



Au sommaire :	
Des vœux pour une bonne année 2019	p.1
Où est passé le Règlement de Copropriété	P.1
Modernisation des ascenseurs : prendre les bonnes décisions ?	p.2
Accéder à L'Extranet du syndic ?	p.2
Chemineurs piétons, stationnements	p.3-4
Cahin-caha : la présidence du conseil syndical	p.4

Édito : DES VŒUX POUR UNE BONNE ANNÉE 2019

À tous, copropriétaires et résidents du Golf, les membres du Conseil syndical souhaitent une très bonne année 2019. Qu'est-ce à dire ? Que la meilleure santé possible soit donnée à chacun, et que la jeunesse du cœur continue à briller dans les yeux bien ouverts des petits comme des grands quand ils regardent le monde, le pays, la ville, la résidence.

Les uns pour les autres, faisons le vœu qu'au sein du Golf se renforce une forme de respect et de solidarité sur laquelle pourra s'appuyer le « vivre ensemble » d'une société, ni individualiste, ni autocratique. Souhaitons, à notre petite échelle, de rester heureux d'exercer le pouvoir démocratique qui est encore le nôtre et capables de prendre des décisions utiles, en recherchant les moins mauvaises pour tous à défaut de pouvoir être les meilleures pour chacun d'un point de vue individuel.

Souhaitons nous de savoir nous entraider pour respecter, en interne, les décisions prises sans toujours avoir besoin, d'un « syndic-gendarme », certes rémunéré mais sorti de son rôle, ni d'un Conseil syndical « bouc-émissaire », bénévole ce qui ne veut pas dire consentant à tout chaque fois qu'un intérêt individuel voudrait s'imposer.

Avec votre gilet jaune, celui timidement exposé à tout hasard derrière un pare-brise ou fièrement porté sur un rond-point, celui simplement laissé à sa place dans l'habitacle ou furieusement caché au fond du coffre, en lisant ces vœux peut-être pensez-vous que rêver n'est pas raisonnable.

Nous permettons donc de vous offrir, en guise d'étrennes, cette citation de Raymond Devos : « Être raisonnable en toutes circonstances ? I ... Il faudrait être fou ! »

Yann Tréguët, Président du Conseil Syndical

Où est passé le Règlement de Copropriété (RC) ?

Alors qu'elle était initialement prévue en novembre puis que le notaire ait indiqué que tous les documents seraient prêts le 3 décembre, faute d'un suivi suffisant encore relevé en réunion le 11 décembre par le Conseil syndical, la signature de l'acte enregistrant l'adaptation du Règlement de Copropriété a, finalement, eu lieu le 28 décembre. Les minutes (272 pages !) sont archivées en l'étude Maître Taburet et resteront accessibles sur l'Extranet¹ du syndic. Leur partie utile (État descriptif de division/Règlement de copropriété, proprement dits) accessible sur cet Extranet, et sur le site de la copropriété <http://www.coprolegolf44800.fr/>, est passée chez l'imprimeur après contrôle de la mise en page. Le syndic doit à présent organiser la remise, contre signature, de ce document relié de 112 pages recto-verso. En pratique il est "**LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**".

☞ Suite à la décision de l'assemblée générale d'avril 2018, ce règlement est en vigueur depuis le 1er janvier.

¹ Pour l'accès à l'Extranet du syndic, voir au bas de la page 2



Depuis le contrôle technique quinquennale obligatoire réalisé au premier trimestre 2017, déjà, l'ensemble des désordres relevés par le contrôleur et imputables, non sans discussions, à des défauts de maintenance, ont été pris en charge par la société OTIS dans le cadre de son contrat avec la copropriété.

Il ne reste pas moins vrai que, dans le cas de certains ascenseurs, divers travaux restent obligatoires et doivent être réalisés. Dans le cas d'un revêtement de sol qui est susceptible de provoquer une chute, son remplacement par le personnel du Golf est la solution la moins onéreuse : elle doit être mise en œuvre dès ce trimestre. Dans les autres cas, les entreprises mises en concurrence ont fourni des devis revus à la baisse.

Pour engager de tels travaux, les décisions sont toujours à prendre en assemblée générale spéciale par cage d'escalier regroupant les copropriétaires auxquels revient le paiement des charges d'ascenseur dans cette cage.

Cependant, avant de traiter ainsi un ou des problèmes ponctuels, il peut être utile d'envisager de prévenir les problèmes qui, compte tenu de l'âge du parc d'ascenseurs, ne manqueront pas de se produire dans les quelques années à venir. En remplaçant sans trop attendre une machinerie on pourra éviter de payer d'abord pour la remise en état des organes qu'il faudra à nouveau changer quand, par exemple, un moteur rendra l'âme. Conserver une poulie de traction usagée contribuera à user rapidement un câble neuf et réciproquement; fonctionnant mal ils abîmeront le moteur etc.

Un moteur prêt à défaillir n'est pas, en soi, un danger pour l'utilisateur et il n'est donc pas obligatoire de le changer... Mais quand il tombe en panne son remplacement "improvisé" peut s'avérer long et onéreux comme en ont fait l'amère expérience les copropriétaires du 1 Franck. Des défauts sur cette machine avaient été dans les rapports du contrôleur qui font aussi apparaître des défauts de ce type au 1 Dupré, au 4 Vivaldi (2 ascenseurs), au 3 Congo, et au 6 Rameau.

Par ailleurs, comme exposé dans le N° 4 de cette lettre, la quasi-totalité des 24 capotages des machineries sur la résidence sont en mauvaise état. Ils auraient besoin d'être changés sans trop tarder. Ne serait-il pas utile de grouper, si possible, avec une même grue, les opérations pour déplacer une machinerie et son capotage afin de limiter les coûts tout en évitant les risques de détérioration des étanchéités en terrasse ou celle des peintures et revêtements dans les cages d'escalier ?



**Pour plus d'information
Pour réfléchir ensemble
Rencontre le vendredi 15 février à 18h30
dans la salle (chauffée !) du 4 allée Antonio Vivaldi**

La consultation des documents de la copropriété sur l'**Extranet du syndic** passe par le chemin suivant :

- Accès au site du cabinet Lefevre-Immobilier : <https://www.lefeuvre-immobilier.com/>
- Clic sur **Mon compte**
- Saisie du Login (*adresse mail personnelle*)
- Saisie du Mot de passe (*s'il est inconnu, il est possible d'en créer un*)
- Clic sur **Accès à l'Extranet** (*faire preuve d'un peu de patience, en fonction du jour et de l'heure*)
- Clic sur **Documents** dans la colonne de gauche.
- Clic sur **Documents de l'immeuble** dans la fenêtre principale et être encore, parfois, un peu patient

Rappels, pour mémoire, l'assemblée générale du 23 avril 2018 avait été informée que les travaux à réaliser pour la réfection des cheminements piétons et des stationnements devaient être repoussés car les offres soumises par les entreprises étaient fondées sur un projet émanant du bureau d'étude mandaté en 2017 qui ne répondait pas suffisamment aux besoins exprimés dans le cahier des charges.

Lors de cette assemblée, il avait été indiqué qu'il serait opportun de faire les travaux en une seule tranche et nécessaire pour les financer d'une part d'utiliser l'épargne de la copropriété (Compte Épargne et Fond de travaux), d'autre part de recourir à des appels de fonds spéciaux.

Depuis, le syndic et le conseil syndical ont retravaillé le projet sur les bases suivantes :

1) Révision des solutions techniques afin d'obtenir une proposition plus large (béton, sables ciments, types d'enrobés, grenailés divers ...).

2) Révision du plan des travaux afin de tenir compte davantage :

- de la préservation des espaces verts et des arbres
- des moyens utilisables ensuite facilitant l'entretien des chemins et des parkings.

3) Recherche

- des économies financières possibles
- de propositions permettant un plan de financement cohérent et tenable pour "la copropriété" dans son ensemble et donc chaque copropriétaire.

À cet effet, le syndic a mis en œuvre un questionnaire, adressé à chacune des trois entreprises consultées (CHARIER TP, EIFFAGE ainsi qu'EUROVIA), il tenait compte des différents points ci-dessus.

De l'analyse des réponses il en est ressorti une¹ plus pertinente sur l'ensemble des demandes (prix maintenus, économie de la maîtrise d'œuvre assumée par l'entreprise en contrepartie de moyens de contrôle disponibles pour la maîtrise d'ouvrage, conditions de financement attractives ...)

Ensuite, plusieurs rencontres sur site, avec cette entreprise, ont permis d'affiner le projet, pour améliorer les plans (exemple : places de stationnement) et disposer de plus de solutions techniques (en options).

Aujourd'hui techniquement :

Pour simplifier le projet, comporte 4 types de surfaces à traiter dans les travaux de base :

Des cheminements de voies pompier en enrobé noir

Des stationnements en enrobé noir

Des cheminements piéton en enrobé noir (le long des voies réservées aux voitures)

Des cheminements piéton en béton balayé (entre les bâtiments)

Enfin, le projet inclut, entre autres, des travaux sur du mobilier urbain et de signalisation.



Les offres

Elles sont présentées, de base, avec béton balayé et des options ont été demandées pour remplacer celui-ci par des revêtements plus souples et/ou plus esthétiques, pour disposer de davantage de places de parking ou pour empêcher les stationnements inappropriés.

Les plans de travaux, un peu différents d'une entreprise à l'autre en fonction du nombre de places de parking ajoutées et des réaménagements de terrain réalisés pour limiter le nombre d'arbres abattus (passé de 20 à 13 et même 4), font partie intégrale des offres. Comme pour ceux fournis l'année dernière par le bureau d'étude, leur version informatique exploitable deviendra propriété du syndic à dater de la signature du marché.

Aux plannings, il est à chaque fois prévu que le chantier débute au 1er juillet 2019 pour se terminer au plus tard le 31 décembre 2019.

⁽¹⁾ Pour la publication de cette lettre d'information, si les bordereaux quantitatifs et les prix unitaires sont bien définis, des négociations commerciales avec les entreprises restent en cours sur leurs prix globaux, leurs conditions de paiement et donc de financement. Dans ces circonstances, il apparaît préférable d'attendre la fin des négociations pour ne pas lier des noms des entreprises à des coûts avant l'envoi des convocations à l'assemblée générale.

Quelques bases

La loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en son article 21, dispose que le Conseil syndical élit (1) son président parmi ses membres. L'élection du président est donc obligatoire mais sa non-désignation n'est pas sanctionnée par la loi.

Pourtant, en tant que représentant des Conseillers syndicaux, le président du Conseil syndical joue un rôle clé dans la gestion et l'administration de la copropriété. Il est investi du même rôle et dispose des mêmes prérogatives que les Conseillers syndicaux : consultation, assistance et contrôle du syndic. Dans l'exercice de ces missions, le président est considéré au sein du Conseil syndical comme l'interlocuteur privilégié – des copropriétaires et du syndic.

Depuis la dernière assemblée générale

Le 23 avril 2018, Yann Trégouët, président depuis 2015, avait informé, visuellement, l'assemblée générale de la démission (la sienne) du titulaire actuel de cette fonction pour des raisons personnelles présentées oralement.



Faute de candidat pour le remplacer, c'est sans président, qu'en mai et juin 2018, le Conseil a néanmoins pu organiser ses commissions de travail. En dépit d'une certaine lassitude, Yann Trégouët a alors accepté d'essayer de repartir pour cette fonction.

Sans qu'aucune cause précise n'ait été diagnostiquée, le "nouveau" président a ensuite, le 17 septembre, été victime d'un malaise sérieux qui, outre l'occasion de tester l'inconfort réel d'un véhicule du SAMU, lui a permis d'apprécier, plus agréablement, l'attention et l'efficacité du personnel de ce service et de celui des urgences du CHU puis les bienfaits des quinze jours, prescrits pour un vrai repos, partagés entre bonnes nuits et longues siestes. Pendant ce temps une prise de conscience de la frayeur vécue par son entourage et de la sienne propre, celle-ci, inexistante quand il était "dans les vaps", l'a amené à envoyer aux membres du Conseil et au syndic une lettre de démission "officielle".

Depuis le Conseil, toujours faute de candidat, a fonctionné cahin-caha avec les plus liés à la prise de fonction d'une nouvelle gestionnaire réactive et soucieuse d'efficacité même si elle se perd parfois encore un peu dans les méandres de la géographie, de l'administration et des relations au sein une copropriété aussi vaste que la nôtre, et les moins d'une coordination de fait parfois plus subie que reconnue, ce dont aurait pu et a joué sans doute parfois le syndic, et de l'oubli de l'information des copropriétaires.

Au 21 janvier 2019, considérant ce fonctionnement comme insatisfaisant, les membres du Conseil syndical ont accepté, comme il le leur était proposé, que Yann Trégouët reprenne sa lettre de démission et, à la suite d'un vote organisé par courrier électronique, l'ont élu président jusqu'à la fin du mandat de ce Conseil.

En attendant la prochaine assemblée et un nouveau Conseil syndical

(1) Seuls les membres du Conseil syndical participent au vote, le président n'est en aucun cas élu par l'assemblée générale des copropriétaires et le syndic n'a aucun pouvoir décisionnaire ou consultatif pour cette élection.

Suite de la Page 3

Aujourd'hui financièrement : En incluant, il faudra bien les financer, les coûts de maîtrise d'œuvre, très variables en fonction de l'organisation de l'entreprise chargée des travaux, et honoraires/vacations du syndic, le coût moyen de l'opération est estimé entre 735 000 € et 750 000 €.

Suivant les "facilités" de paiement offertes permettant de répartir l'effort de financement par appels de fonds sur 6 ou 12 mois celui devrait être, en moyenne arithmétique par copropriétaire, de l'ordre de 43,15 € par mois sur 12 mois ou de 89,54 € par mois sur 6 mois

Yann TRÉGOUËT

En savoir plus
Voir plans et bordereaux
Parler des options
Discuter financement
Faire part de souhaits

Rencontre à 18 h 30
mercredi 20 février
4 allée Antonio Vivaldi