

Compte Rendu de la réunion du conseil syndical du 7 mars 2024

Etaient présents :

Mesdames ADATTO – CARDUNER – DECOSTER et LOMBARDO

Messieurs AGELOU – BAUDIER – DEVOISE et SOUFFIR

Monsieur BRIOLE en visio

Etait excusée :

Madame MORLON

Point 1 : Fermeture des clôtures installées rue de la santé

1.1. Questionnaire sur les horaires de fermeture des clôtures

Un questionnaire interrogeant les propriétaires de l'immeuble a été inclus dans le dernier PV d'AG. Le conseil syndical a pris connaissance des résultats de ce questionnaire et a constaté les problèmes suivants :

- Une très faible participation (moins d'1/3), qui peut s'expliquer par le fait que beaucoup de personnes ne s'attendaient pas à recevoir ce questionnaire dans le PV d'AG
- Un format en 3 questions qui n'est pas équilibré (2 choix pour une fermeture la journée contre 1 choix pour une fermeture la nuit seulement) et qui a tendance à diluer les voix pour la fermeture en journée.

Pour corriger ces problèmes **le conseil syndical a décidé de resoumettre un questionnaire** selon les termes suivants, après qu'il aura pris avis auprès du syndic :

- Le questionnaire sera envoyé à tous les propriétaires d'appartements, caves et parkings des bâtiments situés au 79, 81, 83, 85 ainsi qu'aux propriétaires de parkings. Seuls les propriétaires du 87 ne seront pas concernés, leur participation financière leur sera remboursée suite au vote de l'AG du 6 décembre puisque n'étant plus concernés par celle-ci
- Comme en AG, les votes compteront à hauteur des tantièmes de chaque votant.
- Le conseil syndical va étudier avec le syndic la meilleure façon de renvoyer ce questionnaire pour ne pas en alourdir le coût.

1.2. Fermeture des clôtures la nuit en attendant les résultats du vote

Il a été décidé lors de la dernière AG de fermer les clôtures la nuit (21h à 7h) en attendant les résultats du vote. Cette fermeture a pris du retard, notamment car le conseil voulait s'assurer que tous les usagers, y compris des parkings aient accès à un badge, et que la procédure à utiliser pour l'ouverture de la clôture aux visiteurs puisse être partagée.

La demande a été faite au prestataire de venir pour rendre cette fermeture effective le plus vite possible.

Demande est faite au syndic de transmettre rapidement la procédure pour ouvrir les clôtures et de mettre à disposition les badges qui n'auraient pas encore été remis aux copropriétaires.

1.3 Utilisation de la téléphonie pour permettre d'ouvrir les portillons aux invités / livreurs ne disposant pas d'un badge.

Pierre Briole fait au conseil la proposition suivante qu'il lui a préalablement soumise par courriel :

« Faire voter en AG de la copropriété le principe de l'usage de la téléphonie pour le futur système de contrôle d'accès. En effet si l'on peut imposer sans attendre, à mon sens, à la copropriété l'usage de

claviers et codes à 4 chiffres identiques à ceux des halls sans avoir besoin de son approbation, par contre le passage à un système basé sur la téléphonie implique une approbation par l'AG de la copropriété, d'une part en raison du principe même dont on a vu en AG qu'il est contesté par divers copropriétaires et des questions relatives à la RGPD, d'autre part en raison des coûts récurrents (1 à 2% du budget annuel de la copropriété) dont les copropriétaires doivent avoir conscience, enfin en raison du surcoût de travail humain actuellement non quantifié et qui doit être chiffré (en sachant qui fait quoi et sur quel budget). »

Lors de l'étude de la pose de la clôture et son installation, le conseil syndical a précédemment proposé et approuvé à sa majorité de ne pas utiliser de code sur ces portillons car ceux-ci se transmettent très vite, et peuvent rendre le portillon « inutile » si des personnes extérieures à la copropriété s'en emparent. La majorité du conseil syndical soutient l'usage de la téléphonie, comme plus pratique pour filtrer et faire entrer uniquement les personnes souhaitées.

Le conseil syndical propose de ne pas rajouter un autre délai à la fermeture des portillons en attendant un vote en AG sur ce point (vote qui pourra tout de même avoir lieu après la mise en service des portillons). La majorité du conseil syndical propose une fermeture des portillons sans code, et en utilisant les badges et la téléphonie, ce qui lui semble conforme à ce qui a été annoncé lors de la précédente AG. Le conseil syndical va vérifier avec le prestataire et le syndic les faits en ce qui concerne les points soulevés par Pierre Briole. Nous demanderons au prestataire sa conformité RGPD et les coûts réels du service, qui lui semblent bien inférieurs à ce que Pierre Briole mentionne.

Point 2 : Appui à la distribution des questionnaires & visite des appartements par le cabinet ReeZOME, mandaté dans le cadre du DTG (Diagnostic Technique Global)

Le conseil syndical a fait une première réunion de lancement du DTG avec le cabinet ReeZOME, Lors de cette réunion, le planning du DTG a été partagé. Il est prévu qu'il s'étende de début mars à juin 2024. Il se clôturera par une réunion de partage des résultats du diagnostic ouvertes à tous les résidents et propriétaires.

La première étape du DTG est la collecte de réponses à un questionnaire. Ce questionnaire a été transmis par ReeZOME au conseil syndical. Il sera distribué très prochainement. Vous pourrez y répondre sur internet ou par écrit. **Ce questionnaire est très important pour garantir la qualité du diagnostic et nous vous remercions par avance du temps que vous voudrez bien y consacrer.**

Le cabinet ReeZOME complètera ce questionnaire par une série de **mesures et d'observations terrains dans les parties communes et certains appartements. Cette visite aura lieu le jeudi 21 mars, entre 9h et 18h.** Le conseil syndical va aider à sélectionner des personnes voulant bien recevoir ReeZOME chez elles pour une visite et la pose d'une sonde de mesure des températures. N'hésitez pas à vous manifester si vous êtes intéressés pour participer.

Point 3 : Transmission des comptes et documents détenus par At'Citus au nouveau Syndic, Loiselet & Daigremont

A ce jour, et malgré plusieurs demandes écrites, **notre nouveau syndic Loiselet & Daigremont n'a toujours pas reçu les documents et les comptes nécessaires à la bonne gestion de nos immeubles, de la part du syndic At'Citus.**

Le conseil syndical a demandé au syndic de faire un recours en justice pour s'assurer de récupérer au plus vite les documents et l'accès aux fonds de la copropriété. Une décision aura lieu le 22 avril, suite à laquelle le cabinet At'Citus devra payer des frais pour chaque jour de retard de transmission. D'autres procédures plus rapides ont été discutées, comme la procédure en référé heure à heure, mais écartées sur la base de l'expérience du syndic Loiselet & Daigremont.

Point 4 : Mise à jour du contrat de la gardienne

Le contrat de notre gardienne n'est pas à jour, il comprend encore des tâches qu'elle n'effectue plus (comme la distribution du courrier) et n'inclut pas les nouvelles tâches qu'elle effectue.

Le conseil syndical va demander au syndic de s'occuper de la mise à jour de ce contrat, en collaboration avec le conseil syndical et la gardienne.

Point 5 : Répartition des rôles au sein du Conseil Syndical

Notre conseil syndical n'a pas de président nommé et a pour l'instant décidé de continuer à fonctionner sans un président mais avec un coordonnateur, ce qui permet de partager la charge et la représentativité du conseil entre membres du conseil syndical, en fonction des sujets.

Point 6 : Information des résidents sur les règles du vivre ensemble au sein de la copropriété

Le conseil syndical propose de mettre à jour un livret de bienvenue et de le distribuer dans les boîtes aux lettres, pour rappeler quelques règles du vivre ensemble, par exemple concernant les heures auxquelles faire de préférence des travaux, comment se débarrasser de ses encombrants, etc. Les informations clés du livret seront également affichées dans les halls des immeubles.