

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. 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 2007 est, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, composé de neuf membres dont les mandats s'achèveront par tiers, fin 2008, fin 2009 et fin 2010. 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.

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.

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 novembre 2007, le conseil syndical a tenu plus de quinze réunions afin de suivre les dossiers en cours, d'examiner les problèmes qui se posent à la résidence, de suivre la gestion du syndic. A ces réunions régulières se sont ajoutées des réunions spécifiques sur certains sujets (travaux d'étanchéité, renouvellement du contrat de chaufferie, répartition des charges de chauffage, espaces verts...).

Les comptes-rendus des réunions sont affichés dans les entrées des immeubles, ce document étant également transmis par voie électronique à ceux des copropriétaires qui s'inscrivent sur la liste de diffusion "infomazeleyre".

Relations avec le syndic

L'exercice écoulé a été marqué par plusieurs changements d'interlocuteurs chez le syndic Lamy. M. Danjon, gestionnaire l'année passé, est parti en avril 2008. M. Monti l'a remplacé jusqu'en juillet, puis Mme Derrien à titre provisoire. Nous ne connaissons pas notre futur gestionnaire (en cours d'embauche). En ce qui concerne la comptabilité, M. Diet est parti fin décembre, remplacé successivement par Mme Antunes, puis M. Guitteny, puis M. Diouf.

Cette rotation rapide de nos interlocuteurs n'a pas permis un suivi correct des dossiers de la copropriété, chaque nouvel arrivant ayant besoin de quelques mois pour appréhender les spécificités de notre résidence. De plus, les éléments comptables n'ont pu être correctement vérifiés par suite des retards successifs.

L'implication du conseil syndical, et un suivi rapproché des dossiers les plus urgents, a permis de passer ce cap difficile sans catastrophe majeure, mais une telle situation ne peut perdurer. Le conseil syndical a donc souhaité mettre en concurrence le syndic actuel lors de son renouvellement de contrat.

Les assemblées générales

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 disponible à Vaucresson, nous testons cette année une salle au stade de la Marche à Marnes la Coquette.

Quelques dossiers traités cette année

➡ *Les travaux de réfection de l'étanchéité des toits-terrasses*

Décidée au cours de l'assemblée générale du 4 avril 2007, la réfection de l'étanchéité des toits-terrasses (pour les bâtiments C, E, H et G) a été confiée à l'entreprise ITEC. Commencée le 7 novembre 2007, la réception définitive a été prononcée le 9 septembre 2008. Outre l'étanchéité des terrasses, les travaux ont inclus la réfection des édicules et souches qu'il était difficile de laisser en l'état.

La période principale des travaux s'est de fait étalée sur 8 mois (nov-juillet), en cohérence avec des prévisions de 2 mois par bâtiments), mais en raison de délais d'approvisionnement (notamment pour les dalles et garde-corps), les réceptions n'ont pu être faites au fur et à mesure. Cela a conduit à des délais importants pour les premiers bâtiments (G et H). Le conseil syndical veillera pour la deuxième tranche à une meilleure gestion des délais par bâtiment.

Le résultat global est très satisfaisant quant à la qualité des travaux effectués, ainsi que des relations avec la société ITEC. La présence d'aménagements privatifs n'a que peu perturbé le chantier, chaque copropriétaire impliqué ayant dégagé sa terrasse au préalable. Les reconstructions éventuelles ont fait l'objet de demandes auprès de l'AG et sont aménagées selon des conditions techniques qui préservent la pérennité de notre étanchéité.

Le suivi régulier au jour le jour a été assuré par notre gardien M. Gaspar, assisté de C. Becherucci et du syndic. Les réunions de chantier hebdomadaires ont donné lieu à des comptes-rendus réguliers qui ont permis au conseil syndical de suivre l'avancement des travaux. Ce dispositif a donné satisfaction à tous.

En raison des difficultés avec notre syndic, le bilan global financier définitif n'est pas connu à ce jour. Le conseil syndical veillera à informer l'ensemble des copropriétaires dans les prochains mois.

➡ *La deuxième tranche de travaux de réfection de l'étanchéité des toits-terrasses*

La deuxième tranche de travaux (pour les bâtiments A, B1/B2, D et F) a été décidée au cours de l'assemblée générale du 1er avril 2008. Les travaux ont débuté le 17 novembre 2008 par le bâtiment B1/B2 et sont prévus pour une durée minimale de 2 mois par bâtiment (hors périodes d'intempérie).

Le dispositif de suivi a été reconduit à l'identique de la première tranche.

A l'occasion de cette deuxième tranche, l'accent sera mis sur un meilleur suivi des délais, bâtiment par bâtiment.

➡ *Contrat de chauffage*

Le contrat de chauffage P2/P3 qui nous liait à la société Gesten depuis 8 ans arrivait à échéance en août 2008. Une renégociation ouverte à plusieurs autres sociétés s'est tenue entre mars et juin sous la conduite de P. Grelley. Cela a permis notamment de réaliser des travaux dans le cadre de la fin du P3, mais aussi d'obtenir l'avis de sociétés extérieures et d'avoir une bien meilleure connaissance technique de notre chaufferie. Le conseil syndical a choisi la proposition de la société Gesten sur des critères financiers, techniques et relationnels. Le nouveau contrat s'établit sur 8 ans, pour un périmètre légèrement étendu et un prix légèrement plus faible.

➡ *Grille de répartition des charges de chauffage "habitation"*

Le tableau Chalvent de 1970, utilisé jusqu'ici pour la répartition des charges de chauffage "habitation" (hors Super U), ne correspondait plus à la réalité des équipements installés. L'assemblée générale du 19 novembre 2007 a décidé de la réalisation d'un relevé complet des radiateurs installés. Ce relevé a été réalisé par la société Eurotec courant mai (avec une dernière visite en octobre) et a fait l'objet d'un compte-rendu complet. Après quelques corrections des anomalies constatées, la grille résultant de ce relevé vous est proposée, ainsi que les nécessaires conditions de mises à jour. Cela permettra de clore un dossier ayant fait l'objet de nombreuses discussions, le tout dans un souci d'équité des répartitions.

➡ *Ascenseurs*

Devant la complexité du dossier (suivi par G. Mathou) et les différentes options possibles, le conseil syndical a mandaté le cabinet Caste-Ing pour établir le cahier des charges, l'appel d'offre et le dépouillement des offres. Les différentes propositions de travaux en découlant seront soumises à l'assemblée générale du printemps 2009. Dans l'attente, il est proposé aux copropriétaires d'annuler les résolutions votées lors de l'AG du 1er avril 2008.

➡ **Dégâts des eaux et entretien des réseaux**

L'année écoulée a été marquée par différents dégâts des eaux. De nombreuses infiltrations ont été traitées, et un important effort d'entretien des canalisations (eau froide, eau chaude, eaux usées, chauffage...) a été entrepris et se poursuivra sur le prochain exercice. Il porte sur les vannes, robinets d'arrêt et canalisations fuyardes. La plupart de nos canalisations ont entre 30 et 40 ans et l'entretien préventif devient important pour éviter les dégâts et désagréments causés par les fuites.

➡ **Espaces verts**

Outre les dégâts occasionnés par leurs racines, l'état des peupliers bordant la résidence est préoccupant. Un élagage est prévu pour fin décembre, permettant ensuite un meilleur diagnostic. Les arbres morts devront être coupés (risques de chute). A moyen terme, il conviendra de statuer sur le remplacement ou non de ces arbres. En ce qui concerne l'entretien, le contrat actuel avec la société ISS a été dénoncé. Il expirera en février 2009 et le nouveau contrat fait l'objet actuellement de négociations avec plusieurs entreprises.

➡ **Dossiers à venir**

Les deux gros dossiers à venir dans les prochaines années seront les ascenseurs (cf. ci-dessus) et le 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 se posera rapidement. La rédaction de la mise à jour du RC a pris du retard et sera vraisemblablement un des chantiers de l'année prochaine.

➡ **Relations Super U**

Les travaux engagés cet été par Super U arrivent à leur terme. Les gros aménagements sont terminés et les bruits de chantier sont désormais derrière nous. La nouvelle façade devrait être finie courant janvier ? Le conseil syndical continuera à promouvoir une cohabitation harmonieuse et tenter de résoudre au mieux pour la copropriété les difficultés inhérentes à l'activité commerciale (bruits, odeurs, circulation...).

Perspectives

Outre le suivi des gros dossiers en cours (travaux d'étanchéité, ascenseurs, réseaux eau, futur ravalement...), nous espérons que l'année prochaine sera celle d'un meilleur suivi par notre syndic, tant au niveau de la gestion courante, que des travaux et des relations avec les copropriétaires.

Le suivi de la comptabilité, du budget et la maîtrise des dépenses de la copropriété feront également l'objet de toutes nos attentions, avec un contrôle trimestriel des comptes copropriétaires. Dans l'intérêt de la copropriété et sauf cas particulier signalé au CS, une procédure sera engagée pour tout retard de plus d'un trimestre de charge.

Enfin, au fur et à mesure de la généralisation des moyens de communication électroniques, nous essaierons d'améliorer l'information des copropriétaires à travers la généralisation d'une liste de diffusion informatique (procédure d'inscription au dos).

Conclusion

Ce rapport présente un panorama rapide des dossiers auxquels est confrontée la copropriété. Il a pour but d'attirer l'attention de chaque copropriétaire sur les échéances futures, afin 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 !

Pour terminer, je tiens à féliciter, en mon nom et en celui des membres du conseil syndical, M. et Mme Gaspar, qui au fur et à mesure des années, continuent à consacrer leur énergie à servir la copropriété et en faire une résidence agréable à vivre. Qu'ils en soient remerciés.

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

Document établi le 10/12/2008 et visé par les conseillers syndicaux :

Mme Gislaïne 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),
Gérard Mathou (E), Jérôme Prunet (Espace 2001)



Inscription à la liste de diffusion Infomazeleyre :

Une liste de diffusion permettant de recevoir automatiquement certaines informations et documents relatifs à la copropriété (compte-rendus de conseil syndical, informations à l'affichage, etc...) a été mise en place.

Afin d'éviter le SPAM (pourriel), il est nécessaire que chaque personne qui le souhaite effectue les démarches pour son inscriptions à la liste, à partir de son email.

La procédure consiste à envoyer une demande à partir de son logiciel de messagerie (Outlook Express, Thunderbird, Webmail...) vers l'adresse infomazeleyre-request@ml.free.fr avec en copie cmazeleyre@free.fr et comme sujet le mot subscribe (voir l'exemple ci-dessous).

Merci d'indiquer en clair dans le message votre nom, prénom et lot.

Lorsque la demande est correctement reconnue, vous devez recevoir un message en retour indiquant sa prise en compte. Après validation, vous serez informés de l'inscription à la liste.

Vous pouvez éventuellement renouveler la demande pour chacune de vos adresses (personnelle, professionnelle, etc...) à laquelle vous souhaitez recevoir les informations. Il est également possible ultérieurement de se désinscrire de la liste lorsque vous ne souhaitez plus recevoir les messages, ou lorsque vous changez d'adresse.

