

Constitué d'une petite équipe de copropriétaires désignée par l'assemblée générale, le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il est appelé aussi à faire le lien entre le syndic et la copropriété, et à relayer les préoccupations des résidents pour autant que celles-ci relèvent du fonctionnement de la copropriété.

Le conseil élu lors de l'assemblée générale du 23/11/2005 était composé de neuf membres. Afin d'éviter toute carence, le mandat est de 3 ans avec un renouvellement annuel par tiers. A noter que notre règlement de copropriété prévoit également la possibilité d'élire des suppléants (aucun actuellement).

Le fonctionnement optimal du conseil syndical est largement dépendant de l'activité de ses membres et du temps qu'ils peuvent y consacrer (appel explicite aux copropriétaires qui ont du temps à investir...), ainsi que de leur domaine de compétence (juriste, comptable, architecte, archiviste...), mais tout copropriétaire susceptible de suivre régulièrement un dossier pourra être utile à la copropriété.

L'une des fonctions du conseil syndical étant de représenter les copropriétaires, il semble également souhaitable de veiller à sa diversité (copropriétaires issus des différents bâtiments, résidents/bailleurs, copropriétaires de longue date ou nouveaux arrivants). Actuellement 3 des bâtiments (B1, E et F) ne sont pas "représentés" au sein du conseil, ce qui est aussi le cas des "nouveaux copropriétaires".

Bilan d'activité du conseil syndical

Depuis la dernière assemblée générale, le conseil syndical s'est réuni onze fois de façon plénière.

Quatre rendez-vous trimestriels ont été tenus en journée chez le syndic, six visites d'immeubles mobilisant le syndic, le gardien et un ou plusieurs conseillers syndicaux ont eu lieu ainsi que plusieurs réunions ponctuelles impliquant en général un ou deux membres du conseil, le gardien, le syndic et un prestataire de services.

La publicité des débats du conseil syndical a été assurée par l'affichage des comptes-rendus des réunions, ce document étant transmis par voie électronique à ceux des copropriétaires qui en avaient fait la demande.

Relations avec le syndic

Force est de constater que la satisfaction du conseil syndical vis-à-vis du syndic a connu des hauts et des bas, cette fluctuation reposant largement sur les changements qui sont intervenus chez Keops/Patrimonia/Lamy. Durant le dernier exercice 2005/2006, trois gestionnaires d'immeuble (Mlle Hérisse, M. Caillot et M. Jauneau) se sont succédés dans des conditions qui n'ont pas permis d'assurer une transmission efficace des informations.

La prise de fonction (qu'on espère définitive) de M. Danjon début août a permis de rétablir rapidement un climat de confiance réciproque entre le conseil syndical et le syndic : compétence de nos interlocuteurs, qualité du relationnel, écoute ... mais des points restent à améliorer (en particulier en matière d'information sur l'état d'exécution du budget et de rédaction des compte rendus de visites d'immeuble). Les changements de syndic et/ou de gestionnaires (depuis 2000 : 3 syndics, 6 gestionnaires, 5 comptables) ont nui au suivi des dossiers et des actions sur le long terme, et le conseil syndical exprime une réelle attente dans ce domaine.

De même, en ce qui concerne la comptabilité, la succession de 5 comptables en 5 ans ainsi que les différentes méthodes et logiciels comptables utilisés ont nui au suivi des budgets et au contrôle des évolutions. La mise en œuvre progressive des nouvelles règles juridiques et comptables inscrites dans la loi SRU du 13/12/2000 devrait apporter à terme une meilleure uniformité.

Les assemblées générales

Comme cela a été indiqué dans l'un de ses derniers compte rendus, le conseil syndical a choisi de reconduire le principe de deux assemblées générales annuelles. Cette disposition est évidemment plus lourde en matière d'organisation et entraîne davantage de frais (double location de salle, double convocation, double envoi des procès-verbaux) mais permet à l'ensemble des questions à l'ordre du jour d'être traitées et de faire l'objet de débats plus approfondis.

Quelques dossiers traités cette année

La succession de gestionnaires chez le syndic ne nous a pas permis d'avancer sur l'ensemble des dossiers tel que nous le souhaitions. L'avancement est également dépendant du temps que chacun a pu y consacrer (la plupart des conseillers syndicaux sont dans la vie active).

Parmi les dossiers polémiques, la purge des éléments de balcons a été décidée par M. Caillot, notre précédent gestionnaire, en raison des risques que leur chute pouvait engendrer pour les copropriétaires, le personnel ou les visiteurs. L'aspect sécurité et la responsabilité du syndic en cas d'accident était mise en avant. L'avis du conseil syndical était partagé, mais personne n'a anticipé l'ampleur de ces purges. Des travaux de réfection sont proposés lors de l'AG du 13/12/2006.

Les problèmes d'engorgement des canalisations d'eaux pluviales ces dernières années nous ont conduit à établir un contrat d'entretien pluriannuel avec la société EAV. Une campagne complète de nettoyage sous pression a eu lieu début février 2006. Elle sera suivie de nettoyages réguliers durant 5 ans.

Le remplacement des troènes et autres aménagements des espaces verts (voté en AG du 10/01/2006) a été tardif, mais il est actuellement en cours.

Les dossiers importants pour les prochains exercices :

Etanchéités des toits-terrasses : Depuis quelques années, des infiltrations régulières affectent les derniers étages des différents bâtiments. L'étanchéité des terrasses date de 1983 (décision lors de l'AG du 27/10/82), et il est couramment admis que la durée de vie moyenne d'une étanchéité est de l'ordre de 15 ans. Nous sommes largement au-delà de cette période, et les terrasses devront être refaites dans les années à venir, éventuellement au fur et à mesure des fuites détectées. Les questions associées concernent :

- La méthode selon laquelle sera traitée cette réfection (l'intervention d'un architecte pour le cahier des charges et le suivi des travaux est la forme la plus courante, la prochaine AG du 5 février proposera un devis dans ce sens).
- Le rythme des travaux (ensemble des bâtiments, terrasse par terrasse...)
- Les éléments de décision (constitution d'un fonds prévisionnel, planification fixe d'une ou deux terrasses par an, AGE urgente convoquée à chaque fuite...).
- Le statut des aménagements apportés par certains copropriétaires sur ces terrasses.

Ravalement : Le dernier ravalement fait par IREP date de 1985 (décision lors de l'AG du 23/10/84) et nous arrivons au-delà de la période de durée de vie (de quinze à vingt ans). La question de l'opportunité et du rythme des travaux (à l'identique des terrasses) se posera rapidement.

Charges de chauffage : Le tableau de répartition des charges de chauffage utilisé actuellement n'est pas publié et donc opposable. Il comporte des variations importantes qui sont contestées par certains copropriétaires. Il s'agit d'un problème soulevé à partir de 1999 et qui a fait l'objet d'au moins deux études juridiques. Avec l'augmentation des charges de chauffage essentiellement dues au combustible (+27% cette année), la situation actuelle doit être résolue rapidement.

Règlement de copropriété : La rédaction du RC est en cours par le cabinet Goldberg & Masson (décision lors de l'AGE du 10/01/2006). Son adoption fera vraisemblablement l'objet d'une résolution l'année prochaine. Outre cette nouvelle rédaction et mise en conformité, le traitement par le syndic des différentes entorses au règlement (paraboles, couleur des fenêtres, volets, canisses, alimentation électrique en parties communes, parkings fermés,...) devra être précisé (cf résolution 17 de l'ordre du jour).

Relations U : La copropriété comprend un local commercial (avec un copropriétaire regroupant environ 30% des tantièmes de charges générales et plus de 50% des tantièmes de charges parking) et 9 bâtiments d'habitation (139 appartements pour à peu près autant de copropriétaires). L'activité commerciale engendre des inconvénients (bruits, circulation, odeurs...) et les objectifs et points de vue sont parfois différents entre les copropriétaires. Le conseil syndical s'attachera à parvenir à une cohabitation harmonieuse et résoudre au mieux pour la copropriété les difficultés inhérentes à cette spécificité.

Ascenseurs : La loi "Urbanisme et habitat", du 2 juillet 2003, et le décret d'application relatif aux ascenseurs du 9 septembre 2004, ont prévu une mise à niveau technique de tous les équipements en trois vagues : 3 juillet 2008, 3 juillet 2013 et 3 juillet 2018. L'audit réalisé cette année par le cabinet Caste-Ing (décision lors de l'AGE du 10/01/2006) a permis d'obtenir un état des lieux de nos ascenseurs (satisfaisant dans l'ensemble) et d'identifier les travaux à réaliser pour se mettre en conformité lors des différentes échéances. La partie correspondant à 2008 sera proposée à l'AGE du 05/02/2007 (ainsi que la communication de l'ensemble du rapport). Un audit régulier sera réalisé tous les 5 ans.

D'autre part, nous nous sommes engagés dans un dialogue avec Otis afin d'améliorer rapidement le suivi et le traitement des incidents, dans le cadre du contrat actuel. Nous entamerons dès que possible les négociations en vue du prochain renouvellement de contrat (avec les modifications rendues obligatoires par la loi).

Conclusion

Ce rapport présente un panorama rapide des dossiers auxquels est confrontée la copropriété, et il a pour but d'attirer l'attention de chaque copropriétaire sur les échéances futures. Les conséquences budgétaires ne sont pas toutes connues. Il faut néanmoins que chacun ait conscience de la situation et de la nécessité de préservation de son patrimoine. Nous vous invitons à en discuter le cas échéant avec les conseillers syndicaux, ou à nous faire parvenir vos réactions (csmazeleyre@free.fr).

Je voudrais remercier les différents membres du conseil syndical pour leur action et le temps qu'ils ont consacré bénévolement à la copropriété, mais aussi en profiter pour appeler à la mobilisation des compétences et des bonnes volontés. La copropriété a besoin d'un conseil syndical fort, efficace, motivé et représentatif, le conseil syndical a besoin de vous !

Pour terminer, je tiens également avec l'ensemble du conseil syndical, à remercier M. et Mme Gaspar, nos gardiens, pour la qualité de leur travail tout au long de ces dernières années. L'amabilité, l'état d'esprit constructif au service de la copropriété et la disponibilité dont ils font preuve, sont un atout primordial pour faire de Mazeleyre une résidence agréable à vivre.

Jean-François Duvivier (G), Président du conseil syndical de la résidence Mazeleyre

Document établi le 11/12/2006 et visé par les conseillers syndicaux suivants:
Mme Gislaine Bordes (C), Mme Arlette Ladame (A), M. Claude Becherucci (D),
M. Christian Dici(H), M. Pierre Grelley (G), M. Jean-François Lerooy (C)

