

## COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU 7 AVRIL 2021

**Présents :** Mme ADATTO, CARDUNER, MM. AGELOU, BAUDIER, BRIOLE, DEVOISE, GLENISSON, STAUT, Mme FRANCOIS-SIGRAND (syndic)

La réunion commence à 17h30 et se termine à 20h50.

*En italiques on trouve (1) des points figurant dans le [compte-rendu du 9 octobre 2020](#) mais n'ayant pas fait l'objet d'action depuis, (2) des questions posées dans l'ordre du jour de la réunion mais finalement non traités en réunion par manque de temps.*

### 1. REUNIONS :

Afin d'améliorer l'efficacité, mise en place de courtes (1h) réunions mensuelles avec le syndic. La première de ces réunions aura lieu en visioconférence mercredi 5 mai.

### 2. TRESORERIE :

Le contrôle des comptes pour l'ensemble de l'exercice 2020-2021 aura lieu à une date à fixer entre le 3 et le 11 mai. Afin de permettre ce contrôle, le syndic fournira en particulier les relevés détaillés (opération par opération) des virements effectués depuis le compte bancaire de la copropriété. Il faut des explication point par point en réponse au document produit après le [contrôle des comptes du 17 février 2021](#).

Le syndic fournira des explications précises de la signification, ligne par ligne, du document intitulé « [balance](#) » transmis le 7 avril 2021. Au moins une erreur factuelle a été trouvée dans la version actuelle de ce document (la ligne TELEPHONE à 55k€).

Il y a une importante avance de [trésorerie](#). Il faut davantage de précisions sur le nature cette avance. Cela concerne en particulier les fonds travaux, à la fois ceux relatifs à l'Union, et ceux relatifs à la copropriété. Pour les premiers, il peut y avoir un cumul de fonds votés dans le passé, et appelés, alors que les travaux n'ont en définitive pas eu lieu ou eu lieu sous une forme différente de la prévision. Il faut voir précisément les annexes 4 et 5 relatifs à ces fonds.

Livret A : peut-on mettre davantage sur ce livret (même si le taux est très bas, il n'est pas zéro) ?

### 3. PORTILLONS EST :

#### 3.1 Nouveaux portillons blancs :

Une nouvelle visite a eu lieu avec la société PICARD (*ne pas confondre avec le magasin*) en présence de messieurs Glénisson et Staut, suivie d'un [nouveau devis](#).

Raccorder les ventouses à un système d'horloge programmé.

Horaires d'ouverture envisagés : 7h-20h.

Comme déjà indiqué dans le CR du conseil du 9/10/2020, la gardienne doit pouvoir contrôler les horaires d'ouverture des portes et les changer sans assistance de la part du fournisseur.

Mettre en place des plots et boutons poussoirs permettant de commander le déblocage des portes depuis l'intérieur. Cependant ces boutons ne seront pas activés (ils seront en réserve pour le futur, en cas de changement de méthodologie). Par conséquent le poussoir doit être remplacé par une pièce métallique fixe, et le véritable poussoir conservé séparément par la gardienne.

### ***3.2 Portillon situé face au magasin Picard :***

D'accord avec le devis PICARD actuel avec conservation du VIGIK existant. Lancer les travaux dès que possible.

## **4. PARKINGS :**

Pose de bornes électriques: demander à ZePlug de faire l'étude, que dans un premier temps nous vérifierons et validerons (déjà demandé le 9 octobre 2020).

Faire poser les ralentisseurs (pose prévue lundi 19 avril suivant [devis du 9 décembre 2020](#)).

Analyser le [devis PICARD du 2/2/21](#), notamment pour ce qui est du système de sas à l'entrée, voir les éléments qui pourraient être plus élaborés en vue d'un nouveau devis.

*Nota :*

- *quid du projet de 2<sup>e</sup> garage à motos (voir CR précédent) ? Projet passé à la trappe ou nous voulons y réfléchir ?*
- *comment se fait la maintenance des portes de parking lors des dysfonctionnements, dans quels délais, suivant quels protocoles*

## **5. ASSURANCE :**

Le conseil syndical a été surpris d'apprendre, peu avant la date d'échéance, que la compagnie d'assurance de l'immeuble ne [souhaitait pas renouveler l'assurance](#).

Pourtant le [document de sinistralité](#) portant sur les quatre dernières années fait apparaître un montant de remboursement de sinistres d'environ 10k€ alors que le total de la police d'assurance pour les quatre ans est 110k€.

Le syndic explique le changement d'assurance dans la phrase suivante : « Le syndic a reçu une résiliation émanant de la compagnie d'assurance, qui a surpris le conseil syndical, le syndic s'est aussitôt mis en quête d'une compagnie qui pourrait assurer la copropriété, c'est chose faite, l'immeuble est mieux et plus largement couvert en cas de sinistre pour un coût identique ».

La nouvelle assurance est souscrite auprès de MMA. [Contrat](#) et [conditions générales](#) ont été analysés par le [courtier Valois Assurances](#).

## **6. MISE A JOUR DES NOMS DANS LES HALLS :**

Cela concerne trois entités : (1) les noms sur les boîtes à lettres, (2) les fiches récapitulatives au format A4 (voire A3) pour le facteur et les livreurs, (3) les interphones.

(1) Noms sur les boîtes à lettres : les boîtes sont privatives, leurs propriétaires en sont responsables. Il est possible de les inciter à respecter une homogénéité de format (ceci peut être fait notamment via le livret d'accueil (voir plus loin)), mais pas de les obliger.

(2) Tableaux de noms : la gardienne pourra dans le futur maintenir ces tables. Pour cela elle aura besoin de fourniture régulière d'information de la part du syndic (pour les nouveaux propriétaires) et du bailleur social (pour les nouveaux locataires arrivant pas ce canal), des noms des nouvelles personnes. Il faudra aussi qu'elle obtienne d'une façon ou d'une autre les noms des autres personnes, locataires directs auprès de propriétaires ou d'agences tierces.

(3) Tableaux interphones : selon le syndic c'est là une tâche du syndic qui ne lui incombe pas, ni à la gardienne, et qui est réalisé soit par une entreprise extérieure soit par des volontaires qui s'en chargent.

## **7. LIVRET D'ACCUEIL :**

Un [livret d'accueil](#) actualisé existe sur le site web de la copropriété. Des versions papier seront produites et disponibles chez la gardienne pour être remises aux nouveaux arrivants qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires. Le syndic a lui aussi établi un livret d'accueil qui sera remis à tous. Autant que possible il faudra combiner ces documents en un document unique pour éviter des redondances ou variants.

## **8. REFECTIOIN SALLE DU 87 :**

L'opération est à prévoir en deux phases :

### ***8.1 Cuisine :***

Action immédiate, mais après avis du conseil de l'Union (en cours), et analyse de deux nouveaux devis à venir (contacts d'artisans demandés à SAD DECOR).

Le syndic rappelle que sur le procès-verbal de l'assemblée il a été acté que la copropriété financerait ces travaux et qu'il seraient ensuite remboursés par l'Union

### ***8.2 Salle de réunion :***

Nécessite davantage de discussion et concertations. Avis très divergents entre personnes voulant faire un rafraîchissement à moindre coûts sans grands changements et personnes voulant, après 50 ans, faire une remise à niveau ambitieuse et moderne de la salle.

L'Union pourrait prendre en charge le coût d'un simple rafraîchissement (montant à décider en conseil de l'Union) et la copropriété 2 compléter pour une mise à niveau ambitieuse.

## **9. PAILLASSONS :**

Paillassons intérieurs posés sauf au 87. La gardienne a prélevé sur chaque paillason le dernier maillon qui n'était pas indispensable, elle a donc des maillons de secours.

Paillassons extérieurs prochainement posés, SAD DECOR a été sollicité pour nous mettre en relation avec un artisan capable de faire cette pose (qui implique la dépose un peu problématique des paillassons précédents).

## **10. REFECTION DES HALLS :**

Un nouveau devis de l'architecte décoratrice (déjà sollicitée précédemment) a été transmis au syndic, à sa demande. Ce devis porte sur la réfection des halls et paliers, mais il reste hors du budget acceptable.

La réflexion sur ce qui est souhaitée n'est pas mûre, d'autant que certains pensent que les boiseries des années 70 sont vieilles (et si elle doivent rester pourraient être peintes dans un ton plus clair) alors que d'autres pensent qu'elles sont au contraire un important caractère de l'immeuble et de sa période de construction.

Il y a cependant un accord sur le fait que les éclairages ont besoin d'être renouvelés (en lien avec un schéma directeur électrique que l'[étude Qualiconsult](#) n'a hélas pas apporté contrairement à ce qui était demandé).

Il y a aussi un accord sur le fait que les plaques aux plafonds ont besoin d'être changées.

Les sols des halls sont de bonne qualité.

Par contre les sols des paliers, dans les étages, sont vieux, bien que généralement propres, et ont peut-être besoin d'être changés. Les peintures dans les paliers des étages sont vieilles.

## **11. VISION LONG TERME DE L'IMMEUBLE :**

La copropriété est grande et complexe.

Elle va avoir 50 ans et il faut s'attendre à devoir faire face à de gros travaux dans le futur, sur tous les réseaux de fluides notamment.

Il faut donc à la fois une archive technique (voir point suivant) et une vision programmatique du futur.

Cette vision doit être à la hauteur des enjeux d'une copropriété grande comme la nôtre. Cela demande de s'appuyer sur des expertises techniques et programmatiques de qualité, expertises comportant une projection dans le futur (le récent rapport [Qualiconsult électricité](#) est l'exemple de ce qu'il ne faut pas faire et n'avait pas été demandé comme cela par le conseil syndical).

Le syndic actuel, compte tenu de sa très petite taille, ne possède pas l'expertise technique nécessaire, et même les plus gros syndic, qui possèdent des services techniques, peuvent se montrer inefficaces ou superficiels comme cela a été le cas avec [l'audit technique de l'Union](#) remis en novembre 2019 par

Nexity.

En conséquence, le conseil syndical et le syndic reconnaissent que, compte tenu de la taille et de la complexité de notre copropriété, la présence d'un architecte attaché à celle-ci est très importante. Ainsi, pour les travaux importants, engageant la copropriété à long terme, l'action de la copropriété pourra s'appuyer sur l'expertise de cet architecte qui lui-même mandatera les bureaux d'étude pertinents et compétents.

Pour tous les travaux importants, qui engagent la copropriété sur le long terme, les textes des demandes de devis à obtenir des bureaux d'études doivent être discutés en amont entre l'architecte (quand il est impliqué), le syndic et le conseil syndical. Ceci afin que les ordres de services (bons de commande) qui en découlent, produits par le syndic, et devant être validés par le conseil syndical, soient extrêmement précis et correspondent bien à l'expression du travail qui est demandé.

## **12. CONSERVATION DES ARCHIVES, DES DOCUMENTS TECHNIQUES, EXTRANET :**

L'archivage est une responsabilité qui, par la loi, incombe aux syndics. Cependant les faits réels montrent que les syndics ne prennent pas toujours grand soin de cette question.

Le syndic dit que son extranet vient d'être amélioré et pourra désormais accueillir et distribuer davantage de documents. C'est une bonne nouvelle mais se posent quand même des questions pratiques ; rigueur dans la nomenclature de ces documents, transmissibilité de ces documents à un autre syndic dans le futur, etc.

Il apparaît que la copropriété a intérêt à posséder un système propre de conservation des documents (papiers et numériques) qui ne soit pas un système assujéti aux aléas de la rigueur et du bon vouloir des syndics successifs. La loi prévoit la liste des documents à transmettre ainsi que les délais dans lesquels les pièces doivent être transmises.

Pour les documents techniques futurs, des plans précis seront demandés aux fournisseurs intervenant sur les fluides (électricité, internet, eau) en accompagnement de leurs travaux.

Pour les documents techniques anciens, un début de recensement avait été fait par le conseil syndical en 2015, ce travail sera repris et complété. *Il se peut que les archives stockées dans une salle du 79, mais jamais explorées par le syndic, contiennent des documents techniques utiles. Il existe aussi des documents techniques plus ou moins bien classés rangés dans une armoire de la salle de réunion du 87.*

## **13. FEUILLE DE ROUTE POUR LES FUTURS SYSTEMES DE BADGES :**

Cette étude doit être lancée rapidement parce qu'elle va prendre du temps.

Le dossier est complexe en raison de la multiplicité des points d'entrée/sortie, des contraintes désirées par la copropriété concernant la programmation/déprogrammation des clés (qui doit pouvoir être réalisée par la gardienne et le syndic), la détention des listes des clés et détenteurs (qui ne doit pas être externalisée, ni gérée par des sociétés tierces, mais gérée en interne par la copropriété et le syndic).

Il faut noter qu'en dépit de sa vétusté, le système de badges actuels est très fiable. C'est la raison pour

laquelle, tout en menant cette étude sans tarder (car la programmation de nouvelles clés ou les modifications sont des actions de plus en plus difficiles et onéreuses en temps de travail), il n'y a pas lieu néanmoins de la mener de manière précipitée.

Les nouveaux systèmes de badges devront bien sûr intégrer les nouveaux points de contrôle d'accès sur les nouveaux portillons côté est et côté ouest de la copropriété.

Parmi les critères retenus pour le futur système de badges, le conseil syndical et le syndic estiment qu'il ne faut pas externaliser à des sociétés, sous-traitantes des fournisseurs de systèmes de badges, la gestion des listes des clés, propriétaires et droits d'accès, mais trouver une solution permettant à la copropriété de rester maîtresse de ses données et listes informatiques.

#### **14. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE :**

L'assemblée générale 2021 aura lieu dans la période comprise entre le 27 septembre et le 8 octobre 2021. Les modalités (réunion physique ou visioconférence) seront précisées ultérieurement. Le syndic et le conseil syndical ont consciences du fait que certains copropriétaires sont attachés aux réunions physiques.

#### **15. GARDIENNE :**

La gardienne a besoin d'un ordinateur, prévoir l'achat d'un ordinateur portable pour un montant prévisionnel de 500€ environ.

Formation : elle souhaite aussi une formation informatique-bureautique et il faudrait aussi qu'elle suive une formation électricité (accompagnée d'habilitation) afin de mettre en adéquation les pratiques (le fait qu'elle change elle-même les ampoules, ...) et la réglementation.

La gardienne a 3 semaines environ de congés à prendre d'ici à la fin mai. Il est décidé que le syndic lui demandera de prendre effectivement l'une de ces semaines courant mai (cela peut être fragmenté en fonction des ponts), et les deux autres semaines seront abondées à ses congés de la période suivante, ce qui lui permettra de prendre davantage de congés en été pendant les vacances scolaires de son enfant.

Une prime de 1000€ sera donnée à la gardienne en signe de reconnaissance de la quantité et qualité de son travail pendant les derniers mois marqués par la situation sanitaire difficile.

Le conseil syndical est sensible au fait que la gardienne réalise, avec beaucoup de dévouement, un grand nombre de petites tâches de tous types. Le cumul de toutes ces petites tâches ne peut pas augmenter indéfiniment, car il impliquerait au final un volume de travail important, et possiblement à terme une dégradation des autres services voire de la santé de la gardienne. Il faut faire un inventaire de toutes ces tâches. Une mise à jour du contrat de la gardienne doit être réalisée afin de représenter réellement les tâches qu'elle effectue actuellement.

Pour ne pas surcharger le travail de la gardienne, le syndic doit veiller à accomplir lui-même les tâches qui lui incombent par les termes de son contrat et par la définition des tâches des syndics.

La gardienne souhaiterait, si cela est possible, disposer d'un samedi sur deux. Le conseil syndical, le

syndic, et la copropriété doivent y réfléchir parce que cela aura une incidence sur le fonctionnement de la copropriété ces jours là ainsi qu'un coût (recours à une entreprise de remplacement). Cela impliquera aussi une modification de son contrat. Selon le syndic, un vote en assemblée générale serait souhaitable pour valider un tel changement.

Dans l'immédiat, le conseil pense que le principe consistant à donner un samedi libre par mois à la gardienne est envisageable. Il faudrait, pour commencer, définir précisément les choses (quel samedi, quand reporter les heures, ...). Il serait bon également de demander leur avis aux résidents.

## **16. ODEURS AU 79 :**

La recherche demandée en octobre 2020 n'a pas été faite. Divers copropriétaires continuent d'être incommodés. Action à entreprendre dès que possible.

## **17. SOL DES HALLS DES TROIS SOUS-SOL DU 79 :**

Ces sols sont dégradés et vont être remis en état (peinture, ragréage?).

Obtenir des devis, puis lancer les travaux dès que possible.

Attention à ce que les niveaux ne soient pas accessibles pendant les travaux pour éviter les dégradations aux peintures fraîches, etc.

## **18. SECURITE INCENDIE :**

Le syndic va évaluer la possibilité (coûts, dates, modalités) d'une formation incendie proposée aux résidents désireux de suivre cette formation. Cela peut être organisé avec les pompiers qui proposent ce type de formation, ce qui permet aussi une approche indépendant de la société en charge de l'entretien des extincteurs.

Si une formation est trouvée, les résidents seront informés des dates et modalités d'inscription par voie d'affichage dans les halls.

Il est aussi rappelé au syndic que la réunion du 9 octobre a décidé qu'il devait rappeler aux résidents le fait que les paliers ne devaient pas être encombrés.

## **19. ESCALIERS :**

Les défécations constatées récemment dans l'escalier du 79 rue de la Santé sont inadmissibles, indignes de notre copropriété. Un rappel doit être fait aux habitants.

Par ailleurs, à plus long terme, il faut réfléchir à la possibilité de pose de lecteurs de badges sur les portes d'accès aux escaliers au niveau zéro (cela serait à faire avec le futur système de badges) et simultanément la pose de digicodes dans les ascenseurs (ou autre système) ne permettant à l'ascenseur de démarrer qu'une fois le code tapé (les résidents réguliers, eux utiliseraient systématiquement leur badges quel que soit l'étage désiré).

## **20. Rappel divers (CS du 9/10/2020 et autres):**

*Problèmes de paliers toujours éclairés. Une partie du problème est liée à la mise en place abusive de scotch sur les interrupteurs, mais à certains endroits (au 79) le problème est d'une autre nature et pas élucidé.*

*Nécessité d'augmenter la puissance lumineuse côté rue de la Santé, au moins sur les luminaires situés en bordure immédiate de l'allée intérieure*

*Doter de serrures les armoires électriques situées dans le parking (voir CR de mai).*

*Réaliser le sondage auprès des copropriétaires quant à la conservation ou non des vide-ordures*

*Doter la gardienne d'une armoire à clés sécurisée (pour contenir les clés des résidents qui la lui confient, en effet les assurances acceptent que les clés soient détenus par les gardiens mais sous cette condition)*

*Action nécessaire sur les nombreuses dalles instables dans le jardin est*

Version du document : 15 avril 2021