

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

EDITO

Chers copropriétaires,

Ce premier bulletin d'information de l'année 2025 illustre à merveille la forte diversité des sujets ou projets pensés, suivis et défendus par votre Conseil Syndical.

De l'organisation d'une Assemblée Générale en mai prochain à l'aménagement arboré des Espaces communs, en passant par des problématiques de stationnement, des ajouts de bancs et des réfections de grillage, nous, bénévoles "de proximité", nous attachons au maximum à défendre l'intérêt général et le cadre de vie de tous les copropriétaires.

A cet effet, l'équité d'application du Règlement de copropriété est un principe auquel chaque membre s'astreint en dépit de toutes circonstances d'ordre personnel. Et même si cela ne se caractérise pas que par des interventions "positives", chaque bénévole a le droit au respect et l'amabilité.

Votre Conseil Syndical

Soyons vigilants

Depuis quelques 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 17 mai 2025 (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 17 mai 2025 à partir de 09H00**.

Pour celles et ceux qui ne pourraient pas être présents le samedi 17 mai :

Vous pouvez voter par correspondance, jusqu'à 3 jours ouvrés précédant la date de l'Assemblée Générale :

- Soit, en ligne, sur votre espace MyFoncia, rubrique *Mon assemblée générale*,
- Soit, par voie postale, en complétant et signant le formulaire de vote "papier" joint à la convocation.

Vous faire représenter :

- Remettre le pouvoir joint à la convocation à la personne de votre choix en indiquant son nom,
- Renvoyer le pouvoir à notre Syndic FONCIA, sans mentionner de représentant, qui le remettra au président ou à un membre du Conseil Syndical.

Votre Conseil Syndical

ET SI VOUS REJOIGNEZ LE CONSEIL SYNDICAL !

Les membres du Conseil Syndical sont des copropriétaires qui offrent du temps et de l'énergie, **bénévolement**, en agissant au mieux, avec le Syndic, pour maintenir notre copropriété agréable à vivre pour tous.

Le Conseil Syndical est composé de copropriétaires élus par la copropriété lors des Assemblées Générales.

Il coordonne les relations entre le Syndic (FONCIA dans notre cas) et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic, dans les limites fixées par la loi et les délégations reçues par le syndicat des copropriétaires, notamment:

- la comptabilité du syndicat des copropriétaires ;
- la répartition des dépenses ;
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats ;
- l'élaboration du budget prévisionnel.
- Il peut également consulter toutes les pièces ou documents relatifs à la gestion administrative de la copropriété (par exemple, les contrats d'entretien ou les justificatifs des charges de l'immeuble).

Nous nous réunissons une fois par mois pour étudier, en commun, les demandes des copropriétaires et tous les sujets qui concernent le fonctionnement de la copropriété.

Pour mener à bien nos missions et représenter au mieux la majorité des copropriétaires, votre Conseil Syndical a besoin de se renforcer avec des copropriétaires prêts à offrir quelques heures par mois pour notre copropriété.

Tout copropriétaire peut demander à intégrer le Conseil Syndical et agir à nos côtés.

Les copropriétaires qui souhaiteraient intégrer le Conseil Syndical, doivent se faire connaître auprès de notre Syndic avant l'envoi de l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale (pour bénéficier des votes par correspondance)

Votre Conseil Syndical

Rappel sur le ramassage des Déchets Ménagers



Le SIETOM 77, a la responsabilité du ramassage des déchets ménagers sur l'ensemble de la commune, selon un calendrier défini par quartier consultable sur son site.
Il assure également la dotation et la réparation des bacs d'ordures ménagères et des bacs de collecte sélective.

Nous vous rappelons que ces conteneurs ne doivent être sortis devant votre habitation que la veille de la collecte (après 19H00)

Vous pouvez retrouver toutes les informations sur le site du SIETOM: <https://sietom77.com/>



Votre Conseil Syndical

Stationnements Allée de la Brèche-aux-Loups et Allée d'Armainvillires

Nous sommes régulièrement sollicités pour les difficultés de stationnement, dans nos rues et impasses, notamment dans l'allée de la Brèche-aux-loups et l'allée d'Armainvillires à proximité du programme immobiliers « Côté Faubourg » (rue Horizon).

L'ensemble de nos rues étant communales depuis fin 1998, le Conseil Syndical fait remonter régulièrement aux services de la Mairie les difficultés que les copropriétaires de la Brèche-aux-Loups rencontrent.

Malheureusement, les retours de la Mairie à nos sollicitations se font plus que très rare, malgré nos demandes répétées (email, courriers et appels téléphoniques) de rendez vous avec l'adjoint au maire, délégué à la vie des quartiers.

Nous continuerons de notre côté à solliciter les services communaux pour leur faire remonter vos difficultés, mais n'hésitez pas si vous rencontrez des problèmes, à les faire remonter auprès de la Mairie (contact@mairie-ozoir-la-ferriere.fr).

Votre Conseil Syndical

Le (parfois) dur "métier" de bénévole

Les membres du Conseil Syndical sont occasionnellement amenés à intervenir sur des remontées liées à des comportements dans les espaces communs ou sur des questions d'Harmonie Générale du bâti voire de nouvelles constructions en cours dont ils ne connaissent pas l'étendue. (aucune autorisation préalable accordée par le Conseil ni le Service de l'Urbanisme municipal)

Même si chaque copropriétaire dispose de la jouissance exclusive dans son jardin "privatif", il n'en demeure pas moins qu'il doit respecter le Règlement de copropriété portant sur les jardins et l'apparence extérieure de son pavillon. Les membres du Conseil Syndical peuvent être informés de certains chantiers lancés sans autorisation par le gardien, des copropriétaires anciennement membres et tout autre voisin qui jugerait inquiétant une construction qu'il n'a pas accordée (cf. Règlement), qu'elle soit en vis-à-vis directe ou non ; **c'est son droit**.

Les questionnements auprès des propriétaires ou des ouvriers (en leur absence) est une simple intervention pour avoir un premier contact et informer qu'il faut formaliser une demande. Cela n'est pas forcément agréable mais il est inévitable de faire porter au membre intervenant une quelconque rancune voire des menaces. Les bénévoles se réservent ainsi légitimement le droit d'un **signalement enregistré auprès des forces de police habilitées**.

Votre Conseil Syndical

Aménagement des Espaces Verts

Entretien des haies côté espaces verts

- La commission espaces verts a constaté lors de son dernier passage qu'il n'y a plus de haies qui obstruent les sentes. Nous remercions les copropriétaires pour avoir fait le nécessaire.

Projet d'aménagement arboré du canal:

- La plantation des arbres côté canal a été entièrement réalisée début décembre 2024. La plantation des rosiers est prévue pour la fin février.
- La plantation de nouvelles essences d'arbre côté lac (Polownia Tomentosa, Alibizia Julibrissin, Lagerstroemia Indica) a également été réalisée.
- Il est programmé l'installation de trois bancs (un côté lac, deux côté canal) dès que les conditions météorologiques le permettront.

La Commission Espaces verts et Harmonie



A vos agendas...

RÉUNIONS DU CONSEIL EN 2025

2^{ème} 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 - 01.64.43.61.26

Assistante: Mme Jennifer DELBART
jennifer.delbart@foncia.com / 01.73.09.50.10

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

Site Internet de la copropriété :

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



Lien vers le site de la copropriété