

**PROCÈS VERBAL (interne)
RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL
Mercredi 09 décembre 2020 à 19h30**

PRÉSENTS (nouveaux arrivants)

Mmes AZNAR, BONILLA, CHICAL, DANEL/DORSAMY, DECONINCK, DUJARDIN, FOURIER, LIOTARD, MAZIN, PORTEMANN, SAINT-JORE

MM. BRIBARD, CHAPPEL, DAREAU, DESILLES, GUILLOU, LECUYER, SCHAAF, RAVIER, ZINDY

20h10 : départ de Mme BONILLA (raison personnelle urgente)

22h10 : départ de Mr ZINDY

22h20 : départ de Mr CHAPPEL

Mme DJÉDJÉ, notre gestionnaire d'IMMO DE FRANCE, ne participe pas à cette réunion des membres du nouveau conseil post-AG, consacré à la présentation mutuelle des actuels et nouveaux membres.

ABSENTS EXCUSÉS

Mme BERTRAND

Mr SOLDO

DÉMISSIONS RECENTES

Mme CHARPENTIER

Mr GALLOIS, très actif et efficace Président du conseil syndical depuis 2013, a quitté ses fonctions pour raisons personnelles fin mai 2020 et a démissionné du conseil syndical le 16 décembre 2020.

TOTAL : Présents votants : 19

Excusés : 2

PRÉSIDENTE DE SÉANCE : Mme BONILLA (remplacée par Mme SAINT-JORE après son départ)

SECRÉTARIAT DE SÉANCE : Mme FOURIER

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

Conseil syndical de décembre 2020 : mercredi 16/12/2020 à 18h30

Mme DJÉDJÉ doit partir à 20h30 (problème de train) et propose un début de réunion à 18h30, celle-ci pouvant se poursuivre sur des sujets annexes après son départ.

Commissions :

TECHNIQUE : mercredi 13/01/2021 à 18h

GARDIENNAGE : mercredi 13/01/2021 à 19h30

POINT SUR LES RÉSULTATS DE L'AG du 04/12/2020

De nombreux résidents n'ont pas reçu les PV papier, plusieurs ont été surpris sur la formulation des documents, qui appellent une clarification par Immo de France au prochain CS, le 16 décembre 2020 :

- > La présentation, peu compréhensible au premier abord, des résultats des votes
- > L'émiettement des postes du projet thermique dans le formulaire de vote, alors qu'un vote global était requis (d'ailleurs utilisé dans le décompte des votes)
- > Interrogations sur le type de vote (majorité articles 24 & 25) pour les travaux au 26e (résolutions 62 et 63) hors projet thermique. Type de vote différent selon qu'il s'agit de travaux de rénovation lourde ou de travaux neufs.

RAPPEL : COMPOSITION ET ROLE DU CONSEIL SYNDICAL

Mme CHICAL fait un rappel des règles de fonctionnement du conseil syndical. Il est constitué de résidents volontaires et bénévoles (maximum de 24 au Belvédère), élus par l'Assemblée Générale tous les trois ans, et sera entièrement renouvelé à l'AG de juin 2021. Il porte les intérêts de tous les copropriétaires et agit solidairement dans la gestion de la copropriété (contrôle de la gestion et des comptes), assiste le syndic de copropriété et valide contrats, marchés, OS et autres dépenses.

Il s'appuie sur les compétences (professionnelles ou acquises) de ses membres et du syndic pour identifier et analyser les problèmes dans tous les domaines, puis rechercher les professionnels ad hoc pour les traiter ; il doit aussi bien connaître la législation de la copropriété (affiliation à l'ARC et utilité du suivi de l'actualité juridique).

Le Conseil syndical se réunit tous les mois en présence du syndic, l'ordre du jour étant défini après concertation mutuelle au gré des dossiers en cours. Il fait de même pour l'Assemblée Générale, également en lien avec le syndic. Il rédige les comptes-rendus de CS (ceux de l'AG étant établis par le syndic). Il doit aussi assurer le lien avec les copropriétaires et les tenir informés de son action.

Après la démission fin juin 2020 du président du conseil syndical, le conseil a mis en place une présidence collégiale de 3 personnes pour gérer les affaires courantes avec le syndic, jusqu'à l'élection d'un nouveau conseil syndical à l'AG de juin 2021 : Léa Bonilla (questions techniques), Martine Liotard (grands projets techniques) et Christine Saint-Jore (gardiennage).

AUTRES STRUCTURES DE TRAVAIL

Au Belvédère, plusieurs commissions (hors de la présence du syndic) issues du conseil syndical préparent et suivent les dossiers donnant lieu in fine à décision du conseil syndical :

- > **Commission technique** (7 membres) dédiée au suivi, à l'entretien et à la maintenance lourde de la copropriété (48 ans, spécificité de l'IGH avec un mandataire de sécurité incendie attaché à la copropriété), de l'identification des problèmes à la recherche des opérateurs techniques, BET et entreprise
- > **Commission gardiennage** (6 membres) pour le suivi de la gestion (10 gardiens d'immeuble, certains ayant une formation de sécurité incendie SIAAP 1 et 2, système de remplaçants - société ILCA - pour assurer une surveillance 24h sur 24)
- > **Commission financière** (5 membres), pour le contrôle annuel des comptes et l'analyse des impayés avant chaque AG (elle pourrait voir son rôle élargi).
- > **AG annuelle des deux îlots** (6 membres) pour la gestion des dépenses (et, parfois, des projets) concernant les locaux et installations communes en partage avec le Belvédère 2 (immeuble du même type, 60 logements situé au nord de la rue Petit). A noter : très souvent, le Belvédère (89% des parts) prend souvent à sa charge la totalité des dépenses relevant des locaux communs, le Belvédère 2 votant plus difficilement les travaux importants (exemple du projet thermique).
- > Au gré des besoins, groupes de travail temporaires pour étudier tel ou tel sujet avant, le cas échéant, de rechercher un spécialiste à qui confier étude et suivi des solutions (signalétique résidentielle, règlement centre sportif, signalétique galerie marchande, archives, etc.).

Enfin, le syndic tient chaque vendredi matin au Belvédère une permanence (accueil des doléances individuelles, analyse du cahier déposé au poste de gardiennage). En

parallèle, une réunion de 4 à 5 membres assure avec le syndic la gestion des urgences techniques (gestion des principaux OS, réception d'entreprises, etc.).

Chaque réunion du conseil syndical donne lieu à un compte-rendu factuel des décisions prises (prise de notes, rédaction finale concertée). Une fois validé, ce compte-rendu est diffusé à tous les membres du conseil syndical, au syndic et à tous les copropriétaires (affichage dans les halls, accès permanent sur conseil-syndical-belvedere.fr). Il est décidé que la réunion du vendredi matin devra aussi faire l'objet d'un PV succinct, diffusé à tout le conseil syndical.

Par ailleurs, pour favoriser l'animation de la vie collective de la résidence, plusieurs structures ont été mises en place autour du CS :

- > Groupe communication (5 personnes) : comité de rédaction pour la newsletter mensuelle, affichage, charte graphique et rédactionnelle des supports de communication.
- > Groupe bibliothèque (ouverture le vendredi à 17h)
- > Groupe jardinage : gère de façon à la fois bénévole et professionnelle nos espaces verts communs (économie annuelle de 15 000 € depuis le vote, à l'AG 2012, de ce groupe-jardin bénévole),
- > Groupe ruches : vente de miel permettant d'autofinancer les dépenses induites.

Par ailleurs, l'association Belvédère Loisirs a été créée pour organiser et gérer financièrement les activités collectives proposées aux résidents (Pilates et Yoga en salle de ping pong, solfège et théâtre à la bibliothèque)

PRÉSENTATION DES MEMBRES ANCIENS ET NOUVEAUX

Chaque membre du conseil syndical se présente - ancienneté dans la résidence et au conseil, participation aux commissions, expertise thématique pour les anciens ; expérience et savoir-faire des 6 entrants (notamment informatique, comptabilité, expérience associative).

ÉCHANGES - DEBAT SUR CE QUI FONCTIONNE BIEN ET CE QUI PEUT ETRE AMELIORÉ :

- > La période du COVID est allée de pair avec la démission de la précédente gestionnaire du syndic ; notre copropriété nécessite d'avoir l'assistance constante d'un architecte (Mme DECONINCK)
- > Notre copropriété bénéficie de nombreux locaux communs et d'un engagement bénévole exceptionnel qui contribue à sa bonne gestion, dans les commissions et dans un grand nombre d'activités informelles (Mr BRIBARD)
- > Il faut restaurer un climat positif après des mois d'agressivité dans la copropriété et au conseil syndical, rétablir l'habitude d'un vote sur les principaux projets au conseil syndical (Mme SAINT-JORE)
- > L'information sur le conseil syndical et les commissions ne circule pas assez (Mme DORSAMY-DANEL)
- > Le partage de l'information doit évoluer, il ne faut plus utiliser le mail mais centraliser et redistribuer l'information (Mr LECUYER)
- > Certains bénévoles s'investissent beaucoup, d'autres très peu, tous les membres doivent s'impliquer selon leurs compétences, l'assistance d'un architecte extérieur

pouvant être ponctuellement utile ; sur notre réseau social, il faut rétablir la bienveillance mutuelle (Mme PORTEMANN)

> La communication interne n'est pas suffisante, il faut développer des outils de gestion de projet, attribuer clairement les tâches ; en externe, les chiffres de la période récente montrent une fréquentation exceptionnelle du site et de la lecture des PV de réunion (Mme DUJARDIN)

> Il faut améliorer la gestion de projet, renforcer la commission gardiennage, réfléchir à un nouveau syndic (Mme SAINT-JORE)

> L'informatisation (pilotée par Mr GUILLOU) quand le raccordement par Free sera enfin réalisé est un projet urgent, qui transformera nos méthodes de travail collectif, la supervision de nos dépenses, le suivi des travaux et des OS (suivis par les gardiens), le classement des études et des marchés, l'exploitation des archives (Mme LIOTARD)

> Il faut développer les contacts avec les résidents et mieux expliquer nos projets (exemple des permanences liées au projet thermique), trouver de nouvelles formes de communication et d'échanges (Mr BRIBARD)

> La commission gardiennage souffre des défaillances du syndic en matière de RH (relations humaines) ; à défaut de compétences en interne, il faut exiger le recours à des experts (avocat ?) en matière de gestion du personnel (Mme SAINT-JORE).

> La pertinence des projets (exemple du projet thermique en période économique compliquée) doit être plus discutée au conseil syndical (Mr GUILLOU)

> Les copropriétaires qui votent en AG constituent le meilleur juge de ce choix délicat, s'agissant d'un projet pluriannuel, face à une conjoncture économique exceptionnelle (Mme LIOTARD)

> La conduite du changement nécessite une analyse des besoins pour trouver les solutions adéquates, la présidence collégiale est un dispositif temporaire utile (Mr RAVIER)

> Fête des 50 ans du Belvédère en 2022 (plusieurs propositions, groupe à mettre en place).

> En raison de l'absence de Mme BONILLA, le conseil syndical vote à l'unanimité des présents le report à la prochaine réunion (mercredi 16/12/2020 à 18h30) de la question de son organisation interne (poursuite ou pas de la présidence collégiale jusqu'à l'AG 2021, présidence, commissions, etc.).

FIN DU CONSEIL À 23h



Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur :

<http://conseil-syndical-belvedere.fr/>

Si ce n'est déjà fait, inscrivez-vous à la lettre d'information mensuelle de la résidence ou rejoignez les groupes whatsapp d'information en envoyant un mail à : belvedere.infos@gmail.com