

RÉSIDENCE HONORÉ DE BALZAC

COMPTE-RENDU CONSEIL SYNDICAL DU 23 OCTOBRE 2023

SIGNATURE DE LA FEUILLE DE PRÉSENCE : 14 présents / 19 ; Quorum atteint

Présents : MC. BELLEVILLE, I. BINOT, V. BIZERAY, D. BUSSON, C. GACON, A. GONZALES, M. KIEZ, JL. LARGEAU, AM. LENOIR, C. PATRIER, C. REBIERE, P. ROBILLARD, J. ROULET, C. ROY.

Pour FONCIA : N. BOURGE.

PARTIE 1 - RELEVÉ DE DÉCISIONS

Élection du Président de séance

Candidats : Mme Rebière, M. Roulet

M. Roulet est élu Président de séance avec 8/14 voix.

Élection du Secrétaire de séance

M. Robillard est élu Secrétaire de séance à l'unanimité.

Enregistrement des réunions: Vote contre AM. Lenoir, A. Gonzales.

CR septembre : Adopté

Devis accepté DEMS Purges ECS plus relevé de température

Devis relancé Volet(s) Gardien

Groupe de travail ODJ AG janvier : Limiter le nombre de points Cahier d'info au lieu de points d'information sans vote. Prévoir une résolution relative à la mise en concurrence des contrats

Colonne EP parking Devis Ortec ou pas devis Ortec ?

Chauffage DALKIA va mettre des sondes dans les appartements trop froids et trop chauds. Nécessité pour DALKIA de faire un équilibrage. Isolation des combles non terminés et incomplets.

Voie de secours allée de Ségovie report à un prochain CS

PARTIE 2 - ACTIVITÉS DU SYNDIC

- Agenda réunion avec entreprises : **GINGER** 2 octobre 09h00 : calepinage des pathologies et garanties décennales non fournies : raisons pour lesquelles nous avons fait appel à un maître d'œuvre / **EDETEL** 30 octobre 10h00 / **OTIS** 8 novembre 09h00 / **CHUBB** extincteurs ?
- RDV avec INEO Mise en place accès sécurité barrière 24/7 + Quid panne électrique - A suivre Edielec vs MET37
- EDETEL Mise en place chaotique, Manque des badges, Qui suit les travaux ?
- Réunion SAPIAN actions curatives pour problème de cafards dans l'immeuble N
- Sinistres EP Pizzeria

PARTIE 3 - ESSENTIEL DES DÉBATS

La séance est ouverte à 18 h 10, sous la présidence de M. Roulet.

La réunion, comme les réunions précédentes, est enregistrée, à la différence que Mme Lenoir et M. Gonzales s'y opposent ce jour. M. Gonzales explique que l'enregistrement ne peut pas être utilisé tel quel pour sortir un compte-rendu. Il demande que les prochains comptes-rendus soient retravaillés pour être compréhensifs de tous les copropriétaires, ce que convient M. Roulet.

Distribution de l'ordre du jour et du compte-rendu

Mme Rebière demande que les comptes-rendus soient envoyés à tous les membres du CS, même à ceux qui sont absents. Pour ceux qui n'ont pas Internet, le Syndic Foncia remettra les documents papier au gardien qui les distribuera, sachant qu'il était bien stipulé lors du renouvellement du syndic en AG que celui-ci accorderait toutes les photocopies gratuitement.

Les membres du CS votent à l'unanimité ces deux modes de distribution.

Mots de la Présidente et du Président du CS

(cf. Mot du Président envoyé aux membres du CS.)

La Présidente, Mme Lenoir, remet en cause le fonctionnement des différentes commissions, car ce n'est pas la présidente ni le président qui doivent décider seuls des actions à mener. Elle demande qu'il soit inscrit dans chaque ordre du jour : Rapport des commissions.

M. Roulet rappelle que les rapports des commissions doivent être débattus et entérinés en CS. Il se bat depuis très longtemps pour obtenir un certain nombre d'informations concernant l'état des finances, des commandes et des relations avec les fournisseurs de la copropriété qu'il n'obtient pas ou qu'il obtient partiellement. Il constate un défaut

55 d'information. Il ajoute qu'il sera possible aux différentes commissions, en association avec le Syndic, d'organiser
 56 leur travail à condition d'avoir des séances en concertation avec le Syndic pour que ce dernier puisse apporter et
 57 soumettre les informations.

58 Sur la réception des factures, il ajoute qu'il faut savoir si les factures se réfèrent à des ordres de service donnés dans
 59 les règles d'usage, à des contrats, à un certain nombre de pièces. Cette chaîne d'éléments va de la commande
 60 initiale jusqu'au débit du compte de la copropriété, ce qui implique que tous les éléments doivent s'enchaîner d'une
 61 manière visible et contrôlable, ne l'ayant pas constaté ces derniers temps. Le CS et les commissions doivent
 62 s'organiser.

63 M. Gonzales rappelle qu'il est bien inscrit dans le règlement de copropriété que le Syndic n'est pas gérant d'une
 64 société, mais qu'il n'a qu'un statut de mandataire. Le CS propose ou décide d'un certain nombre de situations qu'il
 65 peut prendre en charge et l'AG décide des résolutions préparées par le CS.

66 Mme Rebière rappelle qu'une personne dans une commission ne peut pas décider seule de préparer et de suivre
 67 des dossiers sans inclure les autres membres de sa commission, sinon il ne sert à rien d'avoir différents membres
 68 du CS dans une commission.

69 M. Roulet résume ces propos en précisant qu'il existe deux critères qui permettront de laisser au Syndic la capacité
 70 de prendre l'initiative sans demander 36 comités Théodule avant : le critère de montant et le critère d'urgence.

71 A contrario, il prend pour exemple la manière dont l'isolation des combles a été décidée, avec les conséquences qui
 72 ont pu, hélas, en être tirées. Il rappelle également l'histoire du classement en ERP de la galerie et le droit à la prise
 73 auxquels il a mis le holà alors que cela aurait dû se faire dans des conditions beaucoup plus apaisées et plus
 74 régulières d'une constitution et d'une décision collective organisée du CS et de ses commissions.

75 Mme Rebière rappelle qu'il existe deux co-présidents alors que l'AGE a été décidée par un petit groupe sans en
 76 informer Mme Lenoir, ce que réfute M. Robillard.

77 Activité du Syndic + demandes non remplies

78 ➤ *Fichier Excel coordonnées copropriétaires*

79 M. Robillard a récupéré le listing construit par le gardien avec des données personnelles. M. Roy et d'autres
 80 membres précisent que ces données n'ont pas à être en sa possession. Pour compléter l'information donnée par
 81 Mme Rebière sur l'utilité de ce document qui doit rester chez le gardien, M. Roulet précise que les membres du CS
 82 peuvent récolter auprès du gardien une information nécessaire entre la localisation d'un désordre dans un logement
 83 et le propriétaire concerné.

84 ➤ *Relevé annuel de charges des lots commerciaux 3001 à 3019*

85 M. Robillard annule ce point.

86 ➤ *Mise en place 24/7 barrière*

87 M. Bourge a eu un rendez-vous avec le technicien de la Sté INEO TELESECURITE, société validée lors du CS
 88 précédent, pour définir les conditions dans lesquelles elle devra intervenir et dans lesquelles le gardien n'aura plus
 89 à intervenir. Tous les documents remplis ont été envoyés mercredi dernier. INEO doit à présent rentrer son numéro
 90 de téléphone dans la base de la platine de la barrière pour mettre en route le système. Ainsi, une personne qui se
 91 présentera à la barrière sera reliée à INEO qui n'ouvrira qu'aux secours (ambulance, taxi, pompier, police) 24/24 en
 92 vérifiant avec la caméra qu'il s'agit bien de tel ou tel secours et qui ouvrira aux déménageurs, coursiers, etc.,
 93 uniquement entre les plages horaires d'ouverture de la dalle.

94 M. Roulet rappelle qu'il n'a pas été résolu la question de l'autonomie électrique de la barrière lors d'une coupure de
 95 courant. Après avoir fait un gros travail de compilation des équipements des sous-sols de la copropriété, il n'a pas
 96 trouvé d'indication pour savoir quels sont les éléments qui sont protégés contre les pannes électriques ni le plan sur
 97 la circulation des conduits électriques.

98 Il propose qu'il soit fait une compilation d'un certain nombre de consignes de sécurité concernant la pérennité des
 99 fonctionnements du type : que se passe-t-il lorsqu'il n'y a pas d'eau, pas d'électricité, pas d'ascenseur, quels sont
 100 les différents circuits électriques solidaires d'un même disjoncteur ?

101 ➤ *Planning rendez-vous avec les sociétés en contrat avec nous*

102 – Mercredi 25/10/2023 : Ginger à 9h00

103 – Lundi 30/10/2023 : Sté EDETEL Systems (badges)

104 – Mercredi 08/11/2023 : Sté OTIS à 9h00

105 – Planifier rendez-vous avec CHUBB (extincteurs, éclairages sécurité (BAEF), portes coupe-feu, etc.)

106 ➤ *SAINES Nettoyage*

107 Pour répondre à M. Roulet, Mme Rebière explique qu'il y a eu une mise en concurrence de Saines avec trois autres
 108 sociétés en 2018 avec une liste des tâches à réaliser inscrite dans un cahier des charges et tous les membres du
 109 CS ont eu les documents. Elle ajoute qu'une négociation avec Saines a lieu tous les ans en octobre.

110 M. Roulet ne comprend pas qu'il puisse y avoir une négociation tarifaire tous les ans, car un contrat doit être
 111 déterminé sur une période fixe où il est défini les index de révision. Mme Rebière demande que ce soit vu avec
 112 Foncia qui doit avoir le contrat signé puisqu'elle n'a vu que la proposition de contrat.

113 Mme Bizeray est mécontente de l'employée qui fait le ménage dans le bâtiment M, surtout au -2 dans le local
 114 poubelle et Mme Rebière a eu plusieurs réclamations sur le manque de propreté au parking -1.

115 M. Roulet résume les deux dimensions dans la définition du travail du nettoyage : une obligation de moyen, c'est-à-
 116 dire faire le ménage à telle périodicité et une obligation de résultat, et pour être en mesure de le contrôler, il pense
 117 qu'une inspection doit être faite par la société périodiquement. À cela, M. Bourge répond que c'est fait une fois par
 118 mois et pense qu'il serait bien que la Commission Hygiène et Sécurité soit présente lors de ces visites.

119 ➤ *Contrats de la copropriété*

120 M. Roulet propose une motion précisant que le CS demande que soit traité lors de l'AG 2024 la remise en
 121 concurrence de l'ensemble des contrats de la copropriété qui sont supérieurs à un montant annuel de tant et/ou
 122 reconduits sur une durée supérieure de tant.

123 ➤ *Ginger calepinage pathologies qui devait être fait*

124 MM. Bourge et Robillard les ont relancés régulièrement, et sans nouvelles de leur part, ils ne manqueront pas de les
 125 relancer mercredi 25 octobre.

126 Ginger, maître d'œuvre, a indiqué par e-mail avoir fait le calepinage en juillet, mais M. Robillard ne l'a jamais reçu,
 127 pourtant, ce document fait partie du contrat signé avec Ginger, sachant qu'il avait été voté Ginger pour aussi
 128 s'assurer que les sociétés qui interviendraient feraient des garanties décennales sur les travaux. Il observe que
 129 Ginger ne remplit aujourd'hui aucune de ces deux conditions.

130 M. Roulet constate que le compte n'y est pas. De ce fait, il a actualisé un plan où il a reporté au niveau -1 les joints
 131 et un plan du niveau -2 où l'eau descend directement de la dalle, y compris le long des gouttières qui ont éclaté et
 132 qui inondent la galerie. Il ajoute que si un calepinage avait été réalisé, ce fond de plan servirait à situer les endroits
 133 où il y a des fissures, des infiltrations et les fers à béton qui ont rouillé et qui ont fait éclater le béton.

134 M. Robillard demandant si Ginger a été payé, Mme Rebière répond qu'il a été réglé un acompte de 30 %.

135 M. Bourge annonce qu'il est difficile d'avoir des devis parce que les entreprises ne veulent plus travailler pour la
 136 copropriété Balzac. En effet, il donne l'exemple d'une porte d'entrée où l'artisan a travaillé plusieurs heures sur le
 137 devis qui a été modifié trois à quatre fois sans être payé.

138 Mme Patrier a déjà demandé de nombreux devis qui ont finalement été refusés par le CS alors qu'ils avaient été
 139 accordés au départ. La faute incombe bien pour elle au CS, mais M. Bourge rétorque que ces refus ne sont pas
 140 uniquement le fait du CS.

141 Mme Gacon qui a constaté que la majorité des portes d'accès d'immeuble sont défectueuses ne comprend pas que
 142 les portes soient changées cage par cage, sachant qu'il faut payer chaque fois une AG de cage d'escalier à Foncia,
 143 ce à quoi répond M. Bourge que le règlement de la copropriété est assez clair dans lequel il est bien spécifié que les
 144 cages d'escalier peuvent décider pour ce qui les concerne proprement donc, que Foncia le respecte et fait des AG
 145 de cage d'escalier.

146 ➤ *Badges : mise en place chaotique Edetel, les deux systèmes devaient cohabiter. Badges non fonctionnels,*
 147 *etc. Qui suit les travaux ? Quand ? Comment ?*

148 Une réunion est prévue lundi suivant avec Edetel où un point sera fait. M. Bourge fera le compte-rendu qu'il
 149 distribuera ensuite à tous les conseillers syndicaux.

150 Pour répondre à M. Largeau, Mme Patrier confirme que les nouveaux badges sont évolutifs puisque sa cage
 151 d'escalier a fait le choix de prendre Edetel pour leur porte d'entrée, ce qui leur permet aujourd'hui de n'avoir qu'un
 152 badge pour leur porte d'entrée et le garage.

153 ➤ *Barrière de sécurité : en cas de panne électrique, elle doit se mettre en position ouverte. Où en est-on ?*

154 MM. Roger et Robillard avec le concours du gardien, M. Vigneault, ont simulé une panne de courant et ils ont
 155 constaté que la barrière ne se levait pas. Ce dossier est à suivre, sachant qu'il faudra savoir si l'ouverture de secours
 156 est électrique ou se fait par gravité.

157 Mme Rebière précise que l'entreprise qui a posé la barrière n'est pas celle qui s'est occupée de l'électronique donc,
 158 à chaque panne, ces deux sociétés se renvoient la balle.

159 Elle ajoute qu'un utilisateur qui a cassé la barrière il y a un an a été filmé et qu'un dépôt de plainte a été déposé. À
 160 cette occasion, la gendarmerie a fait savoir que la copropriété serait remboursée de tous les frais.

161 M. Bourge précise que pour les sinistres déclarés (dégâts des eaux, etc.) dans la copropriété avant 2023, excepté
 162 pour le sinistre incendie, ils ont du mal à avoir des retours du courtier Saint Pierre Assurances et que l'assureur,
 163 QBE, ne leur répond plus du tout, ce qui finira par se traduire par des recommandés. Mme Rebière demande que
 164 Foncia fasse un état des sinistres.

165 ➤ *Blattes : infestation bâtiment N. L'intervention doit être totale. Traiter ça et là n'est pas une solution durable*

166 Une seule solution pour éradiquer ces nuisibles : briser le cycle de reproduction et intervenir dans tout l'immeuble.
 167 À cela, M. Bourge répond que ce sera très compliqué, car une société traitera tout le bâtiment N, sauf les logements
 168 qui n'ouvriront pas, et ce sont bien souvent dans ces logements peu salubres que se mettent les nids. Il faut pouvoir
 169 accéder partout pour que ce soit efficace.

170 M. Robillard explique qu'il faut passer au moins trois fois à 7 jours d'intervalle pour supprimer toutes les blattes.
 171 M. Roulet désire qu'il soit demandé à SAPIAN de faire rapidement le nécessaire pour traiter ces cas. Une réunion
 172 est demandée avec SAPIAN.

173 ➤ *Sinistre Pizzeria Safari travaux urgents*

174 M. Robillard explique qu'il y a un gros dégât des eaux dans la pizzeria parce qu'un tuyau est cassé à l'extérieur et
 175 que l'eau a dévié dans ce local. Foncia a demandé à Ortec de passer, sans succès. Pour essayer de limiter les
 176 dégâts, MM. Robillard et Largeau ont été acheter des bouts de tuyaux et ont créé une deuxième déviation.

177 Mme Rebière rappelle qu'Ortec est intervenu sur un tuyau en fonte qu'ils ont remplacé par un tuyau en PVC qui n'a
 178 pas tenu. Il est primordial qu'Ortec revienne et fasse correctement le travail.

179 Pour ouvrir le plafond de la pizzeria et détecter l'emplacement de la fuite, M. Bourge fera venir une société, car Ortec
 180 ne le fera pas.

181 M. Roulet résume la situation. Premièrement, les canalisations étant la propriété de la copropriété, c'est cette
 182 dernière qui est responsable des fuites. Deuxièmement, pour accéder et faire les réparations, il faut passer par les
 183 parties privatives, notamment à travers des faux plafonds donc, des parties privatives sont aussi concernées. Cela
 184 demandera à bien distinguer dans les différentes interventions les éléments qui sont du ressort de la copropriété et
 185 signaler au copropriétaire lésé, qui a fait une déclaration auprès de son assureur, que la copropriété est disposée à
 186 réparer les désordres, mais qu'il donne l'autorisation aux fournisseurs d'intervenir chez lui.

187 ➤ *Assemblée Générale Ordinaire*

188 Mme Rebière demande au Syndic d'ajouter dans le thème Syndic « propositions de résolutions » pour permettre au
 189 CS d'en parler en réunion et de préparer l'AGO qui aura lieu début 2024.

190 M. Bourge suggère pour une AG efficace de commencer à la préparer dès le prochain CS, soit au mois de novembre.
 191 Pour partir sur de bonnes bases, il recommande que les conseillers syndicaux se mettent d'accord tacitement pour
 192 un président de séance, un scrutateur et un secrétaire de séance avant l'AG pour ne pas perdre une heure et demie
 193 en début de séance à élire ces personnes. Pour répondre à M. Roy, avoir déjà des noms permettra d'aller plus vite,
 194 sachant que des personnes dans la salle pourront toujours se faire connaître le jour J.

195 Ensuite, il suggère que le nombre de résolutions soit moindre, car une AG efficace comprend pour lui entre 30 et
 196 35 résolutions. Mme Rebière demande également que les informations qui sont mélangées avec les résolutions
 197 soient sorties.

198 Enfin, M. Bourge suggère que l'AG commence à 16h00 puisque les premières résolutions ne sont pas les plus
 199 importantes, ce qui permet de parler de choses plus sérieuses dès 18h00.

200 M. Roulet met au vote la création d'un cahier d'informations qui aura été approuvé en CS et qui sera joint à la
 201 convocation de l'AG.

202 Les membres du CS votent à l'unanimité pour la création de ce cahier.

203 Sur la présentation des comptes et des activités du Syndic, M. Roulet demande que ce soit structuré. En effet, il
 204 avait pu récupérer il y a quelques années à partir des documents transmis l'ensemble des comptes et créer un
 205 tableau qui lui permettait de voir quelle était l'évolution au fil du temps des grandes catégories de comptes et quel
 206 était leur poids relatif. Cela lui avait permis de voir, par exemple, que les charges de chauffage avaient pratiquement
 207 doublé par rapport à ce qu'elles avaient été il y a 7 ou 8 ans. En revanche, il n'a pas pu faire ce genre d'analyse
 208 l'année dernière à partir des documents fournis.

209 Il souhaite pouvoir faire une présentation synthétique par grande masse de la situation dans laquelle est la
 210 copropriété.

211 Sur les résolutions, Mme Rebière demande qu'il soit ajouté l'isolation des rampants.

212 ➤ *Chauffage*

213 Sur la disparité de la température dans les appartements, Mme Patrier rappelle que M. Roger a toujours dit que
 214 Dalkia n'avait jamais fait les équilibrages au niveau du chauffage.

215 M. Roulet pense qu'il serait bien que la copropriété s'offre un relevé sur un bon échantillonnage d'appartements pour
 216 les personnes qui considèrent être mal chauffées ou surchauffées pour arriver à une cartographie de l'ensemble des
 217 bâtiments et voir si la répartition entre les sous et sur chauffés est complètement au hasard ou si des concentrations
 218 géographiques permettraient de chercher une cause commune avant de partir sur des solutions pour remplacer,
 219 calfeutrer, etc.

220 Devis à accepter

221 ➤ *DEMS purges ECS+EF est et ouest (urgent en préparation des interventions DALKIA)*

222 M. Robillard explique qu'il a été demandé à DEMS de faire des devis, un pour l'ouest et un pour l'est de la copropriété
 223 par compteur principal d'eau. Il ajoute que le devis a été envoyé.

224 ➤ *Volet gardien*

225 Le devis MELTIS a été recalé, Mme Rebière ayant souligné qu'ils étaient chers (1 300 €). L'autre devis qui aurait dû
 226 être fait par l'entrepreneur situé à Esvres ne l'a pas été, car il ne veut plus travailler sur la résidence. Elle précise
 227 qu'il avait demandé à être payé pour un travail qui n'avait pas été réalisé correctement. Elle communique le nom de
 228 la société France Menuiserie qui pose des volets Bubendorff moitié moins chers et M. Largeau la société Monsieur
 229 Store.

230 Les Conseillers syndicaux donnent mandat à Mme Rebière pour valider un des deux devis qui seront présentés par
 231 M. Bourge sans attendre la prochaine réunion.

232 Commissions

233 ➤ *Travaux*

234 M. Roger a mandaté M. Robillard sur les points suivants :

- 235 • Colonne EP (Eaux Pluviales) ceinture – M. Bourge doit envoyer les deux devis Ortec à M. Robillard pour
 236 avancer.
- 237 • Voie de secours côté ouest débouchant sur allée de Ségovie – C'est pour M. Roger une deuxième voie de
 238 passage pour les pompiers et les ambulances si la principale voie n'est pas accessible. Elle doit être élargie
 239 et la prise en charge incomberait pour une moitié à la ville et pour l'autre à la copropriété. M. Roulet demande
 240 que ce point soit reporté au prochain CS avec demande au pétitionnaire de cette proposition de préparer un
 241 schéma d'implantation à l'échelle avec des photos pour que le CS puisse s'en rendre compte. Les membres
 242 du CS présents acquiescent, mais pour Mme Rebière, c'est la ville qui doit entretenir les descentes suite à
 243 un accord passé.

244 Au vu de l'heure tardive, M. Robillard indique que les autres points seront présentés au prochain CS.

245 ➤ *Sécurité*

246 M. Largeau demande que le sapin à la sortie du parking -2 ouest qui est un refuge toilettes de SDF soit élagué. Il est
 247 nécessaire de savoir ce qui est de la responsabilité de la copropriété et ce qui est de la responsabilité de la ville de
 248 Tours.

249 ➤ *Autres Commissions*

250 Faute de temps, ces commissions présenteront leurs dossiers au prochain CS.

251

252 *La séance est levée à 21 h 20.*