



RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES

BULLETIN D'INFORMATION

DU CONSEIL SYNDICAL

N° 1 – JUIN / JUILLET 2018

Notre AG du 31 mai 2018 a connu une affluence exceptionnelle avec quelque 78 % de copropriétaires présents ou représentés. Ils ont ainsi clairement témoigné de leur intérêt pour les destinées de notre résidence et démontré leur attachement à son standing, tout en maîtrisant les dépenses. Ils se sont prononcés pour le maintien des quatre postes de gardiens et, plus généralement, pour la préservation et l'amélioration de notre cadre de vie – bâtiments et parc.

Depuis lors, notre nouveau syndic et les membres du conseil syndical ont entrepris de concert de mettre en œuvre dans l'immédiat, ou de prévoir à court et plus long terme, les actions répondant à cette volonté majoritairement exprimée.

L'actuelle et nécessaire période de transition entre notre ancien syndic, M. de Lapisse (EGIM), et notre nouveau syndic, M. Tempere (ACM Gestion), se déroulant de manière tout à fait satisfaisante, les nouveaux outils de gestion de notre résidence et l'organisation des quatre postes de gardiens devraient être complètement opérationnels en septembre ou octobre au plus tard.

Les commissions constituées au sein du conseil syndical ont d'ores et déjà tracé les grandes lignes de leur « feuille de route ». Leurs propositions finalisées seront bien sûr soumises à l'approbation du conseil, voire à notre prochaine assemblée générale. Elles ont ici la parole.

Marie-France Curial

NOTRE NOUVEAU SYNDIC, PHILIPPE TEMPERE

Comme indiqué lors de l'assemblée, j'ai commencé mon parcours en 1987 en tant que responsable de gestion & syndic (habitation), jusqu'en 1999. Puis je suis passé dans le tertiaire (bureaux) pour trois ans. De 2002 à 2010, un groupe m'a mandaté pour redresser des sociétés de syndic et gestion, en termes de résultat et de prestation vers les clients. En 2011, j'ai été associé dans une filiale de gestion pour des biens immobiliers à fortes déductions fiscales. La société ACM GESTION (*) a été rachetée début 2015. Fin 2015, j'en ai acquis 100% des titres par ma holding PROGEST Investissements au capital de 100.000 euros qui m'appartient à 100%.

J'ai mis en place un nouveau système d'information (logiciel métier), la reconnaissance optique pour la saisie des factures et une plateforme collaborative depuis décembre 2017 qui satisfait nos clients (conseils syndicaux), tant dans la prise de décision que dans le suivi des actions dans nos résidences. La Présidente du conseil syndical aura un accès en temps réel aux factures réglées par notre société ainsi qu'à l'évaluation budgétaire. J'ai pris note de la demande du conseil syndical pour une consultation plus élargie des factures au bénéfice des conseillers syndicaux en charge de l'aspect financier de la copropriété. Cela sera validé avec notre informaticien.

Je vais gérer en direct votre résidence et, lors de mon passage mensuel, je vérifierai les prestations de ses collaborateurs de manière aléatoire (selon les remarques éventuellement émises par des copropriétaires) et les sujets de maintenance technique. Il va être apporté un soin particulier dans la communication du quotidien technique et opérationnel de votre ensemble immobilier via notre plateforme collaborative.

Le procès-verbal de votre AG parviendra prochainement par courrier à chaque copropriétaire. Dès réalisation de l'appel de fonds, sous réserve des délais en matière informatique (période de congés), chaque copropriétaire disposera d'un identifiant et d'un mot de passe pour accéder, sur notre site, à ses comptes, réaliser un règlement en ligne, sans oublier les documents juridiques concernant la résidence.

Philippe Tempere

(*) ACM GESTION Résidence le Tabouret 33bis, rue de Chartres Bat. A 91400 GOMETZ LA VILLE
Tél. : 01.60.12.72.72 Mail : philippe.tempere@acmgestion.fr Site : www.acmgestion.fr

• **Ce bulletin n°1** est la première manifestation de la volonté du conseil syndical d'apporter aux copropriétaires de notre résidence une information transparente, efficace et accessible à **tous**. En attendant que **les sites** (de la résidence et du syndic) soient opérationnels après que leur contenu aura été arbitré et développé, ce « 4 pages » simple et économique s'imposait donc au plus vite.

De plus, il est exclu dans notre esprit que ceux d'entre nous qui ne sont pas « connectés » ne puissent être informés de façon satisfaisante sur la vie et les projets de la résidence. Ce bulletin continuera donc de paraître à une cadence au minimum trimestrielle, mais modulable en fonction de l'actualité de la copropriété.

La commission va aussi proposer au conseil de perpétuer les autres moyens de communication en les actualisant et/ou les rationalisant pour plus de clarté. Il en sera ainsi pour :

• **Le livret d'accueil** – Après une mise à jour nécessaire, la commission se penchera sur les modalités de sa diffusion (autres que le site) systématique auprès des nouveaux résidents, mais aussi auprès de plus anciens dont bon nombre ne l'ont jamais lu ! (voir à ce sujet le § consacré au « Bien vivre ensemble »).

• **L'affichage** – La commission veillera à l'observation des règles essentielles en la matière :

- *Les panneaux sous vitre dans chaque bâtiment* continueront d'être exclusivement destinés aux informations générales « institutionnelles » et régulières (comptes rendus du conseil syndical, permanences des gardiens, dates du ramassage des encombrants, annonce de réunions générales). Il semblerait utile d'y adjoindre le plan de la résidence.
- *L'affichage sur les portes d'entrée de chaque bâtiment* restera ponctuel et réservé à l'annonce ou au rappel d'événements importants (AG ou réunions d'information), ou ludiques (chasse aux œufs de Pâques et Fête des voisins).
- *Le panneau vitré sur le mur du local social* devra être également utilisé au mieux : il est situé dans un lieu de passage important.

Par ailleurs, **les copropriétaires pourront faire part de leurs questions ou demandes** au conseil syndical via :

- **La boîte aux lettres** du local social (inchangé)

- **Le répondeur téléphonique** (nouveau) :

☎ **06 59 49 72 63**

Enfin, conformément à sa délibération du 11 juin, il sera décidé en septembre de maintenir ou non le boîtier mail existant du conseil syndical.

En matière **d'ANIMATION**, corollaire de la communication, le conseil syndical n'a pas vocation à organiser des réunions ludiques et /ou amicales non directement liées à sa mission. Mais celles-ci peuvent bien entendu être organisées au local social à l'initiative d'un copropriétaire et à titre privé (anniversaires, jeux de société, etc.).

A ce propos, merci à Mme Sauzières qui a accepté d'en gérer le planning et les formalités de location.

Les manifestations participant de la vie de notre résidence telles que **la Fête des voisins** ou encore **la Chasse aux œufs de Pâques** seront bien sûr pérennisées pour le plaisir des copropriétaires et des enfants.

Marie-France Curial et Didier Panchot

COMMISSION FINANCES

Mme BILLARD

MM. LAGORCE - LE PROVOST

La commission finances prévoit de se réunir dès que nous aurons eu accès au système informatique comptable du syndic.

Nous avons déjà bien sûr acté, en nous appuyant sur l'expérience de M. Le Provost, qu'il s'agira de contrôler les dépenses et leur affectation, dans le respect du budget voté en assemblée générale.

A titre personnel, je m'attacherai à garder l'équilibre entre maîtrise des dépenses et maintien du standing de notre résidence. En effet, notre parc contribue largement à ce standing et économiser sur son entretien la dévaloriserait et entraînerait une perte de valeur de nos appartements.

Renée Billard

Suite à une longue période pendant laquelle, aux yeux de nombreux copropriétaires, rien ne semblait avancer, divers points du dossier ont évolué et permettent de faire un nouvel état du processus. Pour rappel, il faut savoir qu'aucune étape n'est franchie tant qu'elle n'a pas reçu l'aval du Pôle ADP d'aide aux riverains, lequel gère les zones Orly, Le Bourget et Roissy. Il s'agit d'une administration qui ne réagit pas à la demande, mais applique un protocole bien défini.

C'est ainsi que l'étude acoustique de la résidence confiée par le conseil syndical au cabinet ORFEA, commandée par EGIM en mai 2017 et ayant fait l'objet de mesures le 23 juin 2017, vient seulement d'aboutir. Lors de la réunion au Pôle ADP le 27 octobre 2017 en notre présence, le rapport ORFEA a été refusé, ADP exigeant que l'ensemble de tous les lots de la copropriété, à l'exception des lots déjà traités, soit inclus dans l'étude. ORFEA a donc repris ses calculs et une nouvelle version du rapport de diagnostic a été envoyée à ADP en février 2018, analysée en mars et acceptée en avril. Suite à une relance, elle a été transmise à EGIM le 16 mai dernier, ce qui a permis de contacter des maîtres d'œuvre potentiels.

A la veille de notre assemblée générale, EGIM a reçu les propositions de contrats de deux cabinets d'architectes et, le lendemain, ACM-Gestion a reçu celle d'un troisième cabinet. Nous disposons donc de trois propositions comme demandé par ADP. Elles vont être soumises à l'analyse d'ADP qui donnera son avis au maître d'ouvrage (syndic) lequel garde, avec le conseil syndical, la liberté de choix, comme pour l'acousticien.

A la fin de l'étude préliminaire du maître d'œuvre, trois offres d'entreprises seront proposées et une AG sera convoquée au cours de laquelle le choix sera effectué. Le dossier sera ensuite proposé à ADP pour accord avant travaux. Compte-tenu du temps nécessaire pour l'étude et les divers allers-retours avec ADP, le dossier ne sera pas prêt pour sa commission de décembre 2018. Selon le Pôle ADP consulté à ce sujet, il faut viser la commission de juin 2019. Compte-tenu du temps nécessaire pour l'analyse du dossier et l'obtention de l'accord, l'entreprise sélectionnée devrait être officialisée avant la fin 2019. Le début du chantier pourrait donc être programmé pour 2020. La possibilité de disposer d'une entreprise complémentaire n'est pas exclue à ce jour.

Jacques Huet

COMMISSION SECURITE ET BIEN VIVRE ENSEMBLE

Mmes DOS SANTOS - RANNOU -
ROTGER - SAUZADE - M. TRITTNER

Il va de soi que le double objectif de la commission ne peut être réalisé qu'en coordination avec nos gardiens et, bien entendu, avec notre syndic.

➤ « **Bien vivre ensemble** » - Nous disposons en la matière d'« outils » existants, à commencer, tout simplement, par le civisme et le respect de nos voisins...mais aussi et surtout du règlement de copropriété et du livret d'accueil de la résidence. Celui-ci, très concrètement, rappelle les principaux points à respecter rigoureusement au sein de notre cadre de vie :

Circulation et stationnement des véhicules - Préservation des espaces verts - Surveillance des enfants par les parents - Respect de la destination des locaux communs (vélos, poubelles) - Consignes relatives aux balcons (stores, bacs à fleurs, etc.) - Gestion des ordures, dépôt et évacuation des encombrants, gravats.

➤ **Sécurité** - La commission va agir à ce sujet en fonction de deux soucis majeurs :

- ne pas laisser envahir la résidence par des personnes étrangères, notamment les collégiens et lycéens « pollueurs », ou autres consommateurs de drogue ;
- prévenir au mieux les vols et dégradations.

Nous allons pour ce faire rendre visite d'ici peu :

- à la Mairie pour savoir quand et comment elle compte installer (à ses frais) des caméras de vidéosurveillance sur la placette du centre commercial - un point sensible et névralgique ;
- à la Police pour discuter des modalités d'autorisation de circulation de ses véhicules dans la résidence.



*Vigilance : durant la nuit, ne pas laisser les fenêtres totalement ouvertes
et, en cas d'absence, les clore totalement (y compris les volets)*

➤ Enfin, en coordination avec la commission Espaces verts, nous devons établir un plan d'entretien des jeux et aires de jeux dans le respect des normes et pour la sécurité des enfants.

Gerhard Trittner

La Commission Espaces Verts, pressée de répondre à l'attente des copropriétaires quant à l'aspect de notre résidence, a établi un premier point de la situation dès ce mois de Juin sans attendre la rentrée. Elle a ainsi décidé d'engager d'ores et déjà quelques actions indispensables pour redonner un aspect uniformément agréable à l'ensemble du parc et, dans les limites du budget adopté par l'Assemblée générale, de planifier son entretien à court et moyen terme.

Une première visite du parc le 19 Juin a permis d'identifier ou confirmer les principaux aspects :

- Identification des actions prioritaires avec mise en œuvre rapide de l'intervention d'un prestataire extérieur, approuvée par le conseil syndical, dans l'attente du recrutement du quatrième gardien (secteur rue Léon Bourgeois):

Désherbage des vasques du centre commercial, des allées, des pieds de haie, de certains massifs et plantations complémentaires de quelques massifs.

- Par ailleurs il est convenu d'établir avant l'automne une actualisation du plan général d'élagage, abattage et replantation d'arbres, la préparation du fleurissement hivernal et le plan d'entretien des jeux et aires de jeux.

Il semble nécessaire de rappeler ici :

- ✓ à l'ensemble des copropriétaires et résidents, la nécessité de respecter les plantations et plus généralement les parties communes.
- ✓ aux joueurs de ballon, qu'une aire leur est plus particulièrement dévolue, près du « Petit Bois » à la limite de la résidence des Godets, ceci afin de préserver les autres pelouses.

La propreté et le bon état général de la résidence est l'affaire de tous et pas seulement des gardiens.

Georges Chênet

**COMMISSION
TRAVAUX ET MAINTENANCE**

M. BERTHET

Le principe de base de la mission d'un syndicat de copropriétaires est de veiller à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes. Il y a régulièrement lieu de réaliser des travaux importants sur des parties communes des copropriétés, qu'il s'agisse de maintenir l'immeuble en bon état ou de l'améliorer pour le valoriser.

Les grandes étapes en vue de réaliser ces travaux consistent à déterminer avec précision leur objet, par exemple en faisant appel à un cabinet d'audit, à suivre leur conception puis leur avancée et enfin à procéder à leur réception. Elles impliquent en premier lieu le syndic, en tant que représentant du syndicat, mais nécessitent également l'investissement du conseil syndical.

Le rôle du conseil syndical s'avère en effet fondamental dans l'approche d'un projet travaux. Il doit :

- assurer un dialogue et une information auprès de l'ensemble des copropriétaires (bulletin d'information, réunion d'information, lettre, compte-rendu...) ;
- assurer avec le syndic la représentativité des copropriétaires vis-à-vis du maître d'œuvre et des entreprises qui interviendront avant et durant les travaux ;
- permettre aux copropriétaires de se prononcer en toute connaissance de cause en AG.

Pour ce qui concerne notre résidence, et en un premier temps, il sera du rôle de la commission de procéder avec le syndic à l'inventaire actualisé des gros travaux à prévoir et de la maintenance nécessaire de l'existant en s'appuyant bien sûr sur les projets déjà prévus ou envisagés (par exemple la réfection complète des toitures terrasses). Il s'agira ensuite d'en établir l'ordre de priorité et les moyens de financement. Une fois un tel plan validé par le conseil syndical, les étapes énumérées plus haut pourront alors être mises en œuvre.

Marc Berthet