

Le conseil syndical

Constitué par une petite équipe de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic en le conseillant et de contrôler sa gestion, en particulier – mais pas exclusivement - par la vérification des comptes. Il est appelé aussi à faire le lien entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et à relayer les préoccupations des résidents qui relèvent du fonctionnement de la copropriété. Le conseil rappelle à ce propos que sa tâche serait facilitée et rendue plus efficace si les résidents qui s'adressent au syndic prenaient l'habitude de donner copie de leurs correspondances au conseil syndical (via le gardien par exemple) ou en adressant un courriel à : "csmazeleyre@free.fr"

Le conseil élu lors de l'assemblée générale de décembre 2006 est, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, composé de neuf membres dont les mandats s'achèveront par tiers, fin 2007, fin 2008 et fin 2009. En effet, afin d'éviter toute carence (le conseil est réputé ne plus exister s'il compte moins de six membres) et d'assurer sans rupture le traitement des dossiers et la mémoire de l'information, le mandat des conseillers syndicaux est de 3 ans avec un renouvellement annuel par tiers. Il est à noter que notre règlement de copropriété prévoit également la possibilité d'élire des suppléants (un seul actuellement), afin, le cas échéant, de pallier l'absence prolongée ou définitive d'un titulaire.

L'efficacité du fonctionnement du conseil syndical est évidemment liée à la qualité du travail de ses membres, à leur expertise et la continuité de leur action. Certaines tâches exigent un travail de fond et une capacité d'engagement dans la durée. En dehors des réunions plénières – généralement mensuelles –, chacun est chargé, au sein du conseil, d'assurer une tâche particulière (secrétariat, communication, archives ...) ou de suivre une série de dossiers relatifs à une même question (budget, travaux, espaces verts, salariés, eau ...).

Le taux de renouvellement des membres du conseil est resté faible durant ces dernières années, essentiellement en raison du manque de candidatures. L'implication dans le conseil syndical d'un plus grand nombre de copropriétaires, même pour une seule période de trois ans, aurait le mérite d'apporter du sang neuf et des nouvelles compétences, mais aussi de faire connaître mieux et plus largement le fonctionnement du conseil syndical, ainsi que les limites et les difficultés de la fonction.

La communauté des copropriétaires de la résidence se modifiant sensiblement au fil des ans et gré des mutations de lots, il serait bon que la composition du conseil syndical reflète mieux sa composition et intègre davantage de "nouveaux", représentatifs des intérêts et des attentes diverses. Dans le même ordre d'idées, il faut regretter que 4 des bâtiments (B1, B2, E et F) n'aient pas aujourd'hui de représentants au sein du conseil.

Même sans faire acte de candidature au conseil, les copropriétaires (voire les locataires) qui auraient des compétences utiles pour traiter des questions abordées par le conseil (en matière de travaux, de droit, etc...) peuvent signaler leur disponibilité.

Bilan d'activité du conseil syndical

Depuis l'assemblée générale de décembre 2006, le conseil syndical s'est réuni au moins une fois par mois de façon plénière afin d'examiner les problèmes qui se posaient à la résidence, de définir les priorités à prendre en considération ou de réagir sur des documents transmis par le syndic.

Quatre rendez-vous trimestriels ont été tenus en journée chez le syndic et plusieurs visites d'immeubles mobilisant le syndic, le gardien et un ou plusieurs conseillers syndicaux ont eu lieu ainsi que plusieurs réunions sur place impliquant en général un ou deux membres du conseil, le gardien, le syndic et un prestataire de services.

La publicité des débats du conseil syndical a été assurée par l'affichage des comptes-rendus des réunions dans les entrées des immeubles, ce document étant transmis par voie électronique à ceux des copropriétaires qui en avaient fait la demande.

Relations avec le syndic

La stabilité qui a été enfin rétablie sur la totalité de l'exercice dans l'identité de nos correspondants (M. Danjon pour l'administration générale, M. Diet pour les affaires comptables) est source de satisfaction.

Les passages fréquents de M. Danjon à la loge et l'excellente collaboration qu'il a établie avec notre gardien ont contribué à faciliter la résolution rapide de nombreux "petits problèmes".

La tenue de réunions trimestrielles dans les bureaux du syndic (avec la participation du président et du secrétaire du conseil syndical) a également permis un suivi régulier de certains dossiers.

Quelques points noirs demeurent cependant, concernant principalement des retards sur quelques dossiers (relances inefficaces de prestataires, délai de traitement des demandes ...) et l'absence de comptes rendus écrits des visites d'immeubles. Plusieurs copropriétaires signalent aussi l'absence de réponse à des courriers, même quand ils ont été envoyés en "recommandé". Pour rappel, le conseil syndical essaie d'assurer un suivi de ces demandes lorsqu'il en a copie.

Le traitement des questions de comptabilité s'est amélioré mais la mise en œuvre progressive des nouvelles règles juridiques et comptables inscrites dans la loi SRU du 13/12/2000 et un nouveau changement de logiciel a obligé les comptables à effectuer une longue reprise manuelle des données, ce qui a mobilisé leurs énergies au détriment du suivi "au jour le jour" qui serait souhaitable.

Les assemblées générales

Comme cela a été indiqué dans l'un de ses derniers compte rendus, le conseil syndical a choisi de reconduire le principe de deux assemblées générales annuelles. Cette disposition est évidemment plus lourde en matière d'organisation et entraîne davantage de frais (double location de salle, double convocation, double envoi des procès-verbaux) mais elle permet à l'ensemble des questions à l'ordre du jour d'être traitées et de faire l'objet de débats plus approfondis.

Compte tenu de la difficulté de trouver un lieu de réunion à Vaucresson, des salles pourraient être recherchées sur les communes voisines (Marnes, Garches, La Celle-Saint-Cloud, etc.), ce qui est proposé à l'approbation de l'assemblée générale.

Quelques dossiers traités cette année

➔ *La purge des balcons*

Décidée au cours de l'assemblée générale du 13 décembre 2006, la reprise des éclats qui défiguraient la résidence (après l'opération de purge des balcons en avril 2006) n'a pu avoir lieu qu'en octobre 2007. Le conseil regrette le retard important pris par l'entreprise choisie, mais souligne sa satisfaction tant sur l'aspect esthétique que sur la qualité du travail effectué.

➔ *Dégâts des eaux*

L'année écoulée a été marquée par différents dégâts des eaux. Le traitement des infiltrations qui se produisent dans les sous-sols de la résidence, et particulièrement dans le magasin, lors de grosses pluies, demande d'abord que soit repérés le point de fuite (un joint d'étanchéité, un joint de dilatation, une conduite d'eau sanitaire ou d'eau pluviale) et la nature de la défaillance.

Généralement la très bonne coordination entre le gardien, le syndic, le représentant du supermarché et les prestataires appelés permet de résoudre rapidement le problème. Mais cette règle a malheureusement aussi connu des exceptions : la reprise des étanchéités de la dalle autour de l'édicule monte-charge (devant le bâtiment C), signalée depuis mars 2007 n'a été réalisée que fin octobre.

Des dégâts des eaux importants se sont aussi produits dans les parties privatives et le bâtiment F a été le théâtre de plusieurs de ces incidents. A cet égard, il est rappelé à tous les copropriétaires, la prudence qui doit être de mise lorsque les modifications sont effectuées sur les réseaux d'eau et de chauffage. En ce qui concerne les interventions faites à l'initiative des copropriétaires sur les parties privatives, le recours à des professionnels reconnus, correctement assurés, est recommandé. Enfin, la suppression, l'obstruction ou la diminution importante des accès prévus aux gaines techniques (dans le cas de cuisines équipées, salles de bains et toilettes entièrement carrelées) sont préjudiciables aux recherches sur l'origine d'une fuite ainsi qu'à leur réparation dont elles augmentent la durée et le coût.

➔ *Espaces verts*

Le remplacement des troènes et autres aménagements des espaces verts (voté en AG fin 2006) a été tardif et a conduit à négociation avec le prestataire, le travail n'ayant pas été, effectué conformément à ce qui avait été contractualisé. Le paiement n'a pas été effectué et nous attendons une proposition de la part de l'entreprise ayant réalisé les travaux.

➔ *Etanchéités des toits-terrasses*

La recherche d'un entrepreneur compétent et fiable et la négociation de bonnes conditions financières pour ces lourds travaux (2 mois et 80.000 € par immeuble) a pris du temps. Le conseil a naturellement consacré, en coordination étroite avec le syndic, beaucoup de temps et de soin au traitement de ce dossier. Les travaux ont débuté le 7 novembre dernier pour une durée prévisible de 8 mois. La poursuite des travaux d'étanchéité pour une ou plusieurs autres terrasses sera proposée à la prochaine AGE "travaux" de début 2008.

L'assemblée générale ayant choisi de ne pas recourir aux services d'un architecte-conseil pour suivre les travaux et le membre du conseil syndical qui s'était proposé pour effectuer ce suivi s'étant désisté, il a été demandé au gardien d'assurer pour la résidence, la supervision des conditions d'exécution des travaux (respect de la convention de chantier, signalement rapide au syndic de toute anomalie ou incident), ce travail n'engageant évidemment sa responsabilité en aucune façon.

Il est à noter qu'un local à usage des entreprises effectuant des chantiers dans la résidence, équipé d'une douche et de toilettes, a été aménagé par le gardien en sous-sol du bâtiment B2. Cette réalisation sera rapidement rentable puisqu'elle nous permet d'économiser sur les coûts de mise à disposition d'un Algeco et de sanitaires mobiles, qui sont obligatoires dans le cas d'un chantier important.

Le conseil syndical s'est par ailleurs inquiété du statut des aménagements apportés par certains copropriétaires sur ces terrasses. Il rappelle à cette occasion que la construction de tout édifice permanent sur les toits-terrasses est soumise à des règles strictes tant vis-à-vis de la copropriété que du droit de l'urbanisme et entraîne des incidences fiscales. Les terrasses dont l'étanchéité sera refaite présenteront également des contraintes au niveau du poids admissible (en raison de l'utilisation de dalles sur plots). Il semble que ces règles devraient pour le moins être portées à la connaissance des acquéreurs d'appartements des derniers étages .

➔ *Ravalement*

Le dernier ravalement fait par IREP date de 1985 (décision lors de l'AG du 23/10/84) et nous arrivons au-delà de la période de durée de vie (de quinze à vingt ans). La question de l'opportunité, du type et du rythme des travaux (à l'identique des terrasses) se posera rapidement.

➔ *Charges de chauffage*

La répartition actuelle des charges de chauffage "habitation" sur la base du tableau Chalvent de 1970 est une source de polémique parmi les copropriétaires et au sein du conseil syndical. Les avis sont très partagés et le sujet a été l'occasion durant cette année de discussions passionnées et polémiques. Pour cette raison, aucun commentaire supplémentaire ne sera inclus dans ce rapport.

Il a semblé souhaitable que l'assemblée générale puisse délibérer sur ce sujet et prendre une décision. Cela n'avait pu être fait il y a deux ans, et un projet identique de re-calculation des puissances de chauffe installées dans chaque lot est donc proposé de nouveau lors de cette AG.

➔ *Règlement de copropriété*

La rédaction de la mise à jour du RC demandée au cabinet Goldberg & Masson (décision lors de l'AGE du 10/01/2006) a pris du retard et sera vraisemblablement un des chantiers de l'année prochaine. Outre cette nouvelle rédaction et mise en conformité, le traitement par le syndic des différentes entorses au règlement (paraboles, couleur des fenêtres, volets, canisses, alimentation électrique en parties communes, parkings fermés,...) devra être précisé.

➔ *Relations Super U*

La copropriété comprend un local commercial (avec un copropriétaire regroupant environ 30% des tantièmes de charges générales et plus de 50% des tantièmes de charges parking) et 9 bâtiments d'habitation (130 appartements pour à peu près autant de copropriétaires). L'activité commerciale engendre des inconvénients (bruits, circulation, odeurs...) et les objectifs et points de vue sont parfois différents entre les copropriétaires. Les travaux de réfection du sol entrepris cette année et le changement des matériels roulants, ont permis une diminution appréciable des nuisances sonores matinales. Le conseil syndical continuera à promouvoir une cohabitation harmonieuse et résoudre au mieux pour la copropriété les difficultés inhérentes à cette spécificité.

➔ *Ascenseurs*

La loi "Urbanisme et habitat", du 2 juillet 2003, et le décret d'application relatif aux ascenseurs du 9 septembre 2004, ont prévu une mise à niveau technique de tous les équipements en trois vagues: 3 juillet 2008, 3 juillet 2013 et 3 juillet 2018. L'audit réalisé l'année dernière par le cabinet Caste-Ing a permis d'obtenir un état des lieux de nos ascenseurs (satisfaisant dans l'ensemble) et d'identifier les travaux à réaliser pour se mettre en conformité lors des différentes échéances. La partie correspondant à 2008 sera proposée à l'AGE "travaux" de début 2008.

Perspectives

Au-delà de la seule gestion des affaires quotidiennes, le conseil a également le souci de préparer l'avenir de la résidence. Cette préoccupation s'est traduite il y a trois ans par une démarche visant à retrouver les différents plans d'architectes qui avaient été établis avant la construction des immeubles ou modifiés par la suite. L'essentiel de ces plans est maintenant reconstitué et a été numérisé. Il manque cependant à ce dossier certains documents de spécifications techniques (comme l'emplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées ou les arrivées de gaz), cette absence obligeant à procéder à des recherches "à l'aveugle" quand des problèmes se posent.

Dans un autre ordre d'idées, il serait sans doute utile que tout résident puisse accéder facilement aux informations qui lui permettront de se conformer aux règles en vigueur à Mazeleyre (code couleurs des parties communes, dates de ramassage et modalités d'évacuation des "encombrants", règles visant à garantir l'harmonie esthétique des façades, utilisation des places de parking, plages horaires pendant lesquelles il est permis de procéder à des travaux, etc ...). La mise en ligne d'un site Internet pourrait répondre à ce type de préoccupation et améliorer en quantité et en qualité les échanges entre résidents (troc de services ou de biens, "petites annonces", etc.) ... pour autant que deux ou trois personnes disposant de la motivation et des compétences nécessaires se rallient à un tel projet.

La maîtrise des dépenses de la copropriété appelle non seulement une grande rigueur de la part du syndic et du conseil syndical (dans le choix des opérations et des prestataires comme dans le calendrier des travaux), mais aussi une connaissance approfondie de l'évolution et de la structure des postes budgétaires. Un travail d'analyse des budgets des années précédentes et de leur évolution à leurs différents stades (prévisionnel, actif, exécuté) a été entrepris malgré les difficultés dues aux différences de présentation suivant les années.

Conclusion

Ce rapport présente un panorama rapide des dossiers auxquels est confrontée la copropriété, et il a pour but d'attirer l'attention de chaque copropriétaire sur les échéances futures. Les conséquences budgétaires ne sont pas toutes connues. Il faut néanmoins que chacun ait conscience de la situation et de la nécessité de préservation de son patrimoine. Nous vous invitons à en discuter le cas échéant avec les conseillers syndicaux, ou à nous faire parvenir vos réactions (csmazeleyre@free.fr).

Je voudrais remercier les différents membres du conseil syndical pour leur action et le temps qu'ils ont consacré bénévolement à la copropriété, mais aussi en profiter pour appeler à la mobilisation des compétences et des bonnes volontés. La copropriété a besoin d'un conseil syndical fort, efficace, motivé et représentatif, le conseil syndical a besoin de vous !

Pour terminer, je tiens également avec l'ensemble du conseil syndical, à remercier M. et Mme Gaspar, nos gardiens, pour la qualité de leur travail tout au long de ces dernières années. L'amabilité, l'état d'esprit constructif au service de la copropriété et la disponibilité dont ils font preuve, sont un atout primordial pour faire de Mazeleyre une résidence agréable à vivre.

Jean-François Duvivier (G), Président du conseil syndical de la résidence Mazeleyre

Document établi le 15/11/2007 et visé par les conseillers syndicaux :
Mme Gislaine Bordes (C), Mme Arlette Ladame (A), Mme Marie-Béatrice Ribot (D),
MM Claude Becherucci (D), Christian Dici(H), Jean-François Duvivier (G), Pierre Grelley (G),
Jean-François Lerooy (C), Jérôme Prunet (Espace 2001)



Notice explicative sur les charges 2006/2007

Le calcul de certains éléments des charges (eau, chauffage) est parfois complexe. Durant ces dernières années, il n'a jamais été explicité. Les archives ont permis de trouver une note explicative diffusée lors de l'AG du 18 décembre 1978. Il semble qu'aucune autre initiative n'ait eu lieu depuis cette date.

C'est pourquoi j'ai souhaité vous faire parvenir quelques éléments explicitant notamment le calcul des coûts du m3 d'eau froide, du m3 d'eau chaude et les répartitions du coût de la chaufferie.

Résidence Mazeleyre Calculs explicatifs pour la répartition des charges de l'exercice 2006/2007	
Calcul du prix du m3 d'eau froide : 2,73 €/m3	
Facture du 03/11/2006 = 6300 m3 pour 16640,54 €	
Facture du 06/03/2007 = 9137 m3 pour 25499,47 €	
Consommation totale sur l'exercice = 15437 m3 pour 42140,01 € TTC	
Coût moyen sur l'exercice 2006/2007 = 2,7298 arrondi à 2,73 €/m3	
Calcul du coût combustible du MWh : 38,58 €/MWh	
Total des factures GDF = 101493,69 € pour 2630,704 MWh	
Coût moyen sur l'exercice 2006/2007 = 101493,69 / 2630,704 = 38,5804 €/MWh	
Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 10,08 €/m3	
Coût brut de l'eau froide = 2,7298 €/m3	
Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 38,5804 = 6,1729 €/m3	
Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs par Boulet) = 3855 m3	
Consommation ECS pour le lot Espace 2001 (selon index relevé par Gesten 8040 - 6972) = 1068 m3	
Le réchauffage ECS représente (3855 + 1068) x 0,16 = 787,68 MWh	
Soit 787,68 / 2630,704 = 29,94 % de la production de la chaufferie	
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 19313,82 €	
Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 19313,82 x 29,94 % = 5782,9 €	
Soit un coût hors combustible = 5782,9 / (3855 + 1068) = 1,1747 €/m3	
Coût total du m3 d'eau chaude = 2,7298 + 6,1729 + 1,1747 = 10,0773 arrondi à 10,08 €/m3	
Imputation ECS pour Espace 2001 (10762,6 €)	
Consommation sur l'exercice 2006/2007 = 8040 - 6972 = 1068 m3	
Imputation Espace 2001 pour l'ECS = 1068 x 10,0773 = 10762,6 €	
Imputation chauffage combustible pour Espace 2001 (11998,51 €)	
Consommation sur l'exercice 2006/2007 = 11352 - 11041 = 311 MWh	
Coût du combustible = 311 x 38,5804 = 11998,51 €	
Imputation chauffage hors combustible pour Espace 2001 (2283,27 €)	
Part du chauffage Espace 2001 = 311 / 2630,704 = 11,82 %	
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 19313,82 €	
Coût hors combustibles imputables au chauffage Espace 2001 = 19313,82 x 11,82 % = 2283,27 €	
Imputation chauffage habitations (70353,8 €)	
Coût combustible de l'ECS = 787,68 MWh x 38,5804 €/MWh = 30389,03 €	
Coût combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 101493,69 - 11998,51 - 30389,03 = 59106,15 €	
Coût hors combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 19313,82 - 2283,27 - 5782,9 = 11247,65 €	
Imputation chauffage habitation = 59106,15 + 11247,65 = 70353,8 €	

Répartition des MWh de la chaufferie			
MWh combustible	2 631		
MWh ECS U (1068 m3)	171	6,50%	}
MWh ECS habitations (3855 m3)	617	23,45%	
MWh chauffage U	311	11,82%	}
MWh chauffage habitations	1 532	58,24%	