

Rapport de mission du conseil syndical années 2019 - 2020

Nous avons le plaisir de vous présenter ci-après le compte-rendu écrit de l'activité du conseil Syndical pour la période juin 2019 – aout 2020.

Pour rappel le conseil syndical n'a pas pour objectif de se substituer au syndic mais exerce uniquement un rôle de conseil et de contrôle auprès du syndic qui reçoit un mandat de notre assemblée générale pour représenter le syndicat des copropriétaires.

Il est important de noter que plusieurs textes législatifs récents contribuent à augmenter les pouvoirs du conseil syndical et amène également à devoir modifier les habitudes en termes de nomination de ses membres.

L'introduction de la possibilité d'un vote par correspondance impose en effet aux syndicats de proposer des candidats aux postes de conseillers syndicaux dès les convocations aux AG.

La "tradition" antérieure, en désaccord avec la loi mais que les juges acceptaient, était de voir les candidatures s'exprimer lors des assemblées.

Cette contrainte ne prive bien entendu en aucune façon l'AG de son droit de discussion.

Administration de la résidence

Crise COVID 19 et état d'urgence sanitaire'

Le conseil syndical se félicite de la façon dont notre syndic et nos prestataires nous ont permis de traverser cette période difficile sans problème majeur.

Notre régisseur, arrêté pour 15 jours pour raison de santé a pu ensuite reprendre son travail tout à fait normalement et le nettoyage de la résidence et la sortie des poubelles se sont toujours déroulés de façon conforme aux attentes.

Réunions du conseil syndical :

Le conseil syndical a tenu 11 réunions d'une durée de 2 à 3 heures. Notre syndic Gestion AD a été associé à la très grande majorité des réunions. Compte-tenu de la taille de notre copropriété, du nombre de sujets à traiter et du faible nombre de conseillers élus, ces derniers ont dû consentir un important investissement personnel.

Notre adhésion à l'ARC, Association des Responsables de Copropriété nous permet d'avoir accès en permanence à des informations à jour et des conseils pour tous les sujets qui touchent à la gestion des copropriétés

A compter du mois de mars 2020 les réunions du conseil syndical se sont tenues en visio-conférences.

Constitution d'un fond documentaire opérationnel pour le conseil syndical

Il est apparu à l'équipe en place que le conseil syndical ne disposait pratiquement d'aucun fond documentaire (tant papier que numérique) qui permette aux nouveaux arrivants au conseil de connaître le fonctionnement de la résidence et son passé.

Les documents sont à priori détenus dans les archives des syndicats ou pour certains sont restés la propriété personnelle des acteurs.

Pour remédier à cet état de fait le conseil syndical a entrepris l'inventaire complet des archives papiers détenues par le syndic depuis l'origine pour numériser, sous forme de documents permettant des recherches "texte", tous les documents fondamentaux et constituer une base de connaissance sur notre copropriété (Convocations et PV d'AG, audits techniques ou fonctionnels, sinistres Dommages Ouvrages, procédures judiciaires, principalement)

Mandat confié par l'AG au conseil syndical

Lors de l'AG du 06 juin 2019 des copropriétaires de la résidence Apollonia1 a été votée la résolution 32.2 qui donne mandat au Conseil syndical de procéder à l'étude de solutions d'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques, ou hybrides stationnés dans nos parkings en sous-sol.

Le conseil syndical a pu mener à bien son mandat et propose une solution qui permet d'installer pour chaque emplacement de stationnement un point de raccordement pour un coup final attendu inférieur

à celui qui avait été envisagé pour la seule étude. Le rapport de mandat est annexé à la convocation à l'AG.

Suivi de l'activité du syndic :

Les membres du conseil se sont relayés pour profiter des permanences bimensuelles du syndic ou de la gestionnaire pour faire avancer les sujets en cours.

Le CS a également consacré un temps important à la rédaction de projets documents proposés au syndic pour fournir à la personne préposée à la loge des guides sur l'ensemble des tâches à effectuer au niveau de la résidence (Attentes des résidents, activités principales, vérification des compteurs d'eau, relevés des sous-compteurs électriques) .

Suivi et contrôles des comptes :

Le suivi régulier des comptes et des engagements de travaux a été fait grâce aux données disponibles dans l'extranet du syndic.

Pour faciliter son travail et celui de ses successeurs dans le cadre des relations avec les services comptables et/ou de gestion des syndicats le conseil syndical a préparé un document.

Ce dernier rappelle les règles exactes fixées par notre règlement de copropriété en termes de répartition des charges et d'affectation des dépenses et essaie de préciser au mieux les rubriques auxquelles il convient de rattacher les différents types de dépenses. Ce document ne remplace bien sûr en aucune façon les règles comptables applicables

La nécessité d'un recours massif au télétravail pendant la crise sanitaire a amené le syndic à accélérer la mise en place d'un accès à une plateforme professionnelle française de travail en groupe (WIMI) qui complète l'Extranet.

Le conseil syndical a un accès aux données de gestion (factures, copies des relevés de comptes bancaires) via cette plateforme.

L'augmentation tarifaire (2%) proposée par le syndic pour son contrat 2020-2021 est conforme à la moyenne des augmentations de salaires pratiquées en France en 2019. La variabilité permanente des tâches et des problèmes rencontrés rendent les gains de productivité difficiles.

Suivi des impayés :

Le conseil syndical a suivi attentivement avec le syndic l'ensemble des impayés de la résidence. Gestion AD continue les relances à l'amiable mais de nombreuses procédures ont dû être lancées afin de récupérer les charges non payées qui restent encore à un niveau trop élevé.

Documents disponibles

Les textes réglementaires fixent maintenant la liste minimum des documents qui doivent être accessible via l'extranet de la copropriété à partir du 1^{er} juillet 2020.

Le tableau ci-après qui résume l'examen effectué à la mi-juin montre que l'on était déjà très près du but.

Extranet obligatoire - notre positionnement au 15 juin 2020					
Documents personnels pour chaque copropriétaires	Présence	Ensemble des copropriétaires	Présence	Membres du conseil syndical	Présence
Son compte individuel arrêté après approbation des comptes par l'assemblée générale	oui	Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes publiés qui y apportent des modifications	oui	Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires	oui
Le montant des charges prévu dans le budget prévisionnel et celui des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices clôturés et payés par le copropriétaire	oui	La dernière fiche synthétique réalisée par le syndic	non	Le relevé des charges et produits de l'exercice échu	oui
Le montant de la part du fonds travaux rattachée à son lot, arrêté après approbation des comptes par l'AG	oui	Le carnet d'entretien de l'immeuble	oui Mise à jour à finaliser	Les relevés périodiques des comptes bancaires séparés	oui mais pas par l'extranet
Les avis d'appels de fonds qui lui ont été envoyés durant les trois dernières années	oui	Les diagnostics techniques des parties communes de l'immeuble en cours de validité	oui	Les assignations en justice relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré	oui mais pas par l'extranet
		Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité	non oui pour le CS	La liste de tous les copropriétaires	oui
		L'ensemble des contrats et marchés en cours conclus par le syndic, excepté les contrats de travail des salariés du syndicat	non oui pour le CS	La carte professionnelle du syndic ainsi que son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle et de garantie financière	oui
		Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours de validité	oui pour le CS		
		Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et les devis de travaux qui y ont été acceptés	AG ; oui Devis : Non		
		Le contrat de syndic en cours	oui		

Fonctionnement loge – Gardien/ne :

Les nouvelles modalités de fonctionnement prévues qui avaient été actées pour début 2019 à travers un avenant au contrat de travail de notre gardienne et le contrat signé avec la société AZUREL pour remplacer MNA n'ont, au final, pratiquement pas pu être appliquées suite à l'accident dont notre gardienne a été victime début 2019.

Les conditions de reprises fixées par la médecine du travail, suite à des difficultés de consolidation de la blessure ont imposé de confier pendant plusieurs mois à un prestataire toutes les tâches de ménages exécutées normalement par notre gardienne.

Fin 2019, Madame Fernandes a proposé de démissionner dans le cadre d'une rupture conventionnelle de son contrat de travail pour pouvoir poursuivre un projet personnel.

Le syndic nous a proposé pour procéder à son remplacement de faire appel à titre expérimental à un régisseur mis à notre disposition par une société de service.

Cette formule permet de tester sans risque une des solutions proposées au vote de l'assemblée générale.

En résumé l'idée est d'abandonner l'option d'avoir un gardien (logé) attaché par contrat direct au syndicat des copropriétaires sachant que le droit du travail actuel le libère de toute obligation en dehors de ses horaires de travail.

Le choix d'un employé d'immeuble (régisseur ou équivalent) permet en outre aux copropriétaires bailleurs de répercuter 100% de son coût sur leurs locataires.

Cette approche permet par ailleurs de libérer l'appartement de fonction et nous décharge des soucis et des coûts liés à une gestion directe de personnel.

Colis - Courriers -Clés

Compte-tenu des craintes exprimées par certain(e)s lors de l'AG 2019 notre syndic s'est assuré auprès d'un bureau de contrôle spécialisé que nous n'avions pas de contraintes quant à la capacité calorifique des colis stockés temporairement (8 jours maximum) dans l'espace loge.

Parallèlement un important travail d'explications et de pédagogie a été fait auprès des livreurs pour leur expliquer que les petits colis devaient impérativement être déposés dans les boîtes aux lettres et que notre gardien/régisseur n'était pas rémunéré pour assurer un service de conciergerie gratuit.

Il a également été demandé à tous les occupants de la résidence qui souhaitent qu'en leur absence un colis contre signature puisse être déposé à la loge, de signer un document de décharge. En son absence le régisseur ne peut pas accepter les dépôts.

Il en est de même pour ce qui est des déposes occasionnelles de clés, qui peuvent maintenant être conservées dans coffre adapté.

A la mi-juillet 74 documents de décharges avaient été déposés auprès du régisseur

Pour ce qui est des boîtes aux lettres un travail est en cours pour permettre, sans réaffectation des boîtes actuellement attribuées, de se mettre en conformité avec les normes postales et simplifier le travail des facteurs.

Sureté :

Trois caméras supplémentaires ont été installées au niveau des rez de jardin des bâtiments 5 et 6 mais aussi dans l'allée principale des bâtiments 28/30 avenue Léonard de Vinci où de multiples dégradations ont été constatées.

Sécurité

A la demande du conseil syndical notre syndic ordonnancé un audit de sécurité électrique, réalisé par l'APAVE, sur l'ensemble des installations électriques des parties communes.

Il apparaît qu'un travail important de remise en état de la partie électrique des systèmes de régulation de température des appartements situés dans les placards des couloirs doit être réalisé par notre exploitant de chauffage au titre de son contrat P2 (entretien courant).

Maintenance – Entretien :

Ascenseurs :

La rénovation des ascenseurs des 7 bâtiments (9 machines) s'est achevée à la date prévue (début juillet 2019) pour un coût légèrement inférieur au montant budgété.

A une exception près (bâtiment 5, sur des problèmes de bruit) très peu d'incidents ont accompagné les remises en route.

La suppression de l'interrupteur permettant de maintenir un ascenseur à l'arrêt a perturbé certains occupants de la résidence qui ont eu recours à des méthodes inappropriées et génératrices de pannes pour maintenir l'ascenseur à l'étage désiré, (un seul bâtiment concerné).

Les ascenseurs, à l'exception de ceux du bâtiment 6, ne sont pas équipés de compteurs d'énergie individuels opérationnel. Il est donc difficile de mesurer le gain en consommation électrique apporté par le remplacement des systèmes moteur à vitesse fixe + engrenages par des système moteurs à vitesse variable sans engrenage.

Les consommations électrique (exprimées en kWh) "Escaliers" 2019 sont inférieures d'environ 13% aux consommations moyennes des années 2016-2018 .

A défaut de sous-compteurs pour mieux comprendre, cette économie peut être attribuée aux actions conduites sur l'éclairage (mise en place progressive de lampes LED), sur les systèmes d'entraînement des ascenseurs (moteurs sans engrenage à vitesse variable) et bien sûr l'arrêt conjoncturel de 6 semaines pour travaux de chacune des cabines.

Pour 2020 il est prévu de suivre les sous-compteurs "ascenseurs" installés pour le bâtiment 6 pour mieux comprendre la répartition entre les différents usages des consommations électriques affectées aux escaliers.

Moquettes des couloirs de la résidence

Les moquettes en place sont celles posées lors de la livraisons des appartements.

Le contrat signé avec Azurel prévoit un nettoyage annuel des moquettes mais les constatations faites par le conseil syndical ainsi que les remarques faites par de nombreux copropriétaires nous ont amené à encourager notre syndic à lancer un appel d'offre pour désigner une entreprise en charge du remplacement de toutes les moquettes de la résidence.

Un projet résolution dans ce sens figure dans la convocation à l'AG.

Chauffage / eau :

La société Disdero a procédé au désembouage des radiateurs de la résidence décidé lors de l'AG du 3 mai 2018. Malheureusement malgré tous les efforts de communication et de facilitation qui ont pu être mis en œuvre une soixante d'occupants n'ont pas permis de réaliser les travaux prévus dans leur logement.

Cette opération de désembouage a révélé dans beaucoup de nos radiateurs des microfissures génératrices de fuites aux conséquences privées plus ou moins graves (dégâts des eaux).

Il faut noter que les radiateurs installés à l'origine de la résidence ont atteint leur limite d'âge théorique (les garanties sur ce type de matériel sont en général de 15 ans) et que ces problèmes risquent de se répéter.

L'intervention complémentaire programmée par Disdero au mois de mars 2020 pour une vingtaine de logements a dû être reportée au dernier moment en raison du confinement

Ménage / Nettoyage :

Après avoir étudié plusieurs devis, la société Azurel a été retenue. Cette société remplace depuis le 1^{er} avril 2019 la société MNA qui était présente depuis de nombreuses années et qui malgré les demandes réitérées du syndic ne fournissait plus un travail satisfaisant.

Dans la nouvelle configuration, après le départ de notre gardienne, AZUREL réalise le ménage dans l'ensemble de la résidence y compris la sortie des poubelles.

Les locaux poubelles

Après quelques mois à peu près normaux il apparait que les comportements irresponsables et irrespectueux pour ce qui concernent l'élimination des déchets reviennent en force.

Les différents rappels n'étant pas écoutés le syndic a été contraint de mandater, au frais du syndicat des copropriétaires un prestataires pour éliminer rapidement lorsque nécessaire tous les dépôts sauvages dans nos locaux poubelles.

Extension des armoires électriques :

Conformément à ce qui a été voté lors l'AG du 3 mai 2018 (résolution 30), la société AGELECT a procédé à la mise en place d'une armoire électrique supplémentaire dans le local TGBT. Cette armoire permet dès maintenant le raccordement d'une dizaine de box et de caves pour les propriétaires qui en feront la demande à titre privatif.

Ravalement :

Le travail de pré-étude réalisé par le cabinet Minne dans le cadre d'un budget minimum n'avait pas permis de répondre à toutes les questions de détails posées par les copropriétaires à l'occasion de la réunion de présentation organisée. Il avait cependant permis d'avoir une idée assez précise de l'important travail à réaliser et de l'enveloppe des coûts .

Compte tenu de la date de la première demande de la municipalité (2012), de la levée de toutes les contraintes présentées pour appuyer nos demandes à surseoir, de l'approche des JO 2024 avec des épreuves prévues à proximité (ARENA de Nanterre), des injonctions sous contraintes faites ces deux dernières années par la mairie à plusieurs résidences du Faubourg de l'Arche, le conseil syndical estime qu'il faut se mettre en position de lancer effectivement les travaux à la fin 2021 pour qu'ils puissent être terminés dans le 2^{ème} semestre 2023 au plus tard.

Dans cette perspectives le CS a apporté son concours au syndic pour la préparation d'un appel d'offres pour le choix d'un maître d'œuvre pour accompagner les phases de conception puis de suivi des travaux du ravalement de notre résidence.

Procédures :

Le conseil syndical suit avec une attention particulière les différentes procédures en cours. La longueur de certaines d'entre elles nécessitera bientôt de procéder aux votes de budgets complémentaires

Communication

Site internet :

Le site internet du conseil syndical Apollonia1 <https://www.apollonia1.fr/> est très régulièrement mis à jour.

Vous y trouverez une multitude d'informations concernant notre résidence. N'hésitez pas à le consulter régulièrement et à nous faire part de vos observations.

On note une augmentation continue du nombre de connections 70 visiteurs par mois fin 2018, 130/m fin 2019, 200/m début 2020.

Un ou deux contributeurs / trices supplémentaires permettraient vraisemblablement d'augmenter la quantité d'informations mises à disposition

Plaquettes

Il est rappelé aux nouveaux occupants que les plaquettes d'informations « chauffage » et « élimination des déchets » préparées à l'initiative du conseil syndical sont toujours disponibles sous forme papier auprès de notre régisseur et en ligne sur le site internet

Préparation de l'Assemblée Générale

Conformément à la loi notre conseil syndical a été associé à la préparation de la convocation de l'assemblée générale. A la date de la rédaction de notre rapport (mi-juillet 2020) le syndic, à l'exception d'une demande d'autorisation de travaux, n'avait pas reçu de proposition de résolution émise par les copropriétaires.

La rédaction de la convocation de cette année a été rendue un peu plus complexe par la nécessité de donner dans le texte toutes les informations nécessaires pour que les propriétaires qui veulent voter par correspondance puissent le faire en connaissance de cause.

Sans vouloir rentrer dans une analyse détaillée des résolutions présentées il nous semble important de signaler que pour le budget travaux le syndicat des copropriétaires a prévu, hors cession de l'appartement gardien, des recettes (argent restitué aux copropriétaires) qui représentent à peu près le tiers du montant maximum des dépenses envisagées.

Recettes		Dépenses travaux	
Excédent appel budget	30 000€	Fond de réserve loi ALUR	33 000€
Procédure chauffage – Solde des indemnités perçues	42 000€	Travaux pour réemploi logement gardien	15 000€
Travaux ascenseurs – gains de productivités sur réalisation	30 000€	Remplacement moquettes	70 000€
Provision pour étude bornes parking non utilisée	20 000€	Colonnes horizontales parking	35 000€
Subvention advenir (bornes parkings)	15 000€	MOE Ravalement – phase conception – AO Entreprises	42 000€
		Fond de travaux ravalement	200 000€
TOTAL	137 000€	TOTAL	395 000€

AFUL VINCI :

Nous rappelons aux nouveaux copropriétaires que le rôle de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) VINCI est d'assurer la gestion, la maintenance et, si nécessaire, l'évolution des interfaces des différents constituants de l'ensemble immobilier VINCI.

Les membres de cette association, créée lors du lancement de l'opération immobilière en 1997, sont la copropriété APOLLONIA1 (76.67% des voix), le propriétaire des locaux dans lesquels est installée l'enseigne Monoprix (17.76% des voix) et 5 autres entités commerciales qui se partagent le solde des voix.

La répartition des voix et des sièges au niveau du comité syndical (4/7) donne à la copropriété Apollonia1 un poids majeur dans le fonctionnement de l'AFUL.

Conformément aux statuts de l'AFUL VINCI le SDC Apollonia1 est représenté par son syndic au niveau de l'AG de l'AFUL VINCI.

Le prochain renouvellement du comité syndical est prévu en 2021. La présidence de l'Association est actuellement assurée par Monsieur Patrice Béraud-Dufour.

Les éléments majeurs, qui engagent le SDC Apollonia1, à voter lors de l'AG de l'AFUL Vinci doivent bien sûr être approuvés préalablement par l'AG des copropriétaires.

Aucun fait majeur n'est à signaler dans le fonctionnement de l'association depuis la dernière AG intervenue le 25 juin 2019 au titre de l'exercice 2018.

L'intention était de pouvoir présenter cette année une révision mineure des statuts pour intégrer des décisions passées d'AG et corriger quelques petites erreurs rédactionnelles. La crise sanitaire ne nous a pas permis de recueillir toutes les expertises nécessaires avant de soumettre à votre approbation un document révisé.