

Assemblée générale du 6 décembre 2023

Compte rendu du conseil syndical et explications des résolutions importantes de cette assemblée

version 20231206a

Le compte rendu relatif aux divers travaux réalisés dans la copropriété vient de vous être fait par le syndic. Comme cela a été dit, ces travaux ont concerné la clôture côté rue de la Santé, la remise en état d'un portillon côté Est, la salle de réunion du 87 rue de la Santé, les mains courantes aux entrées de la résidence, la réfection des éclairages des halls, la pose de deux caméras dans le parking. Certains de ces travaux ont rencontré parfois des difficultés de divers types. Si des difficultés persistent sur des travaux accomplis ou en cours d'accomplissement, il est important que les copropriétaires en fassent part au conseil syndical et au syndic. L'assemblée générale 2022 avait demandé au syndic de faire le point sur les infiltrations d'eau qui affectent divers appartement, notamment au 79 rue de la Santé. Le conseil syndical n'a reçu aucune communication de la part du syndic sur ces désordres. C'est une question qui reste donc en suspens et qui devra être faire partie des priorités du prochain syndic, à tout le moins pour les désordres nécessitant une réponse urgente. Les questions moins urgentes, elles, devraient pouvoir être intégrées dans l'analyse future du Diagnostic technique global (DTG) et le Plan pluriannuel de travaux (PPT) qui s'en suivra. Le conseil syndical a aussi attiré l'attention du syndic sur le fait que le ravalement ayant été fait il y a moins de dix ans, les désordres d'étanchéité peuvent apparaître comme des failles dans les travaux de ravalement, et par conséquent la prise en charge des réparations incomber à la société qui a procédé au ravalement dans le cadre de la garantie décennale des vices liées à ces travaux. Le conseil syndical avait aussi insisté auprès du syndic sur l'importance à faire rapidement cette démarche auprès de la société qui a fait le ravalement parce que la période des dix ans va bientôt se terminer. Il semble malheureusement qu'aucune démarche n'ait été faite par le syndic en ce sens.

Voilà pour un retour rapide sur les travaux. Merci d'avance pour vos remarques et questions sur ce volet là, important, du fonctionnement de notre copropriété.

Cette année, notre assemblée générale est particulièrement importante par le fait que, comme nous l'avons annoncé lors de l'assemblée générale précédente, nous allons voter pour choisir notre prochain syndic.

La loi ALUR votée en 2014 et modifiée en 2015 prévoit la mise en concurrence obligatoire de syndics tous les trois ans. L'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime la notion de délai, de sorte que la périodicité de mise en concurrence est flexible. Dans notre cas, la dernière mise en concurrence remonte à huit ans.

La mise en concurrence, que nous annoncions lors de l'Assemblée générale précédente était devenue indispensable pour notre copropriété en raison de l'érosion du travail du syndic et tout particulièrement de la dégradation de tous

les aspects relatifs à la gestion financière de notre copropriété et à la transparence de cette gestion. Dans la note jointe à la convocation à cette assemblée, le conseil syndical a expliqué les nombreux et profonds dysfonctionnements du syndic actuel.

Ainsi le conseil syndical invite l'assemblée générale à voter pour le syndic Loiselet & Daigrement. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce point à la résolution 12, hors de la présence des syndics, et avant le vote.

La convocation à l'assemblée générale comporte une irrégularité que nous allons corriger au moment du vote. Cette irrégularité est le fait de voter préalablement pour l'un des syndics à la majorité 25 puis le cas échéant à la majorité et 24, avant de passer, si nécessaire au vote pour l'autre candidat. Le conseil syndical avait fourni au syndic un projet de convocation qui était rédigé correctement et c'est le syndic qui a modifié le séquençement en essayant qu'il le favorise, ce qui est une rupture d'égalité entre les candidats. Par conséquent nous voterons bien d'abord à la majorité 25 pour les deux candidats, puis dans un deuxième temps, et si cela est nécessaire, pour les candidats éligibles à la poursuite du scrutin la majorité 24.

Les points à l'ordre du jour sont nombreux, par conséquent nos débats doivent être concis, ordonnés et rigoureux.

Parmi les points importants de cette assemblée, il y a les sept points suivants (15 et 19 à 24) :

Le point 15 porte sur l'élection de nouveaux membres du conseil. Il est extrêmement important que le conseil se renouvelle. Participer au conseil demande du travail. C'est un travail bénévole au profit de la copropriété qui est notre bien commun. C'est un travail difficile parce que le conseil doit avoir autorité sur le syndic, piloter son action, vérifier et valider ses résultats, ce qui demande à la fois de la fermeté et une bonne connaissance des questions à la fois techniques, administratives et financières. Ces connaissances ne s'acquièrent pas instantanément, c'est pourquoi il est crucial qu'il existe une respiration au sein du conseil avec des arrivées et des départs au fil des années.

Au point 19, relatif au diagnostic technique global, le conseil syndical demande à l'assemblée générale d'entériner la démarche entreprise l'an dernier de réalisation de notre DTG. Ceci est obligatoire dans la loi, et débouchera d'une part sur un plan pluriannuel de travaux, d'autre part sur une prospective en vue de la réhabilitation environnementale de nos immeubles. Avec l'aide de l'Agence parisienne du climat qui nous a accompagnés tout au long de la démarche, et va continuer de nous accompagner, nous avons auditionné trois cabinets d'étude, puis nous avons réalisé une grille d'évaluation de leurs propositions qui a été discutée lors d'une réunion de prise de décision, puis choisi le cabinet Reezome. Le coût brut du DTG est de 19800 euros mais 5000 euros d'aide nous seront apportés par la ville de Paris (qui a déjà accepté notre dossier de demande d'aide), soit un coût net de 14800 euros TTC.

Au point 20 nous parlerons d'une demande d'autorisation de suppression de deux escaliers qui se trouvent sur le terrain cadastré de la copropriété à son

angle sud-est. La suppression de ces deux escaliers a été demandée à l'Union Îlot 13 par la copropriété 3 qui souhaite détourner de ces escaliers la circulation des piétons qui les empruntent, dont en partie des piétons habitant dans notre copropriété. Cette disparition, qui n'a jamais fait l'objet précédemment d'une discussion au sein de notre copropriété, entraînerait pour les habitants de notre copropriété la nécessité de trouver d'autres itinéraires pour se rendre vers le sud de nos immeubles. De surcroît elle créerait, sur notre parcelle, une enclave non atteignable autrement que par une servitude de passage sur le terrain de la copropriété voisine. Enfin une telle modification créerait un terrain vague, sans usage déterminé, au pied du mur sud du bâtiment du 87 rue de la Santé. Le conseil syndical encourage l'assemblée à voter contre cette modification.

Le point 21 concerne les résidents du 87 rue de la Santé. C'est une décision délicate à prendre. D'un côté le projet initial de clôture côté rue de la Santé prévoyait que celle-ci s'étendrait jusqu'au 87, et l'architecte avait dans son mandat le fait de faire de propositions en ce sens. D'un autre côté aussi bien l'architecte que, par la suite, la société ATS/ATPE, ont été dans l'incapacité de proposer un concept viable pour une clôture à l'avant de ce bâtiment, ceci en raison de l'exiguïté de l'espace disponible et des contraintes liées notamment à la sortie des poubelles et à la circulation des personnes à mobilité réduite. Le conseil syndical n'a pas d'avis sur la décision que doivent prendre les copropriétaires du 87, et appliquera, avec le syndic, leur décision.

Le point 22 vise à homogénéiser les systèmes de badges utilisés sur les nouveaux portillons avec les systèmes de badges utilisés sur les portes des halls.

Le point 23 est relatif à la clôture qui est en place depuis le mois de juin. La réception des travaux a eu lieu le 19 octobre. Il faut maintenant procéder à la mise en service des systèmes de badges et des systèmes d'interphonie.

Le point 24 porte sur le renouvellement du système d'interphonie dans les halls et son harmonisation avec celui qui sera implémenté sur les nouveaux portillons.