

Compte Rendu d'Activité du Conseil Syndical

Année 2019 - juillet 2020

Depuis la dernière Assemblée Générale 2019, le conseil syndical a été très occupé notamment avec la gestion du très lourd dossier de rénovation des parties communes. Les différents dossiers travaillés ont concerné principalement le jardin et la rénovation de nos immeubles.

Dossier « jardin »

- Les plates-bandes de notre jardin ont été mises en valeur par des plantations de fleurs ou d'arbustes. Certaines haies de notre résidence étaient malades et en mauvais état. Les pieds morts concernés ont donc été supprimés. Certaines plantes ont été déplacées. Une haie d'arbustes à fleurs a été replantée pour délimiter l'espace des poubelles de déchets verts. Ce travail de replantation a été effectué cet automne avant les premières gelées grâce à la collaboration de Monsieur Letay, afin d'embellir notre cadre de vie.
- Notre élagueur est venu afin d'entretenir et de surveiller nos arbres. Il a en particulier élagué un marronnier dont une branche importante le déséquilibrait et de plus dépassait sur la cour de l'établissement de St Jean Hulst. L'arbre a ainsi retrouvé une forme harmonieuse.
- Nos luminaires « vieillissant » ont fait l'objet d'une étude suite à la décision de L'AG 2017. Nous avons dû changer les têtes de luminaires qui étaient cassées et qui se remplissaient d'eau craignant un court-circuit. Le dossier d'étude est toujours ouvert lançant les débats sur les mâts à changer/repeindre ou pas, ... ainsi que les bornes lumineuses...
- Le bassin. Nous avons la chance d'avoir un joli bassin au sein de notre jardin qui malheureusement a été un peu « oublié ». Le luminaire l'éclairant étant HS va être remplacé dans le cadre de l'entretien et une proposition de remettre une pompe va vous être faite afin de remettre en service le bassin.

Dossier « parois des immeubles »

Nous avons constaté cet automne qu'un certain nombre de pierres de nos immeubles sont très abîmées voir détériorées. Nous avons fait venir 2 entreprises pour des devis : La société APLOMP et la société CARRIERE DU CLOCHER. Cette dernière est celle qui a fourni les pierres actuelles de notre résidence. Le travail très professionnel de cette entreprise nous inspire confiance. Perturbée comme beaucoup d'autres, par la pandémie, cette société qui devait intervenir en juin, a ajourné son intervention au mois de septembre.

Dossier « boîtes à colis »

Dans le cadre de la rénovation de nos halls d'immeuble, lors de l'AG 2019, il avait été décidé de ne pas changer nos boîtes aux lettres. En revanche, une étude avait été demandée au sujet de boîtes à colis qui pourraient être installées dans notre résidence afin de permettre la livraison des colis. Ce projet vous sera exposé lors de la prochaine AG en avril 2021.

Dossiers « vieillissement des canalisations en fonte des eaux usées »

En début d'année, une fuite des canalisations des eaux usées au sous-sol du bâtiment 21, nous a permis de nous rendre compte d'une très grande vétusté de certaines de ces canalisations. Nous avons dû entreprendre des travaux d'urgence concernant le remplacement de celles-ci au bâtiment 21. Parallèlement, nous avons découvert en retirant les faux-plafonds des 3 halls d'immeuble que ces mêmes canalisations étaient en fin de vie. Le conseil a donc décidé de changer celles qui montraient de grandes faiblesses avant de cacher celles-ci dans un nouveau faux-plafond dans le cadre de la rénovation de nos entrées.

Dossier « rénovation des parties communes »

Après l'approbation du projet à l'AG, le lancement de la procédure de souscription de l'emprunt au Crédit Foncier, a révélé une incertitude, notamment sur la date possible de déblocage des fonds. De nature à retarder les travaux, cette situation qui a perduré plusieurs semaines s'est brusquement débloquée. Le chantier a finalement débuté en octobre, comme prévu.

Le conseil a fait le choix de confier les travaux principaux à l'entreprise RONCAJOLI, le changement des portes à VERSAILLES-ALUMINIUM et tout le système d'interphonie à l'entreprise BOUGUIN.

Dans l'ensemble, nous sommes très satisfaits des prestations de l'entreprise RONCAJOLI, dont le patron, Mr Sebedio a constamment fait preuve d'imagination et de souplesse vis-à-vis des nombreuses hésitations et changements demandés par le conseil syndical. Les ouvriers étaient également animés par la volonté d'effectuer un travail soigné, voire minutieux.

Comme on devait s'y attendre sur un tel projet de rénovation, nous avons rencontré des difficultés.

- A la dernière AG, nous avons choisi un revêtement mural en vinyle. Lors de la livraison, l'aspect du papier ne correspondait pas au choix de l'AG. Le conseil, déçu, a donc décidé de rendre les rouleaux et de relancer une autre commande conforme à notre 1^{ère} demande. En attente de cette nouvelle livraison, nous avons lancé la peinture des portes et entourage de portes... A la livraison de cette 2^{nde} commande, nous avons eu la désagréable surprise de découvrir un papier vinyle dont la teinte était tout simplement « horrible ». Nous avons donc décidé avec l'aide de Mr Sebedio de changer le projet en tapissant les murs d'une toile tissée en fibre de verre et peinte au couleur de nos portes.

- Le choix des revêtements et nuances de peintures a été un casse-tête quasi permanent. Comme vous l'imaginez, il est extrêmement difficile, voire impossible, de dégager une franche majorité. Nous avons néanmoins tenu à respecter quelques règles que nous avons établies au préalable, à savoir, créer une ambiance lumineuse et « noyer », autant que possible, les portes des alvéoles techniques.

- La réalisation des faux-plafonds aux RDC est un autre sujet qui nous a contraints à adapter leur configuration à chaque bâtiment car les réseaux de tuyauteries sous les dalles étaient très différents d'un bâtiment à l'autre. Là encore, nous avons évidemment cherché à tirer le meilleur parti de chaque situation, en corrélation avec les éclairages. En conséquence, cela contribue à accentuer la diversité des halls d'entrée.

- L'interruption des travaux pendant le confinement lié au COVID-19, a constitué une difficulté supplémentaire. Pour la reprise, de nouvelles négociations ont été nécessaires pour prendre en compte les règles sanitaires imposées par les organismes de tutelle, négociations qui ont entraîné un surcoût.

Dans un contexte difficile, semé d'embûches de toutes natures, nous déplorons n'avoir pas pu éviter un délai de réalisation des travaux plus long que prévu, et un dépassement du budget « raisonnable ».

Le conseil syndical qui s'est beaucoup investi pour faire aboutir ce projet de rénovation qui lui tenait à cœur, espère que bon nombre de copropriétaires sont satisfaits malgré quelques compromis acceptés en conscience.

Comptes de l'exercice 2019

Le 27 juillet 2020, je me suis rendue dans les bureaux du syndic avec Mr Testot-Ferry. Nous avons procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2019, à partir du dossier transmis par la comptabilité de notre syndic le CHESNAY-IMMOBILIER.

Le dossier contenait :

- Les charges générales de la copropriété,
- Les charges relatives aux ascenseurs, aux garages, aux chaudières, et aux parties communes,
- Les factures de l'exercice,

En conclusion, il nous est apparu que les comptes présentés à votre approbation sont sincères et je recommande à l'assemblée de les approuver sans réserve.

Constitution future d'un nouveau conseil syndical

Au travers de l'ensemble des messages d'information de ces derniers mois, vous avez certainement compris que les membres du conseil syndical ont dû faire face, depuis fort longtemps, à de fortes tensions, résultant des nombreuses situations de conflit et de rupture développées successivement entre un membre du conseil et l'ensemble de nos partenaires. Ces tensions, devenues inacceptables et insupportables, ont conduit il y a quelques mois à une réorganisation de notre bureau en vue d'essayer d'améliorer la situation. Pour le syndic en particulier, notre relation s'est heureusement normalisée. Nos différents interlocuteurs ont par la suite répondu à toutes nos demandes, avec la réactivité que nous espérions et attendions. Pour autant, les affrontements incessants, qui se poursuivent aujourd'hui sur plusieurs points, continuent de miner le fonctionnement du conseil syndical, dont la cohésion et la sérénité sont indispensables pour une saine et paisible gestion de la copropriété. Si je me permets, aujourd'hui, de dénoncer la situation présente, que je déplore, c'est pour éviter qu'elle ne se reproduise dans les prochains mois. Dans ce contexte, votre vote relatif à la composition du futur conseil syndical est primordial.

C'est pour cela et pour des raisons personnelles que je souhaite me mettre en retrait du conseil et que je ne me représenterai pas. En revanche, je prendrai tout le temps nécessaire qu'il faudra, afin de transmettre les dossiers en cours, les archives (la mémoire de la copropriété) et tout ce que j'ai pu recevoir ces 8 dernières années au sein du conseil.

Bien cordialement,

Olivia Lefèvre-Pontalis
Présidente du Conseil Syndical
Résidence du Parc de La Maye