

## Conseil Syndical du 1<sup>er</sup> juin 2022 à 18h30 62-68 Cours de Vincennes, 75012 Paris.

Demandes et propositions de sujets à discuter et traiter lors du CS du 1<sup>er</sup> juin 2022, formulées par M. Eric CYPRIEN, Dr Alain CHOUKROUN, M. Ahron MAMOU (Bâtiment B) et Dr David DOHAN EHRENFEST (Bâtiment B&C), Conseillers Syndicaux, en vue du Conseil Syndical (CS) du mercredi 1<sup>er</sup> juin 2022 à 18h30.

Ce document est disponible en libre accès, ainsi que les futures mises à jour et illustrations sur les sites internet d'information (privatifs) à disposition de nos voisins.

- [www.lepaquebot.info](http://www.lepaquebot.info) pour le bâtiment C, tenu par le Dr David DOHAN EHRENFEST.

- [www.lemenhir.info](http://www.lemenhir.info) pour les bâtiments A et B, tenu par M. Eric CYPRIEN.

### 1. Modalités de convocation du CS.

Comme nous l'avons demandé lors du dernier CS, nous souhaitons une plus grande transparence dans tous les processus de décision, à commencer par les dates et horaires des CS.

Il est incompréhensible que personne ne soit consulté et que tout soit décidé par le Président seul. **Nous demandons que désormais 3 dates au minimum soient proposées pour chaque CS, avec des horaires compatibles pour tous avec choix selon la majorité.**

Nous souhaitons que cette règle de bon sens soit votée par le CS. La salle paroissiale n'aurait elle vraiment qu'une date disponible par trimestre ?

### 2. Modalités de diffusion des PV des Conseils Syndicaux.

Nous saluons la diffusion rapide du dernier compte rendu de janvier et son envoi à tous les copropriétaires. **Nous souhaitons toutefois que les comptes rendus des CS ne soient plus la seule émanation du Président.**

Suivant là encore les règles démocratiques, nous souhaitons que **pour chaque CS, une personne autre que le Président soit nommée pour la rédaction du compte-rendu**, puis le diffuse à chaque membre du CS et donne 48h pour proposer compléments, observations et modifications. Nous souhaitons en particulier que soient inclus le détail des votes de chacun et les motivations des votes négatifs comme le prévoient les textes.

**Le compte rendu qui a été diffusé sans notre accord après le CS de janvier 2022** est, de ce point de vue, édifiant quant à la conception démocratique qu'il véhicule. Rédigé par le Président seul et validé par M. FRANC qui en portent donc tous 2 la responsabilité, il tient des propos désobligeants vis à vis des voisins « dissidents » qui réclament de la transparence (je cite par exemple : « OPA inamicale contrecarrée par le soutien de 5 nouveaux membres »).

Ces commentaires et insinuations travestissent la réalité et n'ont aucune place dans un document officiel de notre copropriété validé par Loiselet, notre prestataire commun, payé par tous. Il y a là une pratique autocratique visant à transformer les relevés de décisions du CS en tribune pour les états d'âme de quelques uns.

### **3. Concernant la volonté de diviser le CS actuel en 2 syndicats (bâtiments A/B et C) et d'en réduire significativement le nombre de membres, nous avons les remarques suivantes.**

#### **3.1. Un projet clivant.**

Nous sommes en opposition totale, comme de nombreux voisins, avec cette modification du règlement de copropriété, car elle nous semble **inutile, contraire à l'esprit du CS, lourde à mettre en œuvre et potentiellement dangereuse.**

- **Inutile** car il existe d'autres manières de collaborer dans un grand groupe, où de toute évidence les gens peuvent être raisonnables et courtois.

- **Contraire à l'esprit du Conseil Syndical**, car nous pensons que tout copropriétaire souhaitant s'impliquer a le droit de participer au CS sans avoir besoin de faire campagne, et qu'il est même nécessaire de rester ouverts à tous pour faire respecter les diversités d'opinion et de garantir la nécessaire transparence et le contrôle de la gestion et des dépenses du Syndic.

- **lourde à mettre en œuvre**, car la limitation du nombre de membres du CS transforme *de facto* une nomination de bon voisinage courtoise en une vraie élection, avec des gagnants et des perdants. Ce qui devrait être une collaboration courtoise entre voisins au sein du CS, deviendrait alors une compétition affectant l'ambiance au sein de celle-ci.

De plus, une élection implique des règles transparentes et démocratiques pour obtenir un processus légitime et acceptable, avec entre autres la nécessité de mener campagne, d'éditer des programmes et des professions de foi. Tout cela va devenir conflictuel et générer beaucoup de désagréments pour tout le monde.

Nous vous rappelons que ce même CS avait interdit le démarchage entre voisins concernant des projets privatifs pour ne pas déranger la tranquillité de tous. Il nous paraît étonnant de vouloir aller vers un système d'élection qui par définition va impliquer une campagne électorale perturbant la tranquillité de la copropriété et qui risquera de devenir houleuse.

- **Potentiellement dangereuse** pour notre communauté, car une telle limitation du nombre de membre du CS permettrait aisément, par le contrôle de l'information, à un petit groupe de se maintenir aux manettes, sans aucun contre-pouvoir ni comptes à rendre entre deux AG.

**En 2022, les mots d'ordre doivent être démocratie participative et transparence.**

#### **3.2. Analyse du projet présidentiel.**

Nous sommes ouverts à prendre connaissance du projet de M. TEDESCO, afin de pouvoir par nos réflexions enrichir le débat.

Nous refuserons toutefois catégoriquement tout vote du CS sur le sujet (et nous le contesterons publiquement) si le projet n'est pas envoyé au moins 3 jours avant le CS, afin que nous puissions au moins l'examiner. Enfin, nous souhaitons que M. FRANC nous communique le devis de ces travaux de juristes (ainsi que leur

rapport justifiant ces honoraires) mandatés par Loiselet et M. TEDESCO concernant ce projet de division du CS, car nous n'avons eu aucune information depuis le dernier CS il y a 4 mois.

#### 4. Fuite des terrasses au bât. B et dégâts chez M. CHOUKROUN.

Depuis novembre 2021, M. CHOUKROUN (Bâtiment B, sous une terrasse) se plaint d'un gros dégât des eaux qui semble provenir d'un manque d'étanchéité de la terrasse au dessus de son appartement (photos ci-dessous). Pour rappel, ces terrasses font partie des zones qui ont été « oubliées » pour des raisons financières lors du ravalement des bâtiments A/B.

Depuis cette date et malgré ses relances, M. CHOUKROUN n'a pas reçu le rapport d'intervention de la société qui s'est déplacée pour rechercher l'origine du sinistre, ni même reçu le moindre retour sur ce sujet de la part de M. FRANC. Tout juste sait on de la bouche de M. FRANC, lors d'un échange à la fin du dernier CS de janvier 2022, que d'après ce rapport, « ce n'est pas bon ».

**Pouvez vous rendre public ce rapport d'intervention et nous en faire une synthèse lors du prochain CS ?** Que se passe t'il exactement sous cette terrasse et quelles solutions sont à l'étude ?

Notre voisin est en difficulté et nous souhaitons que le CS s'intéresse avec diligence à ce sujet qui pourrait bientôt toucher d'autres appartements sous les terrasses qui furent mises de côté lors du ravalement, **et entrainer ainsi la responsabilité de la copropriété.**



#### 5. Point sur la sécurisation des accès du bâtiment C.

Cette demande a été longuement discutée lors de notre dernière fête des voisins au bâtiment C en janvier 2022, et le dernier CS avait donné mandat au syndic pour préparer un début d'évaluation des possibilités techniques.

Il semble y avoir eu un malentendu sur la démarche souhaitée puisque les voisins impliqués sur ce sujet souhaitaient commencer par faire venir plusieurs entreprises pour connaître leurs propositions techniques, afin d'en discuter entre nous au bâtiment C avant d'engager de frais d'architectes et des évaluations plus poussées.

Malheureusement, il y a eu un manque de communication du syndic, et le syndic a imposé une première réunion avec l'architecte sur site, à la dernière minute, un jour et à une heure évidemment incompatibles avec l'activité professionnelle du Dr DOHAN EHRENFEST, porteur du projet au bâtiment C.

Ce malentendu a déjà coûté 1380 euros HT au bâtiment C (apparemment sur un devis engagé par le syndic), et nous demandons donc :

- **un rapport écrit de l'architecte correspondant à cette prestation de 1380 euros HT,**
- que le syndic et le PCS n'engagent **plus aucune dépense sans en avoir déjà discuté préalablement avec les 2 représentants du C** qui suivent ce dossier.

Une fois le rapport de l'architecte rendu, nous souhaitons en discuter avec nos voisins du C lors de la fête des Voisins début juillet 2022, et nous indiquerons ensuite ce que nous souhaitons au Syndic.

## 6. Autres mandats confiés au syndic.

D'autres mandats ont été donnés au syndic, en particulier concernant la **clarification des parcelles partagées ou jouxtant le jardin Debergue**. Sur ce point, nous n'avons eu aucune nouvelle de M. FRANC, et nous aimerions désormais qu'aucune initiative ou dépense malheureuse ne soit déclenchée sans une communication professionnelle et transparente avec les 2 représentants du C.

Nous aimerions également prévoir une discussion de fond sur le sujet de ces parcelles lors de ce CS du 1<sup>er</sup> juin 2022, afin de permettre la mise en place d'une stratégie efficace. Les travaux du jardin Debergue avançant vite, il est grand temps que le syndic coopère avec les habitants du C ayant capacité à agir afin de résoudre ces problèmes avant qu'il ne soit trop tard. **Est ce possible ?**

## 7. Destination immobilière de lots stratégiques pour la copropriété.

Nous sommes intéressés par les informations et les certitudes éventuelles que le syndic aura pu établir concernant les locaux RATP et Modernimm, afin qu'une stratégie à moyen et long terme puisse être développée si cela est nécessaire aux termes de l'étude.

Cependant, nous n'avons eu aucun contact sur ce point avec M. FRANC depuis janvier 2022, ce que nous trouvons extrêmement perturbant, considérant l'urgence relative.

Nous réitérons nos appels à travailler en équipe avec les habitants ayant capacité à agir le cas échéant sur ces sujets.

## 8. Sujet Gardienne du bâtiment C.

Le sujet a été évoqué de manière significative lors du CS de janvier 2022, mais nous n'avons eu aucune nouvelle depuis lors concernant ce point extrêmement important pour les habitants du bâtiment C.

Nous souhaitons que le CS donne mandat au Dr David DOHAN EHRENFEST pour entamer des discussions visant à clarifier les positions de chacun, voire de présenter un projet préparatoire lors du prochain CS en vue de la prochaine AGO.

## 9. Hausse du prix du gaz.

Nous avons pris connaissance des observations sur les évolutions possibles du prix de gaz au regard des événements internationaux et des options à envisager pour tenter de la réduire hors changement de chaudière.

Cependant, **ce petit rapport est toujours le fait d'une seule personne**, M. le Président. Nous souhaitons qu'un groupe de membres du conseil syndical, si possible avec une compétence technique avérée, **suive officiellement les problématiques liées à l'énergie**, avec des échanges écrits et des rapports datés et signés par les membres qui participeront à cet effort.

De plus, ne devrions nous pas stopper notre chaudière pour l'été ?

Selon la note fournie, le prix du gaz que nous acquittons serait fixe jusqu'en avril 2023, alors que le contrat avec gaz européen signé le 25/02/2020 et valable 36 mois prévoit des formules de révision des prix. Un prix fixe laisserait donc à la charge de gaz européen une perte de 130 000 euros minimum pour 2021 ?

Timeo Danaos et Dona Ferentes...

## 10. Intérêt d'entamer dès à présent la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique et d'un plan pluriannuel de travaux.

La lettre 141 d'avril 2022 de notre syndic détaille les obligations des copropriétés en matière de rénovation énergétique des bâtiments ainsi que leur calendrier :

- Etablissement d'un diagnostic de performance énergétique dès cette année pour la copropriété et les appartements.
- Etablissement à partir de janvier 2024 d'un plan pluriannuel de travaux.

La transcription des résultats de l'un à l'autre doit s'appuyer sur un audit énergétique et des devis. L'obligation étant générale puisque portée par l'urgence climatique, il nous apparaît :

- nécessaire de prendre rang dès à présent parmi les professionnels de l'audit qui vont être submergés de demandes sans attendre 2024.
- Nécessaire d'avoir rapidement une vision globale pour bénéficier des subventions individuelles et collectives, dont le montant et la durée seront à relier à l'état des finances publiques (cf. lettre 141 et dossier France chaleur urbaine).

Par ailleurs, ce plan pluriannuel de rénovation énergétique pour devenir opérationnel nécessite de connaître les autres investissements prévisibles de l'immeuble, d'où la question n°13 ci-après.

## 11. Point sur l'intérêt suscité par le groupement des commandes de fenêtres, volets et stores.

Le projet « privatif collectif » d'achat groupé de fenêtres/volets et stores semble à ce stade un succès, puisque 20 copropriétaires y participent cette année. La commande est en cours.

Un nombre encore plus important de copropriétaires étaient intéressés (environ une vingtaine de plus), mais nombreux sont ceux qui ont été surpris par les couts et n'étaient pas forcément prêts à se lancer cette année.

Nous pensons qu'il pourrait être souhaitable de relancer ce type de projets de manière régulière, tous les 2 ans environ, tout particulièrement si les travaux 2022 se passent bien et que tout le monde en sort satisfait. Il pourrait être souhaitable de faire une communication en ce sens, d'autant plus que les changements de fenêtres/volets roulants et stores font partie du processus d'amélioration énergétique de l'immeuble.

## **12. Point sur le contrôle annuel des comptes du syndic.**

Les articles 98 et 102 du règlement intérieur de copropriété prévoient le contrôle de la gestion et de la comptabilité du syndic par le conseil syndical ainsi qu'un vote annuel.

**Nous souhaiterions connaître les modalités envisagées pour l'exercice:** période, modalités de contrôle, personnes en charge au sein du conseil syndical, modalités de restitution au conseil, modalités du choix des thèmes.

## **13. Point sur le tableau de bord prévisionnel des investissements tenu par le syndic.**

Depuis 1998, les copropriétaires passent et notre syndic reste. Que l'on s'étonne ou se félicite de ce constat, une chose est certaine, c'est qu'il dispose de tous les éléments et l'historique de nos immeubles pour prévoir et anticiper nos dépenses d'investissement.

Le changement de chaudière, le plan pluriannuel de travaux lié à la rénovation énergétique, le TGBT, les ascenseurs, les fuites des terrasses sont d'autant d'éléments à programmer qui vont se traduire par des frais pour les copropriétaires.

Aussi nous souhaitons dès la rentrée pouvoir disposer d'une vision pluriannuelle de ces dépenses (périodes, coûts sur la base des travaux réalisés), avec déclinaison pour un deux pièces et un cinq pièces.

## **14. Point sur la préparation des jeux olympiques 2024.**

Les jeux olympiques approchent. Ils devraient susciter un appel de nos édiles pour accueillir au mieux les visiteurs du monde entier, mais aussi des sollicitations des familles des copropriétaires ou de leurs locataires. Des accueils, des échanges voire des transactions AIRBnB sont probables, quoiqu'on en pense.

Aussi nous demandons dès à présent la mise à jour du document « La vie dans notre résidence/guide pratique » qui date de 2016. Une version mise à jour plus communicante, plus tournée vers l'accueil et l'environnement du quartier, traduite en anglais, serait un élément nécessaire en prévision de cet évènement, mais également pour les locataires permanents de nos immeubles.

Il serait souhaitable de créer un groupe de travail pour valider le document.