

Compte rendu de la réunion du mardi 14 avril 2015

La réunion s'est déroulée de 9h30 à 11h30 dans la salle de réunion du 87 rue de la Santé

Présents : Thierry Bombart, Pierre Briole, Lionel Dontenville, Irène Mowszowicz, Richard Staut

Quatre points sont à l'ordre du jour. Des questions spécifiques apparaissent plusieurs fois en cours de réunion, elles sont rassemblées dans un cinquième paragraphe, ces questions viennent en complément ou en plus des questions figurant au CR de la réunion du 14 janvier.

1. Constat de dysfonctionnements dans la gestion

Le conseil syndical (CS) fait part à Foncia de son mécontentement quant à la gestion du syndic :

- a) le syndic ne donne pas d'information et n'interagit pas avec le CS, cela en dépit des demandes répétées du CS d'une gestion interactive et transparente.
- b) de nombreux dossiers ne sont pas traités ou le sont très lentement.

L. Dontenville rappelle que la gestion de la copropriété est effectuée par E Devouard (15 à 20% de son temps) et N Basset. Il ne suit plus lui-même les affaires courantes (nous lui communiquons le CR de la réunion du 14 janvier dont il prend connaissance), mais seulement les procédures. En qualité de président de l'Union il suit en revanche tous les dossiers concernant l'ilot.

Il justifie la rétention d'information (par exemple les 3 mois de retard dans la communication de l'étude de Croué-Landaz sur les propriétés du sol sous la tranchée) par le fait que certains documents pourraient susciter des craintes auprès du CS ou des copropriétaires. Le CS dit que ce n'est pas là une motivation pertinente.

Le CS rappelle les difficultés rencontrées lors de la préparation du CR de l'AG 2014. Sa version initiale contenait de nombreuses erreurs qui ont été corrigées par le CS, mais le syndic a ignoré, sans justification ni discussion, plusieurs de ces corrections et diffusé un CR non validé par le CS.

2. Définition d'une méthodologie de travail

a. Gestion courante

Mise en place avec E. Devouard d'un point hebdomadaire sur les actions avec une méthodologie et un tableau de suivi d'avancement des actions (voir annexe).

Le gardien P Fiard est le point de contact des entreprises qui interviennent sur le site. Etablir un protocole strict pour la remontée des informations de P Fiard au syndic et au CS.

Faire un bilan précis de l'état des réalisations des diverses sociétés sous contrat comportant une intervention périodique (exemple : entretien des extincteurs), il apparaît en effet que certains contrats sont mal effectués. Vérification des fiches de visite.

b. Concertation

Concertation avant les décisions et actions avec échange de mails (à fin de clarté et traçabilité).

c. Traçabilité

Disposer de copie de l'ensemble des échanges et sans retard. Il est à noter que les documents mis en ligne pour les membres du CS sur le site MyFoncia sont utiles mais insuffisants, en particulier ils ne permettent pas de reconstituer les motivations des actions ni leur contexte.

d. Stratégie

Définition concertée d'une stratégie durable pour le recours aux divers fournisseurs accomplissant des prestations dans la durée sur le site (nettoyage, poubelles, gardiennage, remplacement du gardien pendant ses congés, ...) avec définition claire des rôles de chacun.

e. Pérennité

La copropriété souhaite garder ses archives, n'autorise pas le syndic à les détruire à l'échéance de dix ans comme il le fait actuellement.

Il est rappelé au syndic que certains documents n'ont pas à être détruits après dix ans mais accompagnent l'immeuble tout au long de son existence. Il s'agit des plans, de carnets d'entretien de l'immeuble, de dossiers des ouvrages exécutés

3. Etablissement d'un échéancier précis des actions à mener

En l'absence d'E. Devouard, en formation, il n'est hélas pas possible de convenir d'un échéancier des actions à mener, pour la plupart listées dans le CR de la réunion du 14 janvier 2015.

Le CS demande à L. Dontenville de faire un point dès le retour d'E. Devouard et de communiquer une réponse au plus tard vendredi 17 matin.

Sur le dossier de l'eau chaude primaire (notamment entretien des canalisations) qui relève de l'ilot, L. Dontenville dit qu'il n'a pas de visibilité sur le temps qui sera nécessaire pour gérer ce dossier et met en cause la lenteur de l'assureur.

Le CS rappelle que certaines de ses demandes sont répétées depuis l'automne, par exemple le point précis sur qui fait quoi (et quand) en matière de nettoyages et les coûts correspondants.

4. Sécurité dans les parkings

Le CS demande au syndic de dresser, avec sa connaissance de ce type de problématique et sa connaissance de notre site, un éventail des mesures qui pourraient être prises, une évaluation grossière des coûts ainsi que de l'efficacité présumée et des lacunes. Il s'agira d'une évaluation grossière ne nécessitant pas de devis à ce stade, et constituant une base de réflexion et de travail pour le CS et les copropriétaires. Parmi les pistes possibles sont mentionnés :

- intervention ponctuelle d'agents de sécurité. L. Dontenville indique que dans le passé il y a eu une période au cours de laquelle un budget annuel de 25k€ était alloué à la surveillance des parkings par maître chien.
- caméras
- réfection de l'entrée du parking (entrée propre)
- amélioration des éclairages
- mise en place d'éléments de dissuasion (exemple : panneau « parkings sous surveillance »)
- suppression de la possibilité d'entrer par les édicules du jardin (sortie seulement)

Le syndic va traiter le problème de la voiture épave et des deux autres voitures squattées, avec contact des propriétaires puis sollicitation de la police pour l'enlèvement des épaves.

5. Questions diverses

Eau chaude primaire: il existe une autre fuite dans le réseau de chauffage (600 litres par jour). Bilan depuis un an : 4 fuites en tout : la grosse fuite de décembre sur le tuyau aller, le tuyau retour en janvier, puis un à présent un compteur au 88-98 rue de la glacière et la 4^e fuite.

Il va y avoir un sondage (fin avril) sur les tuyaux à l'est de la tranchée avec passage d'une caméra pour déterminer l'emplacement de la fuite. Ce sondage permettra aussi de voir localement l'état du tuyau. En fonction de ces investigations il faudra peut-être interrompre les travaux de réfection des voies pour reprendre l'ensemble des canalisations.

Foncia doit prévenir la mairie que les trottoirs rue de la Santé sont très dégradés par les racines arbres, en particulier à la hauteur du 83.

Les absences de Mr Fiard doivent être connues du CS à l'avance et son remplacement doit suivre un protocole bien établi, l'accès aux clés de locaux techniques doit, en particulier, être préservé.

Il y a des blocs de secours en panne notamment au 81 et dans les parkings.

Enrobé rouge : d'après Foncia la société n'est pas compétente. Foncia doit proposer une action.

Infiltration d'eau, problème des jardinières le long du boulevard, et des fuites d'eau face à Picard. Le CS demande au Foncia de préparer une étude de ce problème. Première étape à organiser : visite préliminaire sur terrain avec l'expert qui aura été sollicité par Foncia (l'architecte de la copropriété, Croué Landaz ?). L Dontenville rappelle que cette affaire relève de l'Union.

Le CS rappelle qu'une salle plus adaptée que celle de l'année précédente et plus proche doit être recherché pour l'AG 2015, action à entreprendre dès à présent.

Une réunion sur le dossier sécurité aura lieu vendredi 17 avril de 18h à 20h en salle de réunion du 87. Les copropriétaires y sont invités. Si possible prévenir à l'avance contact@lot2.ilot13.fr

Annexe : éléments de méthodologie de suivi des dossiers

- Ouverture d'un dossier lors de l'apparition d'un problème : action = syndic
- Evaluation du problème et du degré d'urgence : action = syndic & CS + autres acteurs + éventuellement experts + éventuellement consultation copropriétaires
- Gestion des intervenants
 - o consultation de X,Y,Z pour devis, relance systématique au bout de x jours, transmission au CS : action = syndic
 - o discussion et validation : action = CS & syndic
- Suivi des ordres de service
 - o fourniture d'un calendrier (et information en cas de modification de celui-ci) : action = syndic
 - o rapports d'avancement : action = syndic
 - o validation d'étapes : action = CS
 - o validation finale : action = CS