sur les rues et impasses de notre copropriété

Depuis 1998, par arrêté municipal, les voiries, les trottoirs et tous les réseaux (éclairage, réseaux pluviales et réseaux des eaux usées), ont été rétrocédés à la commune et ne sont donc plus à la charge du Syndicat des copropriétaires.

Pour toute question, suggestion ou constat lié à une dégradation, une nécessité d'entretien, un défaut d'éclairage public ou encore des panneaux de signalisation manquants, vous devez donc contacter directement la direction de l'Urbanisme au 01 64 43 35 90, ou vous rendre au Pôle Municipal au 19-21 avenue Beaufort 77330 Ozoir-la-Ferrière.

La commission Relations Extérieures

## Harmonie Générale et Espaces Verts

Un audit général sur l'ensemble de la copropriété, mené au 2eme semestre 2023, a permis le constat d'un certain nombre de non-conformités au règlement de copropriété. Les copropriétaires concernés vont être informés par notre syndic, mandaté par notre contrat à faire respecter le Règlement.

Il s'agira dans un premier temps de faire un rappel au Règlement de Copropriété (ou demande d'informations) pour une remise en conformité, concernant:

- ✓ L'absence de haie végétale en délimitation des jardins côté espaces communs (parcs)
- ✓ L'obligation d'entretien des haies qui ne doivent pas gêner le passage dans les espaces communs
- ✓ La couleur des ravalements non conformes aux références autorisées dans notre copropriété
- ✓ Des travaux réalisés sans l'accord du Conseil Syndical et/ou de l'assemblée générale

La Commission Espaces verts et Harmonie

## Aménagement des Espaces Verts

Force est de constater que notre parc arboré a vieilli et que de nombreux arbres sont en mauvais état, notamment le long du canal. Par ailleurs un certain nombre d'entre eux ont déjà fait l'objet d'un abattage à la suite des intempéries pour des raisons de sécurité de nos espaces.

Si nous voulons préserver l'harmonie de nos espaces verts, il s'avère donc nécessaire de procéder au remplacement de ces arbres. C'est pourquoi nous avons demandé à Art de Vinci de nous proposer un projet global d'aménagement paysager à la fois côté canal et côté lac.

Ce projet vous sera présenté lors de la prochaine assemblée générale pour validation (vote Art. 25) et comprendra les aménagements suivants :  
**côté canal** : Afin de respecter l'harmonie de cet ensemble, pour éviter les plantations qui au fil des ans donneront des arbres de tailles différentes, il est envisagé de procéder au remplacement de la totalité des arbres le long du canal, surtout que la presque totalité est en très mauvais état. Il est également prévu la réalisation de parterres floraux au niveau des placettes.

**côté lac** : le remplacement des arbres en très mauvais état ou dangereux qui ont déjà fait, pour certains, l'objet d'un abattage.

Pour l'instant le coût du projet n'est pas encore connu, mais il convient de rappeler l'importance et la plus-value réelle que représentent nos espaces verts.

La Commission Espaces verts et Harmonie

VOS  
agendas...

### REUNIONS DU CONSEIL EN 2024

2<sup>eme</sup> mercredi du mois

de 18H00 à 20H00

Petite salle de réunion du CCLO

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

#### Contacts:

**Syndic FONCIA MEAUX: Mr Sébastien PALLINI :**  
[sebastien.pallini@foncia.com](mailto:sebastien.pallini@foncia.com) - 01.64.43.61.26

**Assistante: Mme Jennifer DELBART**  
[jennifer.delbart@foncia.com](mailto:jennifer.delbart@foncia.com) / 01.73.09.50.10

**Conseil Syndical :** [conseil.syndical.bal@gmail.com](mailto:conseil.syndical.bal@gmail.com)

**Site Internet de la copropriété :**

[www.la-breche-aux-loups.fr](http://www.la-breche-aux-loups.fr) (identifiants : copro / labal)



Lien vers le site  
de la  
copropriété