

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil syndical tient à vous remercier, vous, copropriétaires présents et représentés, de votre participation à cette Assemblée et à adresser aux propriétaires qui ont rejoint la copropriété en 2008 ses vœux cordiaux de bienvenue.

Je vais vous dresser, au nom du Conseil syndical sortant, un bilan des ses activités dans lequel je soulignerai d'abord les points négatifs.

Ceux qui sont attentifs aux préparatifs de l'Assemblée générale auront remarqué que ces préparatifs n'ont pas suivi un déroulement idéal. Et le Conseil syndical regrette devoir dire que cette activité et d'autres ont pâti de l'absence de Mme Hirchy en fin d'année, révélant une limite aux capacités du Ct Deslandes à gérer ce type de situation, en dépit d'efforts d'ailleurs notables de certains de ses cadres sur les dossiers critiques, mais qu'il a fallu parfois obtenir aux forceps.

Un autre point négatif, pour l'activité du Conseil syndical, résulte d'un concours exceptionnel de circonstances qui ont fait qu'aucun de ses membres, président y compris, ne s'est trouvé aussi disponible qu'il l'aurait souhaité pour traiter des affaires de la copropriété.

Dans ces circonstances, un certain nombre d'actions ont été retardées, comme le remplacement du saule et le projet de parkings pour motos, ou allégées, comme le projet de fermeture de la résidence.

Mais l'essentiel - et même plus que l'essentiel - a été réalisé. D'abord la rénovation des ascenseurs, menée remarquablement, de l'avis de ceux qui suivent ce type de chantier. Ensuite la gestion de la fin de notre contrat de chauffage sur laquelle vous aurez à vous prononcer tout à l'heure. On pourrait également y ajouter la mise en application du nouveau plan comptable, la normalisation des contrats de syndics et l'adaptation du contrat de travail du gardien aux conditions nouvelles créées par la mise en service de la téléalarme dans les ascenseurs et par des charges de ménage supplémentaires. Et enfin, pour s'en tenir à l'essentiel, le contrôle de la gestion de la copropriété et le contrôle de sa comptabilité, qui a paru exacte et sincère à ceux qui l'ont examinée et que le Conseil syndical vous invite à approuver.

En marge de la comptabilité, le Ct Deslandes a eu l'honnêteté de signaler un incident de paiement relatif au chantier de ravalement intérieur de nos immeubles, incident que le Conseil syndical estime ne pas ressortir de la copropriété. Quoique cet incident ne soit pas porté aux comptes dont la clôture est proposée à cette Assemblée, et que le Conseil syndical approuve, celui-ci ne peut en revanche, comme il l'a fait les années passées, vous inciter à voter le quitus qui vous est demandé par le syndic faute d'avoir obtenu l'assurance formelle que la copropriété ne serait pas sollicitée ultérieurement dans les conséquences financières de cet incident.

Ce bilan rapide ne rend évidemment pas compte de toute l'activité du Conseil syndical. Au fil de ses six bulletins d'information Vivons Mieux Ensemble, des billets ciblés déposés dans vos boîtes à lettres et de la douzaine de mises à jour de son site internet, vous n'avez aperçu que les principaux résultats d'une trentaine de réunions

auxquelles le Conseil syndical a participé, dont dix-sept sur le chantier de rénovation des ascenseurs. Ces réunions ont pour une grande part engendré un flux de huit cents messages, de dizaines de courriers et de cent vingt-deux points d'action dont le tiers a été adressé directement au syndic et dont les deux tiers ont été résolus pendant la mandature, les deux tiers dans les délais prévus ou avec un retard de moins de vingt jours. Ce qui veut dire aussi que le prochain Conseil syndical héritera d'une liste de plus de trente points encore à résoudre et que tel ou tel d'entre nous et d'entre vous peut toujours trouver un motif d'insatisfaction à son activité.

D'autant que le bilan pourrait ne pas s'arrêter à comparer ce qui a été fait et ce qui ne l'a pas été. L'activité d'un conseil syndical, en dehors de ses missions institutionnelles, dépend essentiellement de la volonté et du dévouement de ses membres, qui dépendent eux-mêmes de leur disponibilité, de leur aptitude à apprécier les problèmes variés et parfois complexes de la copropriété et de la capacité collective à gérer le prévu et l'imprévu, à anticiper. Le champ d'action d'un conseil syndical peut donc être très vaste ou très limité, d'autant que les interventions de nombreux tiers - syndic, fournisseurs, prestataires, prospects, résidents, voisins, intrus - peuvent faciliter ou entraver ses activités. Et ceux qui peuvent faire que le Conseil syndical soit plus performant et plus conforme à ce que vous en attendez, c'est vous, en vous proposant de le rejoindre lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée générale vous y invitera.

En conclusion, si nous considérons positivement notre bilan sur les missions et dossiers essentiels et moyennement dans les autres domaines, un meilleur bilan peut être attendu en 2009 dans un contexte moins malchanceux qu'en 2008 et avec un plus grand nombre de conseillers.

Permettez-moi, pour terminer, de remercier les conseillers sortants, dont je souhaite le maintien, pour ce qu'ils ont donné dans des conditions peu favorables : Hélène Lefrère et Arsène Antao pour VME, Claire Brisson, Rodolphe Laverdant et Michel Guillaume pour la rénovation des ascenseurs, Hélène Lefrère et Michel Guillaume pour la comptabilité et le budget, Edouard Deckers et Jean-Jacques Rondot pour leur support et leurs précieux conseils dans des dossiers transversaux. Permettez-moi également de remercier Mme Hirschy, à qui je rends la parole, pour sa compétence et son dynamisme au service de la copropriété.

*p/o Pierre Montbobier
Président du Conseil Syndical*

CONFIDENTIEL

registre non exhaustifs de dossiers et actions CLASSES en 2008

n°	meneur	domaine	description	origine	début	déla	classé	durée	retard
7019	cs	entretien	cahier d'émargement des prestataires (réu CS 25.07.06)	cs130207	14/02/07	16/04/07	06/02/08	357	296
7026	cs	parking	solution vs stationnements gênants (M.H)	cs200207	21/02/07	20/03/07	15/02/08	359	332
7038	cs	entretien	voir tenue registre passage prestataires / gardien	cs200207	21/02/07	20/03/07	06/02/08	350	323
7072	cs	voierie	devis AZ / mise en place panneaux signalétiques	reu 30/03/07	30/03/07	15/04/07	21/02/08	328	312
7073	cs	signalétique	devis concurrent / panneaux signalétiques	reu 30/03/07	30/03/07	15/04/07	31/01/08	307	291
7085	cs	voierie	devis AZ pour poteau clôture rue Charcot	reu 10/05/07	14/05/07	21/05/07	21/02/08	283	276
7093	syndic	voierie	devis lampadaires près chaufferie	reu 10/05/07	14/05/07	15/12/07	21/02/08	283	68
7099	cs	entretien	devis élagage prunus les + développés / parking nord	reu 10/05/07	14/05/07	15/09/07	06/02/08	268	144
7124	cs	bâtiments	capacité cde panneaux affichage libre accès B1 et B2	reu 25/06/07	26/06/07	15/09/07	06/02/08	225	144
7131	cs	comptes	intérêts placement appels travaux rvlt06	reu 13/12/07	01/01/08	01/06/08	27/05/08	147	0
7142	cs	bâtiments	devis seconde ligne éclairage B2	reu 20/09/07	21/09/07	15/10/07	21/02/08	153	129
7159	syndic	ravalement	bilan comptable de l'opération	reu 07/11/07	12/11/07	06/12/07	19/06/08	220	196
7196	cs	chauffage	pertinence du crédit de compte	reu 13/12/07	20/12/07	30/01/08	06/02/08	48	7
7197	syndic	ascenseurs	facturation EDF B1 / relevé vs B2 / estimation	reu 13/12/07	20/12/07	30/01/08	03/02/09	411	370
7205	syndic	ascenseurs	régler au mieux conditions passation contrat Schindler	reu 04/01/08	05/01/08	20/01/08	21/02/08	47	32
8001	cs	charges	processus élaboration budget à l'oj CS	reu 31/01/08	15/02/08	01/06/08	27/01/09	347	240
8003	cs	charges	étude des dérives de certaines dépenses	reu 31/01/08	15/02/08	01/06/08	27/01/09	347	240
8004	cs	eau	comment réduire les dépenses d'eau chaude / trésorerie	reu 31/01/08	15/02/08	01/06/08	19/06/08	125	18
8005	cs	ascenseurs	faire substituer 1/2 miroir toute largeur à la cde d'origine	reu 31/01/08	01/02/08	10/02/08	06/02/08	5	0
8006	cs	vme	article bonnes pratiques évacuation déchets domestiques	reu 31/01/08	01/02/08	10/02/08	08/02/08	7	0
8007	cs	travaux	choix d'arbre en remplacement du saule	reu 31/01/08	01/02/08	15/03/08	15/01/09	349	306
8009	cs	hygiène	réalité / présence de rats et actions possibles	reu 31/01/08	01/02/08	10/02/08	12/02/08	11	2
8010	cs	bâtiments	bris pierre / rampe accès 114	reu 31/01/08	01/02/08	10/03/08	06/02/08	5	0
8011	cs	résidents	ranimer le projet radioscopie	reu 31/01/08	15/02/08	01/06/08	03/03/08	17	0
8012	cs	voierie	voir solution stop parking avec M.H / pa 7026	reu 06/02/08	15/02/08	15/03/08	03/11/08	262	233
8013	cs	bâtiments	commander avec EH 6 panneaux 293M183	reu 06/02/08	15/02/08	15/04/08	21/02/08	6	0
8014	cs	voierie	commander avec EH 2 bacs 1978M8	reu 06/02/08	15/02/08	15/04/08	21/02/08	6	0
8015	cs	ascenseurs	diffuser le futur n° de dépannage	reu 21/02/08	24/02/08	14/03/08	12/03/08	17	0
8016	cs	ascenseurs	comparer le projet de contrat d'entretien avec AG 2007	reu 21/02/08	24/02/08	10/03/08	29/02/08	5	0
8017	cs	chauffage	avis sur proposition Energies & Services	reu 21/02/08	24/02/08	15/03/08	10/03/08	15	0
8018	cs	chauffage	recontacter ARC sur thermicien	reu 21/02/08	24/02/08	29/02/08	04/03/08	9	4
8019	syndic	gardien	proposer réaménagement uv gardien	reu 21/02/08	01/03/08	01/06/08	19/06/08	110	18
8020	syndic	ménage	préavis fin de contrat CAT	reu 21/02/08	01/05/08	30/05/08	19/06/08	49	20
8022	cs	bâtiments	devis délestage lignes éclairage B2	reu 21/02/08	24/02/08	15/04/08	02/05/08	68	17
8024	cs	chauffage	question régulation température au thermicien	reu 21/02/08	24/02/08	01/09/08	19/09/08	208	18
8025	syndic	voierie	commander 3 poubelles suite commande 2006 ou 2007	reu 21/02/08	24/02/08	15/04/08	15/04/08	51	0
8026	cs	ascenseurs	vérif intégration clé sous-sol / rénovation ascenseurs	reu 21/02/08	24/02/08	15/03/08	04/03/08	9	0

8027	syndic	voierie	enlèvement 206 blanche 981 BYC 78	reu 21/02/08	15/03/08	15/06/08	15/09/08	184	92
8029	syndic	voierie	actualisation devis fermeture résidence	reu 21/04/08	22/04/08	15/09/08	07/10/08	168	22
8030	syndic	chauffage	choix thermicien en fonction d'info complémentaires	reu 21/04/08	22/04/08	30/05/08	19/06/08	58	20
8033	cs	bâtiments	réponse courrier C.J / local encombrants	mel 20/05/08	21/05/08	20/06/08	26/05/08	5	0
8034	cs	gardien	question transfert ménage / AG	reu 19/06/08	01/09/08	01/10/08	01/09/08	0	0
8035	syndic	gardien	réexpliquer motivation offre ménage à BL	reu 19/06/08	20/06/08	01/07/08	30/06/08	10	0
8036	cs	gardien	question astreinte / AG	reu 19/06/08	01/09/08	01/10/08	15/01/09	136	106
8038	syndic	gardien	nécessité ou opportunité d'une compensation à l'astreinte	reu 19/06/08	20/06/08	15/09/08	07/07/08	17	0
8039	syndic	chauffage	missionner Etude des Fluides	reu 19/06/08	20/06/08	01/07/08	08/07/08	18	7
8040	cs	ascenseurs	organiser interface été CS / chantier	reu 19/06/08	20/06/08	01/07/08	01/07/08	11	0
8041	syndic	ravalement	informer CS / actions recup facture	reu 19/06/08	20/06/08	01/08/08	15/01/09	209	167
8042	cs	espaces verts	illustration bambous	reu 19/06/08	20/06/08	15/09/08	15/01/09	209	122
8043	syndic	voierie	engager procédure enlèvement Peugeot 981 BYC 78	reu 19/06/08	20/09/08	15/07/08	15/09/08	-5	62
8044	cs	eau	discussion relèvement forfait eau chaude / AG	reu 19/06/08	01/09/08	01/10/08	15/01/09	136	106
8045	cs	vme	rappel rôle gardien / maintenance équipements	reu 19/06/08	20/06/08	30/06/08	30/06/08	10	0
8046	cs	vme	rappel conditions accueil résidents / réu CS	reu 19/06/08	20/06/08	30/06/08	30/06/08	10	0
8047	cs	voierie	voir positionnement optimum des jardinières	reu 19/06/08	20/06/08	01/08/08	30/06/08	10	0
8048	syndic	voierie	commander garniture jardinières	reu 19/06/08	20/06/08	15/07/08	07/11/08	140	115
8049	syndic	eau	intervention eau chaude et causes du dysfonctionnement	reu 19/06/08	20/06/08	01/07/08	30/06/08	10	0
8050	syndic	bâtiments	relancer Adelis / fermeture hall 25AT	reu 19/06/08	20/06/08	01/07/08	01/07/08	11	0
8052	cs	bâtiments	informer M. C / contraintes stores	reu 19/06/08	20/06/08	15/07/08	24/06/08	4	0
8053	cs	bâtiments	réflexion projet parkings motos / AG	reu 19/06/08	20/06/08	15/09/08	02/10/08	104	17
8054	cs	vme	rappel responsabilités motards / parking sous-sol	reu 19/06/08	20/06/08	30/06/08	30/06/08	10	0
8055	cs	ascenseurs	renvoyer courrier J.B à EH	reu 19/06/08	20/06/08	01/07/08	24/06/08	4	0
8057	syndic	charges	mentionner l'ordre des chèques / quittances	mel 28/06/08	01/07/08	15/09/08	02/07/08	1	0
8061	syndic	ascenseurs	terre sous dimensionnée / ascenseurs	reu 05/06/08	05/09/08	05/10/08	09/01/09	126	96
8062	syndic	ravalement	recherche resp. AZ par détective	reu 02/10/08	03/10/08	20/10/08	28/10/08	25	8
8063	syndic	chauffage	proposer rv avec M.Barrier	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	25/11/08	53	26
8065	syndic	ag	fixer date fin janvier début février	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	22/12/08	80	53
8066	cs	ag	programmer discussion sur oj	reu 02/10/08	03/10/08	30/11/08	19/11/08	47	0
8067	cs	ag	coordonnées entreprise fermeture résidence à EH	reu 02/10/08	03/10/08	15/10/08	15/10/08	12	0
8068	syndic	espaces verts	coût ginkgo biloba diam 10 garanti 3 ans	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	28/10/08	25	0
8069	syndic	voierie	rappel garniture jardinières à Vert Ambiance	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	10/12/08	68	41
8070	syndic	voierie	timbre commissariat / enlèvement 307 pa 8027	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	15/09/08	-18	0
8071	syndic	bâtiments	vérifier exécution pa 8061	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	09/01/09	98	71
8072	cs	cs	coordonnées e-mail G.Bouton	reu 02/10/08	03/10/08	15/10/08	08/10/08	5	0
8073	syndic	ascenseurs	demander levée des réserves phase I	reu 02/10/08	03/10/08	30/10/08	03/10/08	0	0
8074	syndic	ravalement	organiser réunion CS/Deslandes sur dossier AZ	mel 23/10/08	23/10/08	23/11/08	11/12/08	49	18
8075	cs	comptes	contrôle comptes ARC vs CS	mel 03/11/08	03/11/08	19/11/08	19/11/08	16	0
8077	syndic	ravalement	proposer dates rv Haddad	reu 19/11/08	20/11/08	15/12/08	22/12/08	32	7

8078	syndic	ag	retenir la salle d'urgence	reu 19/11/08	20/11/08	20/12/08	22/12/08	32	2
8079	syndic	ag	envoyer éléments contrôle comptes	reu 19/11/08	20/11/08	20/12/08	27/01/09	68	38
8081	cs	ravalement	prendre rv avec Haddad	mel 22/12/09	23/12/08	10/01/09	09/01/09	17	0
8082	cs	ag	donner dispo pour réunion préparatoire	mel 08/01/09	08/01/09	09/01/09	09/01/09	1	0
8083	syndic	arc	renouveler adhésion sdc	mel 08/01/09	08/01/09	30/01/09	15/01/09	7	0
8084	syndic	ravalement	vérifier le trop perçu d'AZ	reu 15/01/09	16/01/09	19/01/09	04/02/09	19	16
8085	syndic	ag	prendre en considération observations CS sur oj	reu 15/01/09	16/01/09	19/01/09	16/01/09	0	0
8086	syndic	voierie	demande arbuste dans jardinières	reu 15/01/09	16/01/09	03/03/09	02/02/09	17	0
8088	syndic	voierie	demande nivellement et enrobage près saule abattu	reu 15/01/09	16/01/09	30/01/09	02/02/09	17	3
8094	cs	comptes	synthèse des dérives dans les budgets proposés à l'AG	reu 22/01/09	23/01/09	26/01/09	26/01/09	3	0
8095	cs	comptes	résolutions AG / espaces verts et maçonnerie	reu 30/01/09	30/01/09	02/02/09	02/02/09	3	0