

Mesdames, Messieurs, bonsoir.

Je suis Pierre Montbobier, Conseiller syndical. Pardonnez-moi de prendre un peu de votre temps, mais je ne peux laisser le bilan qui vient d'être fait de l'action du Conseil syndical sans réagir. Je le ferai très sommairement et sur quelques points seulement.

D'abord je découvre ce bilan présenté au nom du Conseil syndical alors que celui-ci n'a été ni consulté ni informé tant de sa préparation que de son contenu. En ce qui me concerne du moins. J'observe sans surprise que ce bilan signe en grande partie la réalisation de décisions de l'Assemblée Générale 2013 et d'actions entreprises par le Conseil syndical précédent

Mais il insinue qu'il a fallu surmonter des entraves particulièrement graves et nombreuses, qui me visent directement, pour parvenir au résultat propre au mandat qui s'achève aujourd'hui.

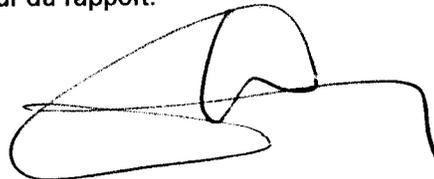
J'ai pu accompagner certaines décisions, mais je me suis opposé à celles qui m'ont paru irrégulières, abusives ou inappropriées et dont vous retrouverez un certain nombre soumises à votre appréciation ou à votre ratification comme, par exemple, la plantation de troènes mettant à risque la responsabilité de la copropriété dans zone de sécurité des portails roulants.

Je viens d'évoquer l'ignorance où j'ai été maintenu dans la préparation du bilan d'activité du Conseil, et je dois dire que cette exclusion, répétée en de nombreuses circonstances tout au long de mon mandat, ne doit rien à l'inexpérience mais procède d'une conception du Conseil, que je réproouve, où les élus menant une majorité divisent le Conseil en super élus et en sous élus.

Cette conception, dédaignant les avis susceptibles de contrarier son fonctionnement, a eu pour corollaire le recours systématique au vote expéditif afin de faire adopter rapidement et sans discussion des choix personnels plutôt que la recherche de consensus permettant de prendre des décisions en concordance avec une plus large représentation des copropriétaires.

J'en terminerai en regrettant tout particulièrement la dissimulation de certaines informations et l'exploitation à charge de certaines autres dans les bulletins affichés ou distribués à votre intention, comme ceux, pour ne citer que les derniers en date, vous cachant délibérément les réponses apportées par les mis en cause dans le rapport du contrôle des comptes au cours de deux réunions de trois heures chacune, dont une, contradictoire, avec l'auteur du rapport.

En vous remerciant de votre attention.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Pierre Montbobier, Conseiller syndical, 11.03.2014

Lors de l'AG de février 2013, 11 conseillers ont été élus.

En cours d'année, suite au déménagement de l'un, et à la démission du Président, le Conseil syndical a fonctionné avec 9 membres. L'élection d'un Président n'étant pas obligatoire, il a été voté à la majorité que 3 conseillers seraient les référents pour la coordination avec le syndic

Tout au long de l'exercice, le Conseil syndical s'est efforcé d'informer au maximum les copropriétaires. Nous tenons à vous faire savoir que toutes nos actions ont été décidées à la majorité dans tous les cas pour le bénéfice de la copropriété, et ce, malgré les nombreuses entraves rencontrées. N'oublions pas que le Conseil Syndical est composé de copropriétaires qui ont les mêmes intérêts que vous.

Travaux réalisés durant cet exercice :

ELECTRICITE :

- Mise en sécurité de l'armoire électrique qui présentait le risque d'électrocution.
- Mise en conformité des éclairages extérieurs dont les globes se remplissaient d'eau.
- Installation des détecteurs de présence aux entrées des escaliers.

INONDATION DU 116 :

- Récourages des regards pour évacuation des eaux dans le petit bâtiment. Notre vigilance et ces travaux, qui ont montré leur efficacité jusqu'à ce jour, ont permis d'éviter une dépense importante pour les copropriétaires du petit bâtiment.

CHAUFFAGE ET INTERPHONE :

Notre enquête a démontré l'insatisfaction de nombreux résidents sur ces 2 points

CHAUFFAGE :

Malgré de nombreuses demandes auprès du chauffagiste, nous n'avons pas obtenu entière satisfaction. Il nous a été rétorqué qu'aucune doléance ne figure sur Le cahier de réclamation à la loge du gardien. Nous vous invitons donc à vous manifester afin de faire réagir l'entreprise.

INTERPHONES :

Dès avril 2013, nous avons mis en évidence les dysfonctionnements de ceux-ci et en avons informé le syndic. Après maintes relances auprès de celui-ci, et notamment les incidents du 27, nous avons fini par obtenir satisfaction pour la remise à niveau des systèmes ce qui a entraîné le changement des combines en décembre 2013.

REMISE EN ETAT DES PLANTATIONS

Comme vous avez pu le constater, des troènes ainsi que des photinias ont été plantés pour compléter ceux qui existent. Des fleurs nous ont été offertes par la Sté Ambiance verte et installées autour des arbres qui sont dans la pelouse du parking sud. vous allez les voir fleurir.

BORDURES RUE EMILE ZOLA/ ALBERT THOMAS

Nous avons fait installer ces bordures car la terre et des cailloux souillaient depuis longtemps les trottoirs de la rue Emile Zola ce qui engageait la responsabilité de la résidence si un passant se faisait mal à cause de cela.

COFFRAGE RUE ALBERT THOMAS

Il a été installé pour parer à l'affaissement du trottoir. En effet, la Sté Sodal avait fait enlever la terre à cet endroit. Nous avons donc fait installer ce coffrage pour y installer de la terre et des troènes qui pourront consolider cet endroit. Un vernis bondex sera ajouté par la Sté Ambiance verte qui ne devrait pas nous le facturer.

INSTALLATION DE BARRIERES ANTI STATIONNEMENT A L'ENTREE DE LA RESIDENCE.

Il faut demander aux voitures d'éviter de se garer à la sortie car malgré ces 2 barrières la visibilité est restreinte lorsqu'un véhicule se gare. Peut être faudra t-il demander à la mairie de nous en rajouter sur la droite ?

CHANGEMENT DE SYNDIC :

Nous avons contacté 4 cabinets de syndics. L'un n'a pas donné suite car ne l'intéressaient que les gros travaux à venir.

Les 3 autres, à savoir Le Cabinet Jourdan, Le Cabinet Arthur et Tiffens, Le Cabinet L'IDP nous ont envoyé leur proposition de contrats et ont été reçus individuellement au local social. Après leur avoir fait visiter la copropriété, les avoir écoutés, et questionnés le Conseil syndical a analysé leurs propositions. Il en est ressorti :

- Le cabinet Jourdan : ne nous a pas paru très convaincant tant sur ses explications à propos du compte séparé que sur sa gestion administrative. Nous avons ressenti un manque de désir de proximité avec les copropriétaires, à titre d'exemple, sa 1ere relance des charges ne pouvait se faire que par internet sans vouloir tenir compte des personnes qui n'avaient pas l'outil informatique.
- Le Cabinet Arthur et Tiffens : le gestionnaire désigné pour notre copropriété ne nous a pas semblé vouloir s'impliquer dans notre discussion. Pour les incidents éventuels, il se reposait sur le gardien, pour les futurs travaux et leur suivi, il se reposait aussi sur le conseil syndical.
- Le Cabinet L'IDP. Au cours de la visite de la copropriété, et contrairement aux autres, il a souligné les travaux urgents d'entretien qu'il faudrait réaliser accompagnés de conseils techniques.
Il n'y a eu aucune ambiguïté sur les explications concernant le compte séparé, et la consultation de ce compte
Il nous a également informé des nouvelles obligations légales concernant le chauffage.
Il a insisté sur sa disponibilité et sa réactivité.

Après en avoir délibéré, Par 6 voix sur 9 . le Cabinet L'IDP a été retenu pour son professionnalisme et son langage direct sur les questions qui lui ont été posées.

DEMANDE D INTERVENTION DE L ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE DE –ARC- POUR LE CONTROLE DES COMPTES

Depuis l'annonce de notre demande du contrôle des comptes, nous avons subi de la part du cabinet Deslandes de la rétention d'information et notamment aucun accès aux factures avant le 18 décembre 2013.

Ce contrôle nous a été très utile pour faire la lumière sur certains comptes et a fait apparaître quelques anomalies non régularisées depuis plusieurs années :

- on nous a
présenté*
- D'une part quant à l'avenant 2008 au contrat du gardien qui s'est alors révélé ne pas correspondre à celui de 2008 non signé par le gardien.

A ce propos nous vous signalons que tout changement doit faire l'objet d'un examen en Assemblée Générale.

- D'autre part, la mise en exergue d'anomalies dans certains comptes qu'il convient d'examiner avec vous et le syndic lors de cette assemblée. C'est pourquoi le conseil syndical, dans sa majorité, demande que ces comptes ***mis en 36eme position*** soient examinés dès maintenant avant l'approbation globale des comptes prévus au point suivant N°3. ***Sinon c'est un chèque en blanc que l'on nous demande de signer ce qui est inconcevable.***

En conclusion, il nous paraît difficile de continuer à travailler avec le cabinet Deslandes qui nous a démontré qu'il n'œuvrait pas toujours pour les intérêts de la copropriété.