

**Conseil Syndical de la  
Copropriété du  
193 rue Lenain de Tillemont  
93100 Montreuil**

Mr Sylvain PASSEMAR  
En qualité du Président du Conseil  
Syndical de la Copropriété du  
193 rue Lenain de Tillemont  
93100 Montreuil

Montreuil, le 16 mai 2010

Rapport d'activité 2009/2010

## **Copropriété, valorisation et prospective**

Après trois années à la tête du conseil syndical de l'immeuble, c'est le moment pour moi du bilan.

Beaucoup de choses ont été réalisées, ont été changées et ont évolué.

Des résidents et des copropriétaires nouveaux sont arrivés, d'autres sont partis, l'occasion pour moi de faire un petit rappel de ce qui c'est passé et ce qui a été fait et reste à faire.

Au cours de ses trois dernières années, le conseil syndical avec lequel j'ai eu plaisir de collaborer et présider a œuvré en se posant les bonnes questions, à savoir la meilleure conservation, le confort d'usage, la valorisation de cet ensemble immobilier et par la même occasion de votre patrimoine.

### **Partie administrative :**

Le Changement du tout premier syndic de l'immeuble (Immobilière XXXX), par l'Agence de XXXXXX, et je l'espère par un nouveau syndic que je présente « XXXX XXXXX », du fait que notre syndic actuel n'assure plus correctement sa mission depuis le départ de sa gestionnaire d'immeuble, remplacée après 18 mois par une personne en formation à mi-temps, la qualité de la prestation n'ayant fait que se dégrader, sans pour autant que la facturation ne baisse.

La mise en place d'un compte bancaire séparé, refus du vote du quitus, le changement d'assurance, gestion des impayés, gestion du cas difficile du copropriétaire (X XXXX) lui aussi très difficile et qui a vendu en Juin 2009 (ouf !), au passage vous pouvez aussi remercier Mr XXXX de son aide et de son pragmatisme sur ce « dossier », mais surtout, quelque chose qui manquait et qui manque dans beaucoup de copropriété :

### **L'information des copropriétaires et des résidents.**

### **Entretien des parties communes :**

Une société de ménage s'occupe des parties communes maintenant pour un montant de 77 € par mois pour un passage toutes les deux semaines, une erreur de facturation est intervenue, c'est pour cela que les factures sont passées toutes à 149 € par mois (4 passages par mois), la société de ménage a procédé à un remboursement sans difficulté la semaine dernière, un chèque de 749 € a été envoyé à notre syndic actuel, après que j'ai constaté l'erreur.

Pour information, si nous avons dû faire intervenir une société de ménage, c'est pour la simple et bonne raison que l'immeuble n'était plus entretenu, sauf par un nombre très limité de personnes, la situation n'a fait que se dégrader sur les deux dernières années.

Cette situation était particulièrement injuste, et surtout inefficace.

Pour rappel, il s'agit de charges récupérables pour les copropriétaires bailleurs (voir décret de 87 sur les charges récupérables, et aussi loi ENL, et son article 88 de cette loi qui a modifiée l'article 23 de la loi du 06/07/1989 sur les charges locatives), et nécessaire au bon fonctionnement d'un immeuble, me doutant bien que vous ne souhaitez pas vivre dans une porcherie et que vous ne pourrez louer ou vendre dans ces conditions.

Au passage, le reste de l'entretien des parties communes sera soumis à prestation tarifée, c'est le seul moyen de répartir équitablement l'effort, sur les copropriétaires, et les résidents. En effet cela tourne quasi exclusivement par les interventions bénévoles de Thierry XXXXXXXX et moi-même, dans le but de dégager des ressources financières, et ne pas trop aggraver vos charges, de manière à remettre en état l'immeuble pour le bien de tous, comme je vous l'avais indiqué.

Cette mission arrivant à sa fin, la copropriété ayant été revalorisée et très largement remise en état, les ressources financières seront maintenant utilisées pour payer l'entretien courant, qui je rappelle lui, est récupérable, à la différence des autres travaux déjà faits.

### **Partie technique :**

Voici la liste des travaux effectués dans l'immeuble sur ses trois dernières années :

#### Contrôle d'accès :

Pose de deux centrales vigik et suppression du passe PTT T25, changement du panneau d'interphone, remplacement de la batterie d'interphone, déplacement des boîtes aux lettres installées à l'origine dans le hall de l'immeuble et maintenant sous le porche de l'immeuble.

#### Electricité :

Remplacement du tableau électrique, remplacement des boutons de commande d'éclairage, pose de prises électriques à chaque niveau de l'immeuble pour favoriser le travail de la société de ménage et pose d'une ligne en réservation pour la mise en place peut être future de

panneaux photovoltaïques ou autres. Cette dernière ligne a été posée lors des travaux dans la gaine technique de manière à ne plus avoir besoin de la ré-ouvrir, et d'entraîner des frais supplémentaires inutiles.

#### Sécurité incendie :

Pose de DAAF avec éclairage de secours à chaque niveau de l'immeuble et achat de batteries rechargeables pour ces derniers.

#### Local à vélo :

Aménagement du local à vélo (système d'accroche en hauteur pour les vélos) et divers aménagements.

#### Local poubelles :

Réaménagement du local poubelles en local jardin (divers aménagements internes), et pose de marquises pour protéger la porte et les poubelles.

#### Réception collective TV :

Remplacement de l'ancienne antenne d'antenne (VHF et UHF), par deux nouvelles antennes UHF et FM, pose d'un amplificateur de signal à l'intérieur de l'immeuble avec ligne électrique dédiée, notre réception est maintenant optimale dans tout le spectre de fréquences utilisées, avec en plus la FM.

#### Hall de l'immeuble et escalier :

Pose de miroirs pour masquer l'ancien emplacement des boîtes aux lettres, remplacement des ferrures des portes de la gaine technique.

#### Eclairage :

Augmentation de la puissance et automatisation de l'éclairage du porche.

L'éclairage de l'accès aux garages est en cours de rénovation, déjà un projecteur / détecteur a été mis en service, les autres seront installés durant les prochaines semaines, toujours sur le même principe : un éclairage automatique indépendant par zone de détection : 4 zones seront créées, de manière à couvrir tout le périmètre des bâtiments B et C, sans zone d'ombre.

#### Automatisation du portail :

La ligne électrique pour alimenter le panneau de contrôle a été mise en place, j'ai demandé par courrier AR début mai que le syndic envoie le devis signé et l'acompte à la société qui doit réaliser cette intervention (cela n'avait pas été fait jusque là ...), je pense que les travaux seront réalisés fin mai ou courant juin, dans tous les cas, de notre côté nous sommes prêts.

#### Accès portillon :

La gâche électrique posant des problèmes (ce n'est pas le groom qui est en cause, mais bel et bien la gâche) je suis en attente d'un devis pour remplacer cette dernière soit par une serrure électrique, soit par une ventouse électromagnétique, ayant déjà pris contact avec trois sociétés différentes pour cela.

Ravalement :

La suite du ravalement devra être portée au vote pour l'AG de 2011, il serait très judicieux de faire réaliser en même temps le ravalement des garages par la même société sur place pour ce chantier, et de faire procéder au remplacement de l'étanchéité de la toiture du bâtiment C, sur lequel Thierry et moi-même avons posé une gouttière, qui faisait défaut jusque là, ne souhaitant pas installer un éclairage extérieur sous un écoulement d'eau.

**Conclusion :**

J'espère que vous tous avez pu vous rendre compte et apprécier de l'amélioration de l'entretien technique et du suivi administratif de cette résidence.

On peu dire sans excès que votre patrimoine a été valorisé et votre argent a bien été géré, tel était et sont mes fondamentaux et ceux du conseil syndical.

L'occasion pour moi de vous remercier de la confiance que vous m'avez accordée et que vous avez accordé au conseil syndical et à ses membres que j'ai eu plaisir de présider et « d'embaucher » ce dernier mot étant pour Thierry XXXXXX, vous pouvez le remercier.

La gestion de cet ensemble s'est avérée être pour moi un challenge très preneur de temps et d'énergie, même s'il y eut quelques rares moments difficiles, ne venant pas du monde de l'immobilier, mais plus de l'informatique et de la finance, c'est ce qui m'a permis d'apprendre, d'agir efficacement, et de vous informer.

Cordialement,

Sylvain PASSEMAR.