



Rapport d'activité du conseil syndical 2016-2017

Constitution du conseil syndical

L'assemblée générale du 2 juin 2016 a élu à l'unanimité les cinq membres du conseil syndical :

- M. Berembaum
- M. Bétin
- M. Combier
- M. Nouvion
- Mme Okada

MM. Bétin et Combier étant les seuls à résider dans l'immeuble et le conseil syndical préférant choisir un propriétaire habitant l'immeuble, M. Bétin a été désigné président du conseil syndical.

Relation avec le syndic

Les premières décisions du conseil syndical en relation avec le syndic, avant même la livraison des parties communes le 14 juin 2016, ont été le choix des différents prestataires.

L'assurance multirisques de la copropriété a été souscrite auprès de la compagnie Zurich (3751,54 € TTC/an).

Le contrat d'entretien de l'ascenseur a été souscrit auprès de l'installateur et constructeur, la société Koné qui nous a offert 3 mois de gratuité (2280 € TTC/an, remises les deux premières années). Les visites ont lieu toutes les 6 semaines, selon la réglementation en vigueur. Les interventions pour dépannage sont prévues sous 6 heures, 7 jours sur 7, de 8h à 20h.

À plusieurs reprises, le conseil syndical a dû demander au syndic de rappeler Koné à ses obligations légales d'une visite toutes les 6 semaines. Le 1^{er} juin, le syndic a dû, toujours à la demande du conseil syndical, envoyer un courrier recommandé à la société Koné. Depuis cette date, les visites ont bien lieu toutes les 6 semaines, mais le conseil syndical reste vigilant.

L'entretien de la porte du garage a été confié à la société ESTPM, constructeur et installateur (720€ TTC/an, 573 € TTC la première année). Les interventions pour dépannage sont prévues sous 2 heures, 6 jours sur 7, 24 heures sur 24.

L'entretien des équipements de sécurité incendie auprès de la société Sicli pour 423,96 € TTC/an. Ce contrat couvre les extincteurs, les blocs autonomes de secours et le système de désenfumage.

La maintenance des systèmes de chauffage et de production d'ECS (eau chaude sanitaire) a été confiée à la société Cepirim.

L'entretien général (ménage) des parties communes a été confié à la société Batinet.

La société Ista a été choisie l'installation des compteurs d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage et les relevés ou télé-relevés des compteurs.

Livraison des parties communes

La livraison des parties communes a eu lieu le 14 juin 2016, en présence des représentants de Sogeprom, M^{mes} Desgrais et Berthault, de M. Villain, du syndic, représenté par Mme Attal et M. Jaali, du conseil syndical dans son ensemble et de M. Vignat, l'architecte missionné pour assister le conseil syndical pour cette livraison (Résolution 13 de l'AG du 2 juin 2016).

L'expertise de M. Vignat a été précieuse. Son œil de professionnel est passé partout, y compris dans les regards ou les bassins de rétention.

Il n'y a pas eu de réserves critiques mettant en cause la sécurité ou le bon fonctionnement des équipements de l'immeuble.

Et nous avons même eu des bonnes surprises : le local à vélo est équipé d'une vingtaine de crochets pour suspendre les vélos et surtout, le parking a été entièrement peint, sol, murs et plafond. Le parking est ainsi très lumineux et son entretien en sera facilité.

Le 25 juillet 2016 a eu lieu la visite de levée de réserves des parties communes. À cette date aussi, aucun signe des importants désordres que nous aurons à affronter, ultérieurement, n'avait pu être décelé.

Suivi des désordres post-livraison

L'année 2016-2017 a été marquée par de nombreux désordres postérieurs à la livraison. Le suivi de ces désordres a beaucoup occupé le conseil syndical (notamment son président) et le syndic. Le conseil syndical tient d'ailleurs à saluer le travail remarquable et la réactivité de M. Jaali et de M^{me} Vasconcelos dans le suivi de ces désordres, les relances du promoteur ou même directement des entreprises concernées.

Les principaux désordres survenus lors l'année écoulée ont été les suivants :

- Importantes infiltrations d'eau au rez-de-chaussée :
Le 5 août 2016 : devant la porte de l'appartement A02
Le 19 janvier 2017 : à l'intérieur de la colonne technique électrique
Le 24 janvier 2017, puis à d'autres reprises : dans le sas vers les maisons
Fuite réparée en septembre 2017 – Plafond : en attente
- Infiltrations dans la gaine technique des 3^e, 2^e et 1^{er} étages :
Fuite sur le réseau du chauffage alimentant de l'appartement A41.
Réparée le 1^{er} août 2017. Cloisons de la gaine technique remises en état.
- Bruits importants générés directement ou indirectement par la VMC.

Autres désordres :

- Pression de l'eau insuffisante dans les étages supérieurs (réglé),
- infiltration local vélo (réglé),
- problèmes de chauffage (baisse de température la nuit - réglé),
- néon local vélo, néon parking (changés à nos frais),
- fuite eaux usées descente parking (réparée, en attente remise en état plafond).

Pour le suivi de tous ces désordres, le conseil syndical et le syndic ont travaillé ensemble et n'ont pas ménagé leurs efforts. De nombreux contacts téléphoniques, d'innombrables courriels, et quelques lettres recommandées au promoteur ont été nécessaires pour arriver à ces résultats. Il a aussi fallu très souvent être présent pour donner l'accès à la résidence aux différents intervenants.

Ce travail a demandé au conseil syndical, en particulier à ses membres habitant dans la résidence, un engagement et une disponibilité supérieurs aux prévisions.

Actions décidées par le CS au cours de l'année 2016-2017

Le conseil syndical a approuvé la création d'un blog pour informer les copropriétaires de la vie de la résidence. Après plusieurs mois d'inactivité, il a repris une certaine activité depuis le début du mois de septembre 2017.

Durant les premières semaines suivant les livraisons des logements, les membres du conseil syndical habitant la résidence ont répondu au mieux aux nombreuses sollicitations des occupants

pour leurs confier les clés du local « fibre » afin de permettre à l'opérateur téléphonique de procéder aux connexions.

Tout au long de l'année, et notamment dans le cadre du suivi des désordres, les membres du conseil syndical ont été présents pour les réunions ou certaines interventions des prestataires.

Afin de faciliter l'accès au local « poubelles » aux résidents et aux services de collecte des ordures de la communauté d'agglomération Est Ensemble, le conseil syndical a décidé de faire poser un VIGIK à la porte du local. Cette action a été menée au début de 2017. La sortie de conteneurs à ordures directement pris en charge par les agents d'Est Ensemble représente une économie d'environ 150 € par mois pour la copropriété.

Dans le même esprit de bonne maîtrise des dépenses, les ampoules des paliers et des halls sont, au fur et à mesure des besoins, remplacées par des ampoules LED. Ces ampoules ont pour avantage, outre une consommation presque deux fois moindre, de supporter dix fois plus de cycles allumage-extinction (données fabricants) que les ampoules fluo-compactes d'origine. Toujours pour limiter les coûts, ces remplacements sont faits par les membres du conseil syndical habitant la résidence.

En raison du prix prohibitif des étiquettes gravées pour les boîtes à lettres et pour la liste alphabétique réglementaire (plus de 35 € par logement), le conseil syndical a préféré adopté la proposition de M. Bégin de les confectionner lui-même.

L'éclairage extérieur a fait l'objet d'une surveillance et a été optimisé pour se mettre en marche uniquement lors de la détection d'une personne et hors autres sollicitations. Cette opération a mis en évidence que ces détecteurs sont très sensibles aux mouvements des plantes environnantes. Pour limiter les allumages intempestifs, il est donc demandé aux propriétaires des couper les branches à proximité immédiate des détecteurs.

Le conseil syndical a dû redoubler de vigilance lorsque le local commercial, au N°8, rue du Pré-St-Gervais a été loué et que son locataire a commencé les travaux pour l'aménager. M. Bégin et M. Combier ont dû ainsi demander au syndic d'intervenir, avec fermeté, à plusieurs reprises. Notamment pour :

- dégradation de la façade de l'immeuble,
- « piquage forain » d'électricité dans le hall pendant les travaux.

Propositions d'actions du conseil syndical pour l'année 2017-2018

Plusieurs fois au cours de l'année écoulée, l'intrusion de personnes étrangères à la copropriété a été signalée (parking, allées ou étages) et plusieurs cambriolages, ou tentatives de cambriolage, ont été subis par des résidents. Dans ce contexte préoccupant, le conseil syndical a considéré de son devoir de proposer aux copropriétaires de renforcer la sécurité des résidents par :

- l'installation d'un dispositif de vidéosurveillance avec une caméra sur l'accès parking et le hall d'entrée (cf. la résolution 13 de la présente assemblée générale),
- le verrouillage de l'accès au sous-sol et l'installation d'une barre anti-panique pour permettre la sortie en toute sécurité.

La réduction des dépenses fait partie des préoccupations de conseil syndical qui propose le remplacement des néons de l'éclairage permanent du parking par des LED (cf. résolution 15).

Vie quotidienne dans l'immeuble

Il est regrettable de devoir mentionner dans ce premier rapport d'activités que, dès le début de l'installation des copropriétaires, le conseil syndical (c'est-à-dire ses membres présents dans l'immeuble) a dû se mobiliser pour faire face à des comportements très égoïstes de certaines personnes ne manifestant aucun esprit civique en vue de faciliter la vie commune.

On notera parmi les incivilités les plus répétées celles relatives la gestion des déchets. Sans soucis des autres personnes vivant dans l'immeuble, certaines personnes ne se sont pas gênées :

- de saturer complètement, à plusieurs reprises, les containers du local « poubelles », rendant la situation quasiment insalubres certains jours,
- faire semblant de méconnaître l'existence du local « encombrants » et le calendrier à respecter pour l'enlèvement des objets entreposés.

Faut-il aussi rappeler : l'occupation de la place de parking d'un autre copropriétaire, la vidange d'un véhicule effectuée dans le parking en laissant des marques d'huile au sol, etc.

En procédant à l'acquisition d'un appartement ou une maison, chacun a pris connaissance du règlement de copropriété et, par là-même, a pris l'engagement de le respecter.

Certains copropriétaires se sont placés délibérément en porte-à-faux par rapport à nos règles. C'est la raison pour laquelle le conseil syndical a été conduit, en vue d'éviter toute discrimination ou tout favoritisme, d'inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée générale des dispositions imposant le strict respect du règlement de la copropriété aux copropriétaires qui se sont placés en faute par rapport à celui-ci : cf. les résolutions 24, 25, 26 et 27.

Nous constituons, habitants de la Résidence des Jardins Hoche, une petite communauté de personnes et de familles. Le simple respect des règles de bon voisinage et de bonne entente entre copropriétaires ou résidents ne devraient pas obliger le conseil syndical à faire ces rappels de savoir vivre ensemble.

Le conseil syndical espère vivement que chacun fera les efforts (petits efforts !) qui permettront de rendre plus aisée la vie collective pour que se développent les meilleures relations entre nous.

PS : Complément au rapport d'activités ajouté à la demande des membres du conseil syndical ne résidant pas dans la copropriété :

Les copropriétaires doivent prendre conscience de la disponibilité tout-à-fait exceptionnelle de MM. Bélin et Combier dont ont pu bénéficier les habitants de la résidence des Jardins Hoche. Cette disponibilité, discrète, s'est exercée quasi quotidiennement (nombreuses sollicitations des résidents, relations avec les services de la voirie, les artisans ou les prestataires, ...) sans parler des problèmes plus lourds mentionnés plus haut (relations avec le promoteur) et des incivilités inacceptables et bien trop nombreuses auxquelles ils ont dû faire face... M. Bélin assurant du fait de son mandat de président, la lourde tâche des relations institutionnelles (promoteur, syndic).

Les copropriétaires peuvent leur exprimer une reconnaissance extrême pour tout le temps qu'ils ont donné à notre copropriété.

* * *

ANNEXE

Message du conseil syndical à l'ensemble des copropriétaires : Rappel de quelques principes pour faciliter la vie commune à l'intérieur de la résidence

PARKING :

Les propriétaires d'une place de parking disposent du seul droit d'y garer leur véhicule.

Interdiction absolue de stocker quoi que ce soit sur l'emplacement pour des raisons de sécurité et d'assurance.

Par politesse, bien sûr : interdiction absolue d'occuper la place de parking de quelqu'un d'autre. Il va de soi qu'il est interdit de vidanger ou repeindre sa voiture dans le parking.

LOCAL POUBELLES :

Toutes les précisions pour que ce local reste propre, **pourvu que chacun le veuille bien**, sont lisibles dans le local : voir les affiches et explications, se conformer aux dessins.

Il n'est pas acceptable de trouver, par exemple, un matelas abandonné dans le local « poubelles ».

Certains jours, les services de la voirie ont refusé de sortir les containers parce que le local était trop encombré ou que le contenu des bennes ne répondait pas au règlement municipal.

Les membres du conseil syndical présents dans l'immeuble ne sont pas au service des résidents malveillants.

LOCAL ENCOMBRANTS :

Les objets suivants peuvent être déposés dans le local à encombrants (extrémité du parking) :

- Mobilier (canapés, armoires, chaises...),
- Revêtements de sol (moquette, tapis...),
- Gros cartons pliés,
- Literie (matelas, sommiers...),
- Ferraille,
- Planches en bois (à dimensions réduites).

Pour cela, il suffit d'envoyer une demande de rendez-vous par e-mail à :
encombrants@jardinshoche-pantin.fr

Un membre du conseil syndical vous répondra pour venir ouvrir et refermer la porte de ce local pour vous.

TROIS (3) jours avant la collecte suivante (1er ou 3ème mercredi du mois), il vous faudra demander, toujours par mail, qu'un membre du conseil syndical vienne vous ouvrir le local mardi soir à 20h, pour que vous puissiez **sortir vous-mêmes vos encombrants** déposés dans le local.

ATTENTION !

Interdit de déposer des encombrants dans le local à containers pour déchets de la copropriété.

Interdit de déposer des encombrants sur les trottoirs, devant le N°6 rue du Pré Saint-Gervais

Sinon VOTRE copropriété, Jardins Hoche, devra payer une amende pouvant aller jusqu'à 3.000 €.

AUTRES DECHETS :

Pour ce qui concerne les autres déchets :

- Electroménager,
- Déchets électriques et électroniques,

- Déchets de travaux (gravats, Placoplatre, polystyrène, pots de peinture...),
- Déchets toxiques (piles, aérosols...),
- Déchets végétaux (gazon, arbustes, branches, feuilles, fleurs...).

Ils sont à emporter à la déchetterie SYCTOM avec des véhicules légers (avec ou sans remorque) à l'adresse suivante :

SYCTOM — 62, rue Anatole-France — 93230 Romainville — Tél. : 01 48 96 94 60.

L'accès à la déchetterie est gratuit pour les particuliers résidant à Pantin.

Justificatifs à présenter :

- un justificatif de domicile (facture d'électricité ou de gaz, ...)
- une pièce d'identité

Toutes les informations (horaires d'ouverture, etc.) sont accessibles sur :

<http://www.syctom-paris.fr/edi/comm/comm/roma/dechetterie.htm>

http://www.ville-pantin.fr/tri_des_dechets.html

LOCAL FIBRE :

Il est rappelé que les demandes d'accès au local fibre doivent être formulées au moins 48 heures à l'avance afin de permettre aux membres du conseil syndical de s'organiser.

* * * * *