

Lettre N°2 de l'association de copropriétaires « Bien vivre aux Thibaudières ».



Bonjour à chacun(e) d'entre vous, copropriétaires.

Notre association « Bien vivre aux Thibaudières » créée en 2015, a pour objet, la défense des intérêts des copropriétaires du Parc des Thibaudières, l'information concernant la vie de la résidence, et l'implication de l'ensemble des copropriétaires au bien-vivre ensemble.

1. Les questions Budgétaires :

Le syndic vient de nous envoyer des appels de charges exigibles au 1er juillet, et comme nous l'avons annoncé dans notre lettre précédente, nos charges augmentent encore de 200€ environ pour ce trimestre.

A. La régularisation des contrats d'entretien CIEC

La principale raison de cette augmentation est liée à la régularisation des contrats de maintenance du chauffage avec la société CIEC. Selon nos informations, nous devrions encore voir ce même montant sur l'appel de charges du mois d'octobre.

Attention cette régularisation ne prend pas en compte le prix de la molécule de gaz.

B. Le dossier d'assainissement du SyAGE :

Le SyAGE a clôturé le diagnostic de raccordement de nos immeubles. Les évacuations d'eau de nos locaux à poubelles sont connectées sur le réseau d'évacuation des eaux de pluie, qui se jettent dans l'Yerres. Ce n'est pas conforme à la législation en vigueur. Ainsi dès le 12 juillet 2023, le SyAGE a notifié au syndic ABP des anomalies, qui doivent être corrigées. Les siphons de sols des locaux pour les ordures ménagères sont raccordés aux évacuations d'eaux fluviales, et non aux évacuations des eaux usagées. A tous ces diagnostics sont joints des courriers d'informations sur l'éligibilité des dossiers à des aides pour effectuer les travaux : (extrait d'un courrier reçu par AR le 13/07/2023)

Suite à l'analyse des anomalies recensées lors du contrôle, je vous informe que votre dossier est éligible à l'aide financière attribuée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN) pour la mise en conformité des installations d'assainissement des particuliers.

Ces aides sont disponibles sous conditions d'effectuer les devis des travaux dans les 6 mois à dater de la réception du courrier.

Le syndic ABP ayant reçu 15 de ces courriers le 13 Juillet 2023, et 5 courriers le 9 Août 2023, et 2 en mai 2024 soit il y a près d'un an, **nous avons déjà perdu la possibilité d'obtenir des aides pour financer les travaux. Mais le plus grave, c'est qu'en cas de non-respect des délais de mise en conformité, le SyAGE peut appliquer une pénalité de 400% des taxes d'assainissements de la copropriété. Cette pénalité va pratiquement multiplier par 2 la facture d'eau de notre copropriété.**

Pour rappel, selon l'[Article 18](#) de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

III.-Le syndic est également chargé :

-sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.



REÇU LE 13 JUL. 2023

Montgeron, le

12 JUL. 2023

CABINET ABP
Madame GUISLAIN
7, Rond Point Pasteur
91330 YERRES

N/Réf : DST/AU/CONT/SB/IK/2023.008347 - Lettre en Recommandé avec A.R.
N° Dossier : 369095
Dossier suivi par : Ingrid KOFFI, Secrétaire du service Contrôles
Objet : Mise en conformité des installations d'assainissement de la propriété sise
6, allée des cèdres BOUSSY-SAINT-ANTOINE (parties communes)

C. A venir : La régularisation des contrats de fourniture de Gaz

Comme nous l'avions annoncé, le prix de la molécule de gaz et sa taxe ont doublé, passant de 17.99 € le MWh à 35.19 € le MWh et la taxe TICGN passe de 8,45 € le MWh à 16,37 € le MWh depuis le 1er mai. La ligne budgétaire ne prend pas en compte ces augmentations. **Nous estimons une hausse d'environ 300€ sur nos prochains appels de charges** qui impactera aussi les locataires.

2. Le financement des travaux :

A. DomoFinance, les nouvelles conditions de prêt.

Les conditions du prêt Domofinance vont exclure un grand nombre de foyers de l'accès au PTZ.

- Dans notre première lettre, nous avons mis en évidence le fait que les personnes de plus de 80 ans étaient exclues du prêt à taux zéro proposé par Domofinance. Ces personnes votant souvent par correspondance ou par pouvoir, **ont donc voté, sans en être informées, pour une résolution qui approuve un établissement prêteur qui les exclut du prêt pour lequel elles ont voté.**
- La résolution 20 de l'AG du 14 Mai 2024, avait pour condition : « **Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif devront être à jour de leurs charges, et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans les 6 derniers mois.** », or, Domofinance fixe, lui, le seuil débiteur à 700€. Ce n'est pas la même chose ! Ces conditions ne figuraient pas dans le prêt de la caisse d'épargne, et cette logique est mortifère pour notre copropriété : **plus nous excluons de foyers des solutions de financements, plus nous aurons d'impayés, plus nous risquons, de voir ces impayés facturés au syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire nous tous.**

B. Reanova : Quel est le coût réel individualisé des travaux ?

- Dans les fiches de financements, récapitulatifs individuels des coûts des travaux, Reanova précise qu'il n'est pas responsable du montant des subventions. In fine, sur quel montant total des travaux pouvons-nous nous appuyer pour l'obtention d'un PTZ par exemple ?
- Pour les personnes désirant obtenir un PTZ auprès de leurs établissements bancaires, c'est possible sur présentation des devis du projet. **Reanova facture à hauteur de 600€, l'impression et / ou la transmission des devis pour les particuliers.**

Bulletin d'adhésion à découper et transmettre à Mme Josette Bouchet, Présidente de l'association « Bien Vivre aux Thibaudières » 6, allée des Cèdres 91800 Boussy-Saint-Antoine.

Bulletin d'adhésion 2024 de l'association « Bien Vivre aux Thibaudières ».

Nom(s) : _____ Prénom(s) : _____

Courriel : _____ Tel : _____

Adresse : _____

Souhaite adhérer à l'association et verse ma contribution de

5 € 10€ Par chèque en espèces (cochez le mode de paiement)

Nos coordonnées :

L'association « Bien Vivre aux Thibaudières ».

6, allée des Cèdres 91800 Boussy-Saint-Antoine.

Site : www.lesthibaudieres.org Courriel : BienVivre@lesthibaudieres.org

Association loi 1901 inscrite à la Préfecture d'Evry le 9 mai 2015

sous le n° W912008548

