2025-2

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

EDITO

Chers copropriétaires,

"Tout a un coût !", sachez-le.
L'Assemblée Générale des copropriétaires doit rassembler ceux-ci une seule fois dans l'année. Elle a failli ne pas pouvoir se tenir faute de participants présents / représentés ou votant par correspondance.
Ce "mauvais coup" aurait pu avoir un coût financier important si nous avions été dans l'obligation de convoquer une nouvelle AG, aux frais de la copropriété.
Le coût "humain" a tout de même été de 50% de nos membres bénévoles.

Des coups ont également été portés sur des installations et des arbustes côté canal... encore un coût.

Le Conseil Syndical bénévole se serait bien passé de ces inquiétudes pour pouvoir se consacrer "Coûte que coûte" aux enjeux plus importants liés à notre sécurité, notre confort dans les espaces communs et la défense du cadre de vie dans notre quartier.

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).

VOISINS VIGILANTS ET SOLIDAIRES

La Commission Sécurité

Retour sur l'Assemblée Générale 2025

« Vous êtes copropriétaire. Votre mission si toutefois vous l'acceptez, consiste à participer une fois par an, à l'Assemblée Générale de copropriété. »

L'Assemblée Générale est l'organe «législatif» du Syndicat des copropriétaires, dont il constitue le mode d'expression juridique principal. Composé de tous les copropriétaires, l'organe délibérant préside aux destinées de la copropriété. Ses modalités de fonctionnement sont prévues de manière minutieuse par des textes, notamment les quorums nécessaires pour la validation de chaque résolution.

Pour celles et ceux qui ne peuvent être présents pour accomplir cette mission :
Vous pouvez voter par correspondance, jusqu'à 3 jours ouvrés précédant la date de l'AG :

- *Soit, en ligne, sur votre espace MyFoncia, rubrique Mon Assemblée Générale,*
- *Soit, par voie postale, en complétant le formulaire de vote "papier" joint à la convocation et en l'envoyant à notre syndic.*

Vous faire représenter :

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

Pour être adoptées, certaines résolutions imposent la majorité absolue de l'article 25 de la loi de 1965, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires. (la moitié + une voix)
Si cette majorité n'est pas obtenue et que le **nombre de voix "POUR" est égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires**, la même Assemblée procède immédiatement à un second vote au titre de l'article 24 de la Loi (majorité simple). Par manque de participants lors de la dernière AG, votre Conseil Syndical **a été amputé de 50% de ses bénévoles** qui se sont présentés aux votes des copropriétaires.

L'adaptation juridique de notre règlement, devra être validée et pourra être amendée lors de l'AG de 2026, pour l'actualiser à notre époque. Certains amendements nécessiteront un vote au titre de l'article 26 de la loi de 1965, il sera donc nécessaire d'avoir une participation importante des copropriétaires pour cette AG.

Nous restons à votre écoute pour toute remarque permettant d'augmenter les participations lors des prochaines Assemblées Générales.

Votre Conseil Syndical

De l'exception à la règle, la notification par voie électronique devient la norme

Avec l'entrée en vigueur de la loi du 9 avril 2024, (rappelée dans la résolution 19 de la dernière Assemblée Générale), **l**es notifications électroniques deviennent la norme par défaut pour tous les copropriétaires dont le Syndic dispose du courriel. *Cela concerne notamment les envois pour les convocations et les Procès-Verbaux des AG, les assignations et les mises en demeures.*

Toutefois, les copropriétaires conservent le droit de demander, à n'importe quel moment et par n'importe quel moyen, à recevoir les notifications par courrier postal. Il suffit d'une simple demande par e-mail ou tout autre mode de communication pour revenir à l'option papier.

Votre Conseil Syndical

Nouveau programme immobilier autour de la Copropriété

Après le programme immobilier « Côté Faubourg » et les difficultés rencontrées pour le stationnement sur l'allée de la Brêche-aux-Loups et Allée d'Armainvilliers, pour lesquelles la mairie nous a apporté la réponse suivante : *« Il s'agit du domaine public et les places de stationnement sur des espaces communaux ne peuvent être réservées aux seuls copropriétaires de la Brêche-aux-Loups »*, notre copropriété est de nouveau confrontée à une menace immobilière.

Un nouveau programme immobilier va impacter l'environnement proche de notre copropriété, avec la construction de 203 logements (permis accordé le 22/07/2025), au 1 allée de la Brêche-aux-Loups. (en lieu et place des terrains de tennis actuels et de l'accueil de loisirs des écoles de la Brêche-aux-Loups donnant sur l'avenue Auguste HUDIER)
Ce projet ne va pas être, pour les copropriétaires, sans conséquence sur le trafic routier, déjà très dense dans ce secteur, avec plus de 1000 élèves qui y transitent quotidiennement (écoles et collège), ainsi que sur les nuisances sonores et les stationnements sauvages. Nous avons pour nous, l'expérience du programme « Côté Faubourg » qui n'a fait que confirmer les inquiétudes que nous avions faites remonter à la mairie, et qui sont restées lettre morte...

Une pétition, **lancée par des copropriétaires attentifs,** est en cours pour demander au maire de faire valoir son droit de retrait sur ce permis de construire. **A leur demande**, nous vous communiquons le lien raccourci pour soutenir cette pétition

https://chng.it/c68rwMxC5p

Scannez-moi

La Commission Relations Extérieures

Vivre avec les autres en copropriété



Les mois de juillet et août nous ont apporté leur lot d'incivilités dans nos espaces communs.

Au mois de juillet, des copropriétaires « étourdi(e)s », ont préféré jeter dans le lac, leurs sacs « Toutounet » remplis des excréments de leur chien. Les deux mètres qui les séparaient de la poubelle était sûrement un effort insurmontable pour les personnes concernées...



Le 26 août, ce sont deux supports « Toutounet » côté Canal qui ont été détruits et/ou vidés de leurs sacs. Ces sacs, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sont mis à la disposition des propriétaires de chiens, afin de permettre à tous l'utilisation de nos espaces communs sans rapporter des souvenirs indésirables chez soi.



Cela arrive malheureusement, encore trop souvent, du fait des propriétaires de chiens qui ne prennent pas la peine de ramasser les déjections de leur animal.

Mais dans cette regrettable série, nos plantations n'ont pas été oubliées :

- Le jardinier a dû reboucher les trous creusés dans les massifs de rosiers plantés côté Canal (par des chiens)
- Un arbuste, qui venait d'être planté, a tout simplement été écrasé, son pronostic vital est engagé.



Toutes ces incivilités ont un coût pour la copropriété et surtout pour l'ensemble des copropriétaires, dont la majorité sont respectueux de nos espaces communs.

Votre Conseil Syndical

A vos agendas…

RÉUNIONS DU CONSEIL EN 2025

2eme 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: M. 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