

CO-PROPRIETE 79-87 RUE DE LA SANTE
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL
DU 28 JANVIER 2016 (19h-22h30) – version 6 du 15/2/16

Présents : Martine Adatto, Pierre Briole, Annick Carduner, Jean-Marie Glénisson, Irène Mowszowicz, Richard Staut, At'Citus représenté par Michèle François-Sigrand. Absent : Mathieu Agelou qui a communiqué sa position sur tous les points

La réunion du conseil syndical (CS) commence à 19h10

1. ELECTION DU PRESIDENT

Richard Staut est élu à l'unanimité des présents.

2. MUTATION DES DOCUMENTS DE FONCIA A AT'CITUS

Les archives ont été récupérées chez Foncia le 9 Novembre 2015 sous forme de 35 cartons fournis froidement et sans explications sur la méthode de classement. At'Citus a procédé sur place et sans assistance au tri et pointé les documents fournis. Il manque notamment (liste non exhaustive):

- les coordonnées bancaires des copropriétaires qu'At'citus reconstitue actuellement
- les notifications de ventes des copropriétaires
- le carnet d'entretien de l'immeuble
- les relevés bancaires
- pour l'union :
 - o le contrat de chauffage
 - o la convention signée avec la mairie

Le carnet d'entretien va devoir être recrée afin de reconstituer l'historique des travaux principaux effectués sur notre copropriété dans le passé (avec description des travaux, intervenants, et factures). Ceci concerne notamment et sans exhaustivité:

- les ravalements
- les travaux d'étanchéité des terrasses [effectué en 1997-1998, vote des AG des 4 juin 1996, 8^e résolution et 28 mai 1998, 7^e résolution] ;
- les systèmes de badges d'accès [première mise en place en 1993-1994, puis remise en état 2002, vote lors de l'AG du 5 juin 2002, 7^e résolution, puis amélioration en 2010 par l'entreprise Syderal avec « vigik » et externalisation du système, vote de l'AG du 30 septembre 2009, 15^e résolution] ;
- les ascenseurs Mitsubishi [travaux réalisés en 2008, vote lors de l'AG 2006] ;
- le surpresseur changé au début 2015 ;
- les portes de halls [vote de l'AG du 15 mai 2000, 11^e résolution] et la rénovation des halls d'entrée [vote de l'AG du 8 juin 2004, 9^e résolution];
- le curage des canalisations horizontales et verticales [voté lors de l'AG du 9 mai 2001, 9^e résolution, effectué par Techmo Hygiène en septembre/octobre 2001] ;
- les appareils d'éclairage sur les paliers [remplacement en 2002, vote de l'AG du 5 juin 2002] ;
- le nettoyage et les remises en état des VMC [réalisation en mai 2010 par la société Saniclim, vote de l'AG du 30 septembre 2009, et auparavant en 1998, rénovation de la partie haute du réseau de ventilation, vote de l'AG du 28 mai 1998, 8^e résolution] ;

- les vannes d'équilibrage et d'arrêt par appartement avec maintien de pression silencieux [réalise en 2003, vote de l'AG du 12 juin 2003, 10^e résolution] ;
- la recherche étendue de la présence d'amiante dans l'immeuble et la constitution du dossier technique amiante [réalisé en 2003, vote de l'AG du 8 juin 2004, 12^e résolution] ;
- les compteurs d'eau individualisés [pose en 1996 de compteurs divisionnaires d'eau froide, vote de l'AG du 4 juin 1996, 9^e résolution, remplacement en 2011 par des compteurs télé-relevés Farnier, vote de l'AG du 21 septembre 2010, 17^e résolution, abonnement de 10 ans] ;
- le système de détection incendie [remplacement en 2011 par l'entreprise ESP, vote de l'AG du 21 septembre 2010, 26^e résolution] ;
- les descentes d'eau et le curage et détartrage des colonnes d'eaux usées, eaux vannées, eaux pluviales [réalisé en 2012 par l'entreprise ISS, vote de l'AG du 21 septembre 2011, 15^e résolution] ;
- les murs du sous-sol [réfection en 2012 par la société SIRE, vote de l'AG du 21 septembre 2011, 1^e résolution] ;
- les sas des sous-sols [réfection en 2010 pour le 79 seulement, vote de l'AG du 30 septembre 2011, 30^e résolution].

3. STOCKAGE ET CONSERVATION DES DOCUMENTS

Une partie des documents récupérés chez Foncia se trouve actuellement chez At'Citus et une autre partie est stockée dans un local technique de l'immeuble. Enfin certains documents se trouvent dans la salle de réunion du 87. Les documents les plus précieux pour la connaissance et le suivi de l'immeuble seront progressivement numérisés afin de ne pas risquer la perte des documents papiers et il faudra veiller à la bonne sécurisation des documents numériques. En tout état de cause, il est nécessaire de savoir qui a la responsabilité des documents conservés sur notre copropriété.

4. COMPTABILITE

Les comptes pour l'année 2014-2015 non approuvés par l'AG d'octobre 2015 mais répartis par Foncia, doivent être contrôlés.

At'Citus va scanner les documents comptables relatifs à l'exercice 2014-2015 et les communiquer au CS.

Pour les comptes 2015-2016, après leur clôture ces comptes seront transmis pour vérification. L'état des dettes et créances est également demandé sans attendre la fin de l'exercice.

5. COPROPRIETAIRES DEBITEURS - CONTENTIEUX

Des copropriétaires sont débiteurs et At'Citus s'occupe de recouvrer les sommes dues. Toutefois At'Citus précise que dans les dossiers transmis par Foncia seul le dossier du contentieux de Monsieur BARANES a été transmis. Mise en demeure est à faire à Foncia de produire l'ensemble des documents.

6. CONTRATS D'ENTRETIEN

L'étude des contrats est en cours. At'Citus va proposer de procéder à des appels d'offres afin de procéder à la résiliation de certains contrats. Si les contrats contiennent des modifications substantielles, elles devront être entérinées par la prochaine assemblée générale.

Certains contrats avec des entreprises d'entretien font doublon entre elles et avec les tâches dévolues au gardien ce qui doit être corrigé.

7. TACHES DU GARDIEN

Les tâches du gardien sont définies précisément dans son contrat. Elles concernent notamment et sans exhaustivité:

- la surveillance des ascenseurs et leur nettoyage ;
- le contrôle de l'exécution des tâches par les entreprises extérieures intervenant dans l'immeuble ;
- les ordures ménagères ;
- le courrier ;
- le débouchage des gaines ;
- la présence à la loge dans des créneaux qui doivent être définis ;
- le nettoyage des parois vitrées ;
- des travaux spécialisés [1400 unités de valeur par semaine (soit 4h) pour ces travaux] ;

Les activités du gardien doivent être conformes à son contrat et ses horaires respectés.

8. EVOLUTION FUTURE DE LA MISSION DE GARDIENNAGE

Pour le futur la copropriété doit définir le modèle qu'elle souhaite et qui le convient le mieux pour le gardiennage et l'entretien de l'immeuble.

Il s'agit notamment de savoir si elle souhaite un ou deux gardiens.

Il s'agit également de réexaminer l'adéquation des missions actuelles du(des) gardien(s) aux besoins de la copropriété et aux possibilités offertes par des prestations extérieures.

Les travaux demandés à des intervenants extérieurs et contrats afférents dépendront de ces choix et analyses.

At'Citus prépare un état des lieux sur cette question et formulera des propositions.

Parmi les options envisageables, le conseil syndical évoque la possibilité de faire appel à un auto entrepreneur.

9. EVOLUTION DU SYSTEME DE BADGE

Le système de badge actuel fonctionne bien mais de nombreux badges ont été perdus ou parfois volés et cela pourrait en partie expliquer les intrusions subies par l'immeuble. En outre le système actuel ne permet pas une bonne traçabilité et la désactivation sûre de clés.

At'Citus va analyser deux solutions, la première consistant à renouveler les badges seuls (avec désactivation des anciens et traçage correct des nouveaux) ou à renouveler complètement le système des badges.

10. ASCENSEURS

At'Citus va demander à ORANGE l'installation d'un second numéro d'appel pour découpler les ascenseurs du 83 et du 85 (et ainsi éviter l'immobilisation simultanée des deux).

11. CURAGE DES EVACUATIONS EAUX USEES, EAUX VANNES, EAUX DE PLUIE

Pour les eaux usées (salles de bain, cuisines) et eaux vannes (WC) des curages sont nécessaires. Un programme de curage va être mis en place sur tout l'immeuble.

12. CHAUFFAGE

De nombreux résidents se sont plaints du froid récemment. At'Citus va travailler avec COFELY sur cette question, en lien avec les copropriétaires (analyse de la situation requise dans chaque immeuble). Le laxisme du syndic de l'Union (voir aussi point 18), qui est chargé de gérer le chauffage et l'eau chaude, complique ce travail.

13. BOITES A LETTRES

Une étude va être menée afin de passer à des boîtes à lettres homologuées par LA POSTE permettant d'avoir accès aux services offerts par la poste (distribution du courrier et de colis, enlèvement de colis, ...).

14. TABLEAU D'AFFICHAGE

Les tableaux d'affichage seront revus et harmonisés en lien avec le remplacement des boîtes à lettres. Leur emplacement pourra changer en fonction de la place nécessaire aux boîtes à lettres.

15. SECURISATION DU PARKING ET DES ACCESS SOUS-SOL AU 79-85

La plupart des problèmes d'intrusions et de sécurité concernent les parkings. Il convient donc de sécuriser ceux-ci ainsi que de mettre en place des sas plus efficaces à la fois au niveau des accès et des passages parking-résidence.

Portes de passage entre parking et résidence : les portes n'ont que des ventouses hautes. Elles ont toutes été forcées et sont tordues. Ces portes doivent être renforcées, soit avec l'ajout de ventouses basses (ce qui implique au préalable le dévoilage des portes, ainsi que la modification de l'installation électrique), soit avec la pose de push-barre trois points couplée à une seule ventouse (solution moins onéreuse), soit toute autre solution.

Sas entre parking et immeuble : ces sas dans lesquels se trouvent les colonnes sèches doivent conserver une porte des deux côtés, ce sont des lieux sensibles qui doivent être très bien éclairés et maintenus parfaitement propres.

Véhicules épaves : At'Citus a demandé au commissariat du XIIIe le nom des propriétaires des épaves garées dans le parking afin de procéder à une mise en demeure de ceux-ci.

Sécurité incendie : une visite des pompiers va être demandée par At'citus afin d'avoir leur diagnostic et vérifier avec eux le bon respect des normes.

Eclairage : les éclairages dans les parkings sont très insuffisants, des éclairages plus puissants seront posés (avec systèmes de détection et allumage automatique), il faudra veiller à ce qu'ils soient suffisamment bien protégés contre le vandalisme.

Entrée/sortie voiture dans les parkings : Etudier la possibilité d'installer un sas, ce qui est compliqué dans la géométrie actuelle, car nécessite une emprise extérieure. Elimination des panneaux cassés ou sans objet, la reprise de la signalétique et rafraîchissement de la peinture de l'entrée sur les dix premiers mètres au moins.

Entrée/sortie piétons depuis le boulevard : prévoir le remplacement (ou remise à niveau) de la porte piétons, l'élimination de la plus grande partie du muret séparant le passage piéton des voies de circulation.

Accès piétons depuis le jardin : sous réserve du respect des normes de sécurité, modification des portes qui ne fonctionneront qu'en sortie uniquement (sorties de secours).

16. SECURISATION DES ACCES JARDIN

Sous réserve de l'accord de l'Union, il est envisagé de fermer l'accès au jardin du coté intérieur, cela concerne deux accès (escalier et rampe). Il y a aussi un problème de sécurité de la rampe qui n'est plus fixée. Les travaux peuvent être déclenchés immédiatement (dans le cadre d'un danger immédiat) et leur prise en charge transférée ensuite à l'Union. Il est rappelé que la rampe coté 87 n'est pas un accès handicapé (trop étroit et présence de marches).

17. INFILTRATION D'EAU DANS LE PARKING

Il s'agit en particulier :

- de la zone de la cage d'escalier coté Blanqui ;
- des places parking 134-136 ;
- de la jonction entre immeuble et jardin notamment un tronçon situé entre le 83 et le 85.

At'Citus va demander à M. Offenstein, architecte de l'immeuble de faire une étude sur l'origine de ce problème, comme il l'a fait sur l'accès piéton côté Blanqui, et de proposer des solutions.

18. UNION

Concertation au niveau de l'Union et préparation de l'AG de l'Union : le CS insiste sur la très grande importance d'une concertation de l'ensemble des conseils syndicaux de l'Union pour débattre des différentes questions concernant l'Union et contribuer à la préparation de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de l'Union.

At'Citus a adressé au syndic de l'Union une mise en demeure en RAR sur tous les points non réglés à ce jour et d'importance. Ce document sera transmis au CS.

Le président du CS contactera dans les plus brefs délais ses homologues présidents des autres lots pour organiser cette réunion des conseils syndicaux.

At'Citus vérifiera les textes (règlement de copropriété de l'Union) relatifs aux conditions de convocation d'une Assemblée de l'Union à la demande des copropriétaires

Chantier de réfection des voies : At'Citus indique que le chantier des voies doit être réceptionné vendredi 5 février 2016. At'Citus déplore que suite au courrier RAR adressé à Foncia la convention définitive signée avec la mairie (voir aussi point 2) ne lui a toujours pas été adressée.

Répartition des charges de chauffage : At'Citus suit cette affaire. Cependant Foncia n'a donné aucune suite aux questions posées par At'Citus (décision d'assemblée, modification des statuts de l'union pour ladite répartition, ...). La prochaine AG de l'Union devra aborder très clairement cette question.

Rebouchage de la tranchée : La tranchée qui était restée ouverte pendant plusieurs mois a été rebouchée dans la précipitation sans travaux de stabilisation des tuyaux. Ceci induit un risque de nouveaux incidents. At'Citus va rassembler les éléments permettant de comprendre exactement ce qui a été fait et les responsabilités de chacun dans ces travaux et dans les prises de décisions.

Etanchéité des jardinières face à Picard : L'absence d'étanchéité endommage tous les sous sols et entraîne un risque de gel sur les marches en face de Picard par temps froid. At'Citus va s'occuper de cette question. Après mise en demeure du syndic de l'Union et en cas d'inaction de sa part, le nécessaire sera fait avec envoi de la facture à l'Union.

Dalles : Il convient de réparer des dalles, éliminer les racines et nettoyer le béton du dessous et de remettre les dalles en remplaçant celles qui sont cassées. Problème : ce modèle n'existe plus.

19. COMMUNICATION

Comme le prévoit la réglementation, At'Citus a mis en place un site internet. Divers documents seront disponibles sur ce site, notamment :

- documents relatifs à l'immeuble
- documents divers de chantiers
- documents relatifs à l'Union
- le site sera alimenté au fur et à mesure des propositions faites par At'citus au Conseil syndical

20. PROCHAINES REUNIONS

Pas de mise en place d'un calendrier figé pour l'année 2016. Les réunions seront organisées en fonction des besoins et des échéances calendaires (validation des comptes, préparation de l'AG 2016, ...) avec la fixation de la date quelques semaines à l'avance.

21. VIE PRATIQUE

Il serait intéressant que les copropriétaires disposent d'une liste d'artisans fiables pouvant être sollicités pour intervenir dans leurs appartements.

A la fin de la réunion il est demandé à At'Citus de fournir trois badges à des membres du Conseil Syndical pour qu'ils puissent avoir accès aux différents escaliers de la copropriété.

Enfin, ce compte rendu de fixe pas de délais précis pour la réalisation des actions. At'Citus est en train de s'approprier les dossiers et souhaite le faire avec méthode. Dans le même temps Foncia ne fournit aucune aide pour cela. Il est convenu avec At'Citus que cette montée en régime se poursuivra jusqu'à la prochaine assemblée générale et que par la suite des calendriers précis seront mis en place.