

Compte rendu réunion
CONSEIL SYNDICAL
Eco Habitat Partagé Calmette
Jeudi 6 juillet 2023, 18:30/19:30

Présents

Anne-Sophie – Catherine – Eric – Évelyne – Jean-René – Joël - Sara

Excusée

Céline

Ordre du jour :

- Mettre en place une réunion pour organiser le conseil syndical et définir la fréquence de ses réunions.
- Organiser un état des lieux des attentes individuelles et collectives, clarifier qui fait quoi et comment.

La proposition de se réunir tous les mois est vivement rejetée et le groupe s'accorde pour se retrouver **trois** – voire quatre - **fois par an** en incluant l'indispensable réunion d'analyse des comptes et d'élaboration du budget prévisionnel qui précède l'assemblée générale. Par ailleurs, les membres du C.S. conviennent qu'il faut positionner l'**assemblée générale au mois de mars**, au plus tard avril, suivant la clôture des comptes.

Clivage dans le conseil syndical

Certains membres du C.S. estiment que la qualité du logiciel VILOGI, pour peu que les clés de répartition soient correctes, permet de gérer la structure et qu'elle occasionne peu de travail en parallèle, l'essentiel étant que le rapprochement bancaire réalisé tous les mois valide les informations rentrées.

La proposition du syndic d'organiser en septembre 2023 une séance d'information au logiciel pour tous les copropriétaires est adoptée.

D'autres membres - qui ne remettent pas en cause la qualité du logiciel - pensent que celui-ci ne suffit pas à la bonne gestion de l'habitat. Selon eux, une autoformation* permanente du conseil est indispensable pour permettre au C.S. d'assister concrètement le syndic non professionnel et de répondre aux interrogations des copropriétaires. Cette position (« *le logiciel ne fait pas tout* ») est illustrée avec deux points soulevés dans le cadre de l'AG du 9 juillet dernier :

- Un crédit de 455,95€ apparaît dans les comptes soumis aux votes sous la rubrique « *nettoyage des locaux* » : personne n'est en mesure d'expliquer cette ligne budgétaire. Il s'avère que cette somme correspond aux « *lavages machine* » et au jeu de crédit/débit impliqué.
- Eric signale qu'il n'est pas cohérent que l'électricité identifiée par un compteur dédié ne soit pas affectée aux charges de l'ascenseur ; pour rappel, les dites charges sont calculées en fonction d'une clé de répartition spécifique.

D'autres 'détails' sont évoqués :

Attentes copropriétaires

La vigilance du Conseil syndical oblige à s'interroger et intervenir sur d'autres aspects en relayant des demandes de copropriétaires :

- attente d'informations précises sur le coût des espaces partagés.
- malaise pour certains de se lire « débiteurs » sur le bilan annuel quand ils savent ne pas l'être. Le conseil syndical et le syndic doivent pouvoir comprendre que, pour des néophytes, faire référence aux impératifs du logiciel n'est pas satisfaisant.

- incompréhension du délai mis avant d'être remboursé des frais engagés pour le collectif.

Signature syndic : A l'évocation de cette dernière attente, certains membres apprennent que le syndic n'a pas la signature sur le chéquier de la copropriété : les chèques sont signés par Joël qui, leur semble-t-il, n'a aucune légitimité pour le faire depuis la mise en place du syndic fin 2019.

Assurance personnelle syndic : Il est confirmé que le Syndic bénévole est assuré par l'ARC. Dans l'adhésion à l'*Association des Responsables de Copropriété* est incluse la souscription d'une assurance de responsabilité civile du syndic bénévole afin de le couvrir en cas de faute qu'il commettrait dans le cadre de ses fonctions. « *Il est intéressant de noter que depuis la souscription de cette assurance par l'ARC, la compagnie n'a jamais souhaité la résilier. Cela s'explique par la rareté des sinistres, liée au fait que la plupart des syndics bénévoles prennent conseil auprès de l'association avant d'engager toute action* » écrit l'ARC.

Contrat syndic bénévole : il doit être annexé à l'envoi de la convocation et signé à l'AG par le président de séance. Anne-Sophie a signé ce contrat qui couvrait la période du 15/11/2019 au 14/11/2021 lors de la première AG (15/11/2019 c/o CLMH).

Jean René n'a pas eu ce contrat.

Armelle - en tant que présidente de la dernière AG - devra signer celui qui sera remis à Catherine, syndic à compter du 01/01/2024.

Immatriculation du syndicat de copropriétaires : la démarche a dû être faite par le notaire, CLMH est censé l'avoir vérifié (cf. CR réunion préparatoire du 06/09/2019). La référence **AF 5468954** apparaissant sur un *contrat vierge de syndic non professionnel* semble l'attester. A se faire confirmer par le notaire.

Facture Eau :

La lettre de réclamation transmise au service consommateur de VEOLIA le 12 septembre 2022 est restée lettre morte, il en va de même de la saisine du médiateur de l'eau.

Or depuis le 1^{er} janvier 2023, la distribution de l'eau sur l'agglomération caennaise est assurée par la société « Eaux de Normandie ». La société SAUR a remporté le contrat pour la quasi-totalité des agglomérations autour de Caen. Veolia conserve la distribution sur 4 agglomérations de la côte et l'assainissement sur le département.

Ces bouleversements pourraient expliquer le silence des institutions sollicitées. Dès lors, ne serait-il pas pertinent de prendre rendez-vous avec « Eaux de Normandie » pour clarifier notre situation et faire remonter notre demande de bénéficier de l'application de la règle des tarifs progressifs ?

*Autoformation et documentation :

Pour se former et s'informer, notre site internet contient nombre de références de l'ARC à télécharger. De plus Eric met à disposition ses livres et brochures essentiels de l'ARC.

Prochaine réunion

Pas de date convenue

Compte rendu : EB