



 RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL SYNDICAL. EXERCICE : 2025

Syndic : LAMY ROSNY 2 112 Ave Du Général De GAULLE 93110 Rosny Sous-Bois

Copropriété : RLNC 49/57 Ave Henri VARAGNAT / 02/08 Rue RABELAIS 93140 Bondy

Tél : 07.68.57.36.66

E-mail : pdtconseilsyndical035@gmail.com

WEB : <https://harlncbondy93140.fr>

1. Introduction

Le présent rapport rend compte des actions menées par le Conseil Syndical au cours de l'exercice 2025 Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, il a pour objectif d'informer le copropriétaire sur :

- ✓ Le suivi de la gestion du syndic.
- ✓ Les travaux réalisés ou engagés.
- ✓ Les contrôles effectués.
- ✓ Les recommandations pour l'année à venir.

2. Composition du Conseil Syndical

Président : M. ENESA

Membres : Mmes. ALPANDE DOS REIS, BOUCHNAK, EL HELW. SLIMANI.

Membres : MM. BIRE, ENNASSER, MENIRI, SLIMANI.

❖ Activités conseil syndical :

Acteur de cohésion sociale de prévention et d'animation de la vie de la résidence

Permanence juridique 2 ^e samedi du mois	Médiation 4 ^e samedi du mois	Activités culturelles Vacances scolaires
10H à 12H	15H à 18H	09H à 12H / 14H 30 à 17H

2-1 Permanence juridique :

-  Écoute de proximité : Offrir un espace d'échange pour orienter les copropriétaires ou les locataires sur leurs droits et devoirs (règlement de copropriété, nuisances, charges)
-  Niveau d'information : Démystifier les textes légaux (loi de 1965) et expliquer les décisions prises en assemblée générale.
-  Orientation : Rediriger vers les instances compétentes ou des professionnels si le problème dépasse le cadre interne.

2-2 Médiation de voisinage :

-  Gestion amiable des conflits : Intervenir en tiers neutre et bienveillant pour désamorcer les tensions du quotidien (bruits, dégâts des eaux, différents entre voisins)
-  Rétablissement du dialogue : Éviter la judiciarisation, favoriser la discussion avant d'en arriver à une procédure judiciaire longue et coûteuse.
-  Recherche de compromis : Proposer des solutions de concidences acceptables par les parties concernées.



2-3 Action et animations culturelles

- ✚ Création du lien social : Organiser des moments conviviaux dans les espaces communs (Pots d'accueil, trocs de livres, petites expositions ou ateliers)
- ✚ Valorisation du patrimoine commun : Faire découvrir l'histoire de l'immeuble, encourager des projets artistiques participatifs (fresques, verdissement partagé)
- ✚ Ouverture et inclusion : Permettre à des habitants de tous horizons de se rencontrer et de mieux vivre ensemble au sein de la résidence.

3. Relations et contrôle de la gestion du syndic

Au cours de l'exercice, le Conseil Syndical a assuré les missions suivantes :

- ✓ Vérification des factures et pièces comptables ;
- ✓ Suivi des contrats (entretien, chaufferie, ascenseur, nettoyage, espaces verts, etc.) ;
- ✓ Analyse des dépenses courantes et exceptionnelles ;
- ✓ Participation aux réunions avec le syndic ;
- ✓ Contrôle du respect des décisions de l'Assemblée Générale.

4. Observations générales :

- ✓ Réactivité de communication,
- ✓ Rigueur de gestion financière,
- ✓ Anticipation de l'entretien technique

4-1 Points à améliorer,

- ✓ Délais de réponse,
- ✓ Suivi des incidents,
- ✓ Compte-rendu des visites

4-2 Gestion financière et comptabilité,

- ✓ Clarté des comptes,
- ✓ Recouvrement des impayés,
- ✓ Mise en concurrence

4-3 Suivi technique et entretien,

- ✓ Maintenance préventive,
- ✓ Suivi des travaux,
- ✓ Plan pluriannuel

5. Travaux réalisés durant l'exercice :

- ✓ Réfection des proches 02 /08 Rue RABELAIS ;
- ✓ Création d'un espace culturel : Ateliers Théâtre, Lecture, Musique, Peinture ;
- ✓ Réhabilitation des espaces verts en cours.



6. Travaux votés et inachevés

- ✓ Fermeture et Mise en sécurité de la résidence.

7. Travaux en cours :

- ✓ Bris de glace déclaration sinistre et Remplacement.

8. Travaux envisagés / études en cours

[Projet] – Devis en cours / étude technique / consultation entreprises.

9. Suivi financier

Le Conseil Syndical a examiné :

- ✓ Le budget prévisionnel ;
- ✓ Les dépenses réelles ;
- ✓ Les impayés de charges ;
- ✓ La trésorerie du syndicat ;
- ✓ Les provisions pour travaux (fonds travaux – loi ALUR) ;

9-1 Synthèse :

Faits marquants

Taux d'impayés : 48 % de charges de copropriété.

- ✓ Cette situation, qui perdure nous a conduit à un nouveau renouvellement de syndic, elle est préoccupante avec une insuffisance sur opérations courantes de 38 %.

9-2 Recommandations :

- ✓ Renforcer le recouvrement, Mise en vente des lots, Ajuster le budget prévisionnel ;
- ✓ Problèmes récurrents des défaillances courantes des compteurs d'eau individuels ;

10. Vie de la copropriété

Points relevés durant l'année :

- L'utilisation abusive des parties communes, des halls et des cages d'escalier.
- Problèmes récurrents (incivilités, nuisances, stationnement abusif, propreté...).
- Jets d'ordures ménagères et déchets par les fenêtres ;
- Dépôts sauvages d'ordures ménagères autour de la résidence et des parties communes.
- Non-respect des bacs de trie dépôts sauvages d'ordures ménagères dans les bacs de trie.

10-1 Communication avec les copropriétaires.

- ✓ Actions à mener pour améliorer la vie collective.
- ✓ Mise à jour du règlement intérieur, Affichage, réhabiliter les halls d'entrée avec le rappel par un code couleur les interdits.



11. Recommandations du Conseil Syndical

Pour l'exercice à venir, le Conseil Syndical recommande :

- L'obligation de réparation suite dégradations volontaires ;
- De respecter les parties communes et le règlement intérieur ;
- D'utiliser les espaces dédiés aux jeux de plein air (Parc Municipal) ;
- De ne plus obstruer les halls d'entrée et parties communes de poussettes de vélos etc...
- Faire cesser les nuisances des jeunes enfants ;
- Faire cesser les gênes et troubles de voisinage de comportements anormaux.

12. Objectifs

❖ RÉUNION DE PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Invitation de tous les acteurs de la résidence ;
- Renouvellement de candidature au conseil syndical ;
- Réunion en visioconférence ;
- Le vote par correspondance ;
- Assemblée générale en ligne.

12-1 Les défis de demain

- Notamment l'entretien à venir et l'optimisation de nos charges nécessitent la mobilisation de tous les acteurs de la résidence.
- Meilleure maîtrise des charges, amélioration du cadre de vie, anticipation des travaux.

13. Conclusion

- Le Conseil Syndical remercie les copropriétaires pour leur confiance, et reste disponible pour toute question ou demande d'information.
- Le conseil Syndical à cœur de vous adresser des communications utiles, pertinentes et adaptées à vos centres d'intérêt.
- Le Conseil Syndical dans un souci de transparence et conformément aux recommandations, en vertu des textes en vigueur de l'utilisation faite de ses missions.
- Dans le cadre de la préparation de la prochaine assemblée générale, nous souhaitons renforcer la composition du **conseil syndical** afin d'assurer une meilleure représentation de l'ensemble des copropriétaires et de poursuivre l'amélioration de la gestion de notre résidence.
- ❖ Ce rapport sera présenté lors de l'Assemblée Générale, suivi d'un affichage aux espaces dédiés, ensuite diffusion par courriel à tous les copropriétaires. Ou téléchargement sur le site de la résidence : <https://harlncbondy93140.fr>

Pour le CS

M. ENESA

Conseil syndical Exercice 2025