

Résidence MAZELEYRE
18 Bd de la République
92420 VAUCRESSON

Rapport d'activité du conseil syndical

Etabli en vue de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2009

C'est la quatrième année consécutive que le conseil syndical diffuse un rapport d'activité complet à l'occasion de l'Assemblée Générale. Cet exercice de présentation et de prospective représente un effort important, mais c'est l'occasion unique de mieux faire circuler l'information et de vous présenter un point complet sur les différents dossiers importants de la résidence. En tant que président du conseil syndical, j'en assume la rédaction et son contenu, mais l'ensemble est visé par les membres du conseil syndical. Je tiens à remercier tout particulièrement Mme Ladame qui m'a beaucoup aidé dans sa rédaction.

Le conseil syndical

Il est constitué par une petite équipe de copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale. Comme chaque année, nous regrettons son faible renouvellement en raison du manque de candidatures. Nous lançons donc un appel à toutes les bonnes volontés qui souhaitent nous rejoindre pour œuvrer de façon constructive à la bonne marche et la bonne gestion de notre copropriété.

La mission du conseil syndical est multiple :

- assister le syndic en le conseillant sur l'administration générale quotidienne de la copropriété et sur les dossiers dont le conseil syndical souhaite se saisir.
- contrôler sa gestion et les comptes,
- faire le lien entre le syndic et les copropriétaires. A ce titre, il serait judicieux que les copropriétaires adressant leurs doléances au syndic en informent également le conseil syndical soit par courrier soit par courriel (csmazeleyre@free.fr).

L'élection du conseil syndical est conforme aux dispositions du règlement de copropriété. Il est composé de neuf membres renouvelables par tiers chaque année (fin 2009, fin 2010 et fin 2011), ceci afin d'éviter toute carence si plusieurs membres devaient perdre leur qualité de copropriétaire (en cas de vente par exemple) ou démissionner en cours d'année. Pour rappel, le conseil syndical n'est plus légalement constitué s'il compte moins de 6 membres. Par contre, notre règlement de copropriété permet d'élire un nombre identique de suppléants (9) pour renforcer l'équipe ou remplacer un ou plusieurs membres titulaires en cas de vacance de poste. Ces postes de suppléant permettent aussi à des copropriétaires de se familiariser en douceur avec la gestion de la copropriété et le travail du conseil syndical.

Le conseil syndical est ouvert à tous, venez donc nous rejoindre ! N'hésitez pas à nous apporter votre enthousiasme, vos compétences, votre bon sens... Comme le dit le proverbe, la critique est aisée mais l'art est difficile !

Bien évidemment, les copropriétaires ou résidents qui ont des compétences particulières sur les travaux, le droit, la gestion... sont également les bienvenus même s'ils ne sont pas membres du conseil syndical en raison de leur manque de disponibilité.

Bilan d'activité du conseil syndical

Depuis l'Assemblée Générale de décembre 2008, le Conseil syndical a tenu plus de 12 réunions plénières soit une fois par mois et plus de 6 réunions spécifiques, principalement sur les travaux d'ascenseurs et d'étanchéité. Les réunions plénières ont permis d'examiner et de traiter dans les meilleurs délais des problèmes qui se sont posés à la Résidence, d'effectuer le suivi des dossiers en cours et de suivre la gestion du syndic.

Les comptes rendus de ces réunions ont été affichés régulièrement dans les entrées des bâtiments, ces documents étant également transmis par voie électronique aux copropriétaires inscrits sur la liste de diffusion "infomazeleyre". Par ailleurs, notre gardien, M. Gaspar réalise un compte-rendu hebdomadaire recensant les divers événements, travaux, devis, etc... de la semaine. Ce compte rendu est diffusé aux membres du conseil syndical et au syndic.

Relations avec le syndic Oralia Morel

Le changement de syndic décidé lors de l'Assemblée Générale du 11 décembre 2008 a fortement perturbé l'exercice passé. Outre la nécessaire prise de connaissance de l'environnement de la copropriété par le nouveau syndic Oralia, l'obstruction de l'ancien syndic Lamy dans le transfert des fonds, de la comptabilité et des dossiers a largement pesé sur le début d'année. La conséquence la plus visible et la plus néfaste a été l'interruption des travaux d'étanchéité du bâtiment A.

Au mois de mai, l'ensemble des fonds et la comptabilité n'ayant toujours pas été transmise dans leur totalité, le syndic Oralia a assigné devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre la société Lamy. L'audience a été reportée en juillet puis septembre et s'est enfin tenue le 26 octobre 2009. A cette date, notre syndic avait enfin reçu les éléments sur la comptabilité et les comptes des copropriétaires, l'ensemble étant cependant très difficile à exploiter.

En raison des espoirs mis dans l'arrivée d'un nouveau syndic, le conseil syndical a parfois regretté la faible réactivité dans le traitement de certains dossiers, la transmission de documents ou la réponse aux diverses questions qui ont pu être posées. Nous nous en sommes ouverts auprès de notre gestionnaire (M. Poirson) et nous espérons améliorer notre collaboration pour la rendre plus efficace.

Le suivi technique effectué par le responsable des travaux Oralia (M. Brossard) a été très apprécié et sa présence chaque semaine a permis d'avancer dans les travaux.

Malgré les difficultés rencontrées qui ne sont pas toutes imputables au nouveau syndic, et en raison de la situation comptable délicate, le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic pour le prochain exercice. L'objectif prioritaire est d'éclaircir les éléments comptables transmis par l'ancien syndic tout en améliorant le suivi quotidien de la copropriété.

Les assemblées générales

Le conseil syndical a choisi de reconduire le principe de deux Assemblées Générales annuelles. Cette disposition est un peu plus lourde et un peu plus onéreuse en terme d'organisation, par contre elle permet de pouvoir traiter de manière approfondie tous les sujets inscrits à l'ordre du jour. Les salles de La Montgolfière étant difficilement disponibles quelque soient les dates, il a été décidé de se réunir de nouveau au Stade de la Marche à Marnes la Coquette qui présente l'avantage de la proximité.

Les dossiers importants

→ Comptabilité

La déficience de l'ancien syndic dans sa dernière année de gestion, ainsi que le retard pour la transmission des dossiers n'ont pas permis de présenter les comptes lors de cette assemblée générale. La vérification et la remise à niveau complète de la comptabilité de la résidence sera la priorité des 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. Suite au changement de syndic, la commande pour le bâtiment A n'a pas été passée et les paiements non effectués. Les travaux ont donc été stoppés début février 2009 pour ne reprendre que début mars. Les travaux de ces deux bâtiments sont à présent terminés et la réception sera effectuée prochainement.

Le suivi régulier au jour le jour a été assuré par notre gardien M. Gaspar, les réunions de chantier hebdomadaires ayant donné lieu à des comptes-rendus réguliers qui ont permis au conseil syndical de suivre l'avancement des travaux

En ce qui concerne les travaux des bâtiments D et F, ils ne seront lancés qu'au printemps à cause des intempéries de la période hivernale et du manque de visibilité sur la comptabilité remise par le syndic Lamy.

Le bilan global financier définitif, tant pour la première tranche que pour la deuxième, n'est pas connu à ce jour. Le conseil syndical veillera à informer l'ensemble des copropriétaires lorsque les éléments seront disponibles.

→ Ascenseurs

Devant la complexité du dossier, le conseil syndical avait 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 ont été soumises à l'assemblée générale du printemps 2009. Trois bâtiments n'ont pas voté les travaux en raison des montants annoncés par les sociétés contactées. Une commission "Ascenseurs" regroupant Mme Ribot, MM Duvivier, Lansade et Mathou a été créée pour suivre le dossier. Début octobre, une seconde analyse des offres a permis d'affiner les propositions des trois ascensoristes (Otis, Koné et Sacamas). A ce jour, aucune autre société d'ascenseur n'a répondu au cahier des charges mis en place par Caste Ing.

Les propositions sont donc remises à l'ordre du jour de cette assemblée pour les trois bâtiments manquants. En cas d'absence de décision pour ces travaux, et en raison des délais de réalisation, les travaux ne pourraient être faits avant la date butoir du 31 décembre 2010.

Le choix définitif de l'entreprise sera effectué dans les prochaines semaines afin de commander les travaux rapidement et rester dans les délais.

C'est un des gros dossiers à gérer lors de l'année prochaine.

→ Electricité

De nombreux travaux d'électricité ont été effectués pour une remise aux normes des circuits existants :

- Passage de nouveaux câbles par ERDF dans les sous-sols de la Résidence en évitant le magasin (ce qui était le cas à l'origine) et mise à la terre de l'ensemble de la Résidence.
- Remplacement de tous les blocs de secours dans les divers bâtiments.
- Mise en conformité des bâtiments F, G et H avec les autres bâtiments pour l'éclairage extérieur.
- Remplacement du tableau électrique de l'éclairage extérieur pour être conforme aux normes existantes.

Il est nécessaire également d'envisager le remplacement total des éclairages internes des bâtiments du fait de l'arrêt de production des ampoules à incandescence. De plus, les ampoules basse consommation, plus chères mais moins consommatrices, ne peuvent pas être intégrées dans les globes existants dans les parties communes, ce qui implique un changement progressif.

→ Chauffage

En ce qui concerne le tableau de répartition des charges de chauffage "habitation" voté lors de la dernière assemblée générale, le conseil syndical a regretté le délai décidé par le syndic dans son application. Sa prise en compte devrait se faire rapidement à la suite de l'assemblée générale et du vote du budget prévisionnel.

En raison de son poids dans notre budget (30%), le conseil syndical a institué un suivi régulier des consommations de gaz et des dépenses associées. Les résultats seront communiqués trimestriellement aux copropriétaires inscrits sur la liste de diffusion.

→ **Dégâts des eaux et entretien des réseaux**

Comme les années précédentes, plusieurs dégâts des eaux ont été constatés en raison de la vétusté de nos canalisations. L'effort d'entretien des canalisations (eau froide, eau chaude, eaux usées, chauffage...) initié lors des précédents exercices, sera poursuivi tant à titre curatif que préventif pour éviter les dégâts et désagréments causés par les fuites.

Le contrat triennal de curage des canalisations d'eaux usées avec EAV a été reconduit.

→ **Espaces verts**

La société CAMPOS a repris le contrat d'entretien des espaces verts depuis le mois de février. L'entretien courant a été effectué de manière régulière et donne des résultats satisfaisants. Certains peupliers morts ont été abattus et ceux longeant le parking SUPER U ont été élagués. La haie devant le bâtiment C a été arrachée. Plusieurs copropriétaires ont souhaité que de nouvelles plantations soient faites en remplacement ou en création, le conseil syndical a pour l'instant sursis à cette décision jusqu'au printemps pour des questions de financement.

→ **Règlement de copropriété**

Suite à la remise aux normes du règlement de copropriété établi par le Cabinet Golberg, le nouveau règlement nous a été communiqué sur support informatique. Il a été relu, corrigé, mis en forme et complété avec l'état descriptif de division (non fourni avec le projet de règlement de copropriété). L'ensemble a été expédié récemment au syndic Oralix qui doit le faire approuver par le Cabinet Golberg avant de le soumettre au vote lors de la prochaine assemblée générale de printemps.

→ **Parking**

Notre parking aérien est saturé en raison d'un nombre de voitures en forte augmentation. Certains véhicules sont garés régulièrement en dehors des emplacements destinés à cet effet. Afin de faciliter les choses, les copropriétaires disposant de box ou places de parking attirés sont invités à les utiliser préférentiellement. Il est par ailleurs recommandé de ne pas se garer dans les allées (ce qui constitue une gêne pour les accès pompiers et livraisons).

→ **Relations SuperU**

Depuis la réfection totale du magasin, le principal problème est constitué par les fuites dues aux joints de dilatation. Les travaux de réfection de ces joints devraient démarrer en début 2010.

En ce qui concerne les relations entre les résidents et le magasin, le conseil syndical continuera à promouvoir une cohabitation harmonieuse et tenter de résoudre avec le responsable du magasin les difficultés inhérentes à l'activité commerciale.

Perspectives

Outre le suivi des gros dossiers en cours ou à venir (dernière tranche des travaux d'étanchéité, ascenseurs, réseaux eau et électriques, consommation de gaz...), nous espérons que l'année prochaine permettra de solder une année 2008 désastreuse chez Lamy, avec une remise à niveau complète de notre comptabilité. Nous espérons, que le syndic Oralix pourra effectuer un meilleur suivi de la gestion courante, de la comptabilité, des travaux et des relations avec les copropriétaires.

En raison du coût des travaux engagés et de l'importance de notre budget, un contrôle trimestriel des comptes des copropriétaires sera fait par le conseil syndical avec les données remises par le syndic. Dans l'intérêt de l'ensemble de la copropriété et sauf cas particulier signalé au CS, une procédure sera engagée pour tout retard de plus d'un trimestre de charge.

Conclusion

Comme chaque année, ce rapport ne présente qu'un panorama rapide des dossiers traités ou à traiter au sein de la copropriété. Il a pour but d'attirer l'attention de tous sur l'état de la copropriété et les échéances futures, même si les conséquences budgétaires ne sont pas toutes connues. Il faut que chacun ait conscience de la nécessité de préserver son patrimoine.

Je tiens à remercier tous les membres du conseil syndical pour leur action et le temps consacré au suivi et à la gestion de la copropriété. Nous restons tous ouverts à vos remarques, vos propositions, vos réactions... que vous pouvez transmettre de vive voix à un conseiller syndical ou que vous pouvez nous faire parvenir par messagerie (csmazeleyre@free.fr). Nous tiendrons compte aussi de vos critiques, mais sachez les formuler de façon constructive et en gardant en permanence à l'esprit que les conseillers syndicaux consacrent leur temps bénévolement au service de tous les copropriétaires.

Pour terminer, je tiens à féliciter et à remercier, en mon nom et en celui des membres du conseil syndical, M. et Mme GASPAR, qui, au fil des ans, continuent à consacrer leur énergie à servir cette copropriété qui nous est chère et à 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 10/12/2009 et visé par les conseillers syndicaux :

Mmes Gislaine Bordes (C), Arlette Ladame (A), Marie-Béatrice Ribot (D), Sylvie Stein (H)

MM Claude Becherucci (D), Jean Charrel (E), Rui Da Conceicao (D), Christian Dici (H), Jean-François Duvivier (G), Gérard Mathou (E), Jérôme Prunet (Espace 2001)



Historique des consommations et coût de l'eau de la Résidence Mazeleyre (actualisé à mi-2009)

Date	Type	Volume (m3)	Volume (m3)	Montant (euros)	Prix moyen du m3	Coût moyen sur l'exercice	
02/03/2009	Estimation	12 187	m ³	7651 m ³	27 490,57 €	3,59 € / m ³	} 3,52 € / m ³
30/10/2008	Relevé			4536 m ³	15 376,34 €		
11/04/2008	Estimation	12 776	m ³	8217 m ³	24 608,70 €	2,99 € / m ³	} 2,92 € / m ³
12/11/2007	Relevé			4559 m ³	12 670,08 €		
01/03/2007	Estimation	15 437	m ³	9137 m ³	25 499,47 €	2,79 € / m ³	} 2,73 € / m ³
20/10/2006	Relevé			6300 m ³	16 640,54 €		
01/03/2006	Estimation	14 893	m ³	8929 m ³	23 688,94 €	2,65 € / m ³	} 2,59 € / m ³
06/10/2005	Relevé			5964 m ³	14 957,10 €		
01/03/2005	Estimation	14 419	m ³	8918 m ³	22 467,40 €	2,52 € / m ³	} 2,49 € / m ³
05/10/2004	Relevé			5501 m ³	13 461,65 €		
02/03/2004	Estimation	16 325	m ³	9363 m ³	23 012,52 €	2,46 € / m ³	} 2,43 € / m ³
07/10/2003	Relevé			6962 m ³	16 608,70 €		
03/03/2003	Estimation	13 827	m ³	8643 m ³	20 723,86 €	2,40 € / m ³	} 2,43 € / m ³
07/10/2002	Relevé			5184 m ³	12 830,87 €		
01/03/2002	Estimation	15 370	m ³	8859 m ³	21 956,07 €	2,48 € / m ³	} 2,41 € / m ³
16/10/2001	Relevé			6511 m ³	15 158,63 €		
18/10/2000	Relevé	14 766	m ³				
21/10/1999	Relevé	15 638	m ³				
20/10/1998	Relevé	16 856	m ³				
24/10/1997	Relevé	14 993	m ³				
22/11/1996	Relevé	18 417	m ³				

Note : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (1999 à mars 2009) indique une valeur annuelle de 14 500 m³ soit environ 40 m³ par jour.

La résidence Mazeleyre est raccordée au réseau d'eau communal géré par la SEVESC. Le poste de distribution est équipé d'un compteur relevé annuellement, permettant de connaître la consommation globale de l'année (volume et prix). Cette consommation inclut la totalité de la consommation de la résidence, c'est-à-dire les consommations individuelles (constatées par ailleurs grâce aux compteurs d'eau froide et d'eau chaude) et communes (arrosage, chauffage, nettoyages divers...).

Les relevés intermédiaires effectués par nos soins permettent de suivre plus précisément cette consommation et surtout de s'assurer de l'absence de fuites importantes ou de surconsommations accidentelles.

Les différentes factures analysées depuis plus de dix ans ont permis d'établir le tableau ci-dessus et de suivre la **progression des coûts** (45% en 8 ans), mais aussi la **baisse de la consommation** (-20% en 8 ans). C'est un bon point pour la résidence qui suit la tendance à la baisse observée en France depuis le début des années 90.

Perspectives

En Ile-de-France, les tarifs actuels varient du simple au double, allant de 2,89 euros/m³ pour Paris, le tarif le moins cher, à 5,52 euros/m³ pour Auvers-sur-Oise, dans le Val-d'Oise. Selon une étude interne de l'Agence de l'eau Seine-Normandie, les tarifs de l'eau en Ile-de-France devraient augmenter en moyenne de 15 % d'ici à 2015. Le prix médian payé par les 11 millions d'habitants de l'Ile-de-France passera de 3,33 à 3,82 euros/m³. Les chiffres concernant la résidence se situent donc pour l'instant un peu au-dessus de la médiane.

Lutte contre la surconsommation

Il est estimé en moyenne qu'entre 20 % et 30 % de la consommation en eau est perdue, par fuite et par gaspillage, ce dernier terme étant pris dans le sens « quantité d'eau excessive pour une fonction donnée ».

Les fuites de chasse d'eau ou dans la robinetterie génèrent des pertes d'eau parfois importantes. Un entretien régulier permet généralement de les éviter.

De même, certains dispositifs (aérateurs, mitigeurs, douchettes économiques, stop douche, systèmes de chasses d'eau double chasse associés à des réservoirs de capacité plus faible...) permettent de modérer la consommation pour un usage identique.