

Alain Quéré
10 avril 2022
Bonjour,

aux membres de l'ancien et du nouveau Conseil Syndical du 212

L'assemblée générale (AG) du 9 février a été une surprise, pas vraiment agréable. J'ai cru utile de rassembler pour moi-même quelques impressions à ce propos et surtout d'examiner ce que je pense de l'avenir de notre 212. Est-ce intéressant de partager ces réflexions ? Je ne sais. Mais, avec mes 114 douze-mille deux cent millièmes¹ (!), il est sûr que mon avis et mes votes n'ont et n'auront aucune influence sur le devenir de l'immeuble. Vous pouvez donc vous dispenser de me lire.

Je commence par ma conclusion. C'est un rêve qui pourra, je l'espère, se réaliser. Ce rêve, c'est, à la manière de la fin des albums d'Astérix, peut être pas un banquet ... mais, pourquoi pas ? un brunch convivial rassemblant dans notre cour les propriétaires et locataires pour fêter la fin des gros travaux : tous les appartements utilisés, un immeuble consolidé, un porche dégagé, des parties communes (surtout l'escalier F) remises en état. Tout cela le plus tôt possible. Un an ? Deux ans ? Ce sera toujours trop tard.

Je reviens sur le déroulement de l'AG du 9 février. De manière banale, pour préparer cette AG, nous étions plusieurs à demander une réunion du conseil syndical (CS). Malgré quelques absences cette réunion a eu lieu (en distanciel, comme on dit). Nous avons échangé sur les grands travaux de rétablissement de l'immeuble, avec différents avis librement exprimés et une convergence principale sur l'urgence du démarrage des travaux en question. Nous n'avons même pas évoqué les élections au CS tellement c'était, pour nous tous, une simple formalité.

Or, comme l'AG l'a démontré, au même moment et dans le secret, se préparait la manière d'organiser ces élections : on recueillait suffisamment de pouvoirs pour assurer une majorité et on déterminait les élus et les exclus. L'ordre de présentation des candidats étant décidé par le syndic, cela permettait d'assurer l'effet de surprise. Rien d'improvisé dans cette préparation. Je n'ai pas compris cette démarche qui, au-delà de l'inélégance du procédé, me paraît totalement inutile². En effet, comme cela nous a été encore rappelé en AG, le CS n'a aucun pouvoir et ne décide de rien (ou presque rien). Le CS est donc, au contraire, une assemblée idéale pour la réflexion et la libre confrontation de points de vue différents. Toutes les décisions sont prises par tous les propriétaires en AG. Qu'on soit ou non au CS, chacun garde son « poids » en millièmes.

Bref, à l'issue de ces étranges votes, j'ai été élu. Je suis donc membre du nouveau CS.

Infiniment plus important que tout cela c'est l'avenir de notre immeuble qui doit être notre première préoccupation. Et l'extrême urgence des grands travaux. Depuis quand le porche est étançonné ? 4 ans 5 ans ? Depuis quand des appartements sont inutilisables ? Depuis quand certains espaces sont dans un état déplorable ? Tout cela au cœur de Paris. Certes nous avons accumulé les ennuis graves avec la faillite de GESTIM et les retards dus au Covid. Mais maintenant on ne peut plus attendre.

1 Ou encore 114/12220 ème. Précision supplémentaire les propriétaires du lot 24 sont, pour moitié, mes enfants, je suis usufruitier.

2 Il est clair que je ne veux absolument pas savoir qui a eu l'idée biscornue de cette épuration dont je ne reparlerai plus.

Schématiquement deux options sont devant nous : voter la totalité des travaux prévus par l'architecte (option A), ou comme le pensent certains d'entre nous (qui sont aussi compétents), se limiter à soutenir, en gros, la partie du bâtiment réellement endommagée et affaiblie (option B). Un élément objectif plaide pour cette solution allégée : depuis plusieurs années grâce aux travaux d'urgence minimum, sauf erreur, l'immeuble ne s'enfonce plus. Autrement dit l'étaçonnage, à lui seul, a déjà une certaine efficacité. Par ailleurs l'option B serait, par nature, moins chère, et plus rapide à réaliser. Les appartements indisponibles seraient plus vite remis à disposition, la cage d'escalier F pourrait être plus vite rénovée³. Le coût étant moindre, il serait plus facile d'emprunter pour ceux d'entre nous qui devront le faire. Je suis favorable à B.

Cependant je crois comprendre qu'une majorité est pour « la totale » (option A). Je l'admets. Simplement nous devons alors être extrêmement attentifs : « toute la solution A, d'accord, mais alors, rien que la solution A » puisqu'elle est parfaite ! Avec le respect absolu des coûts, des délais et sans aucune dérive vers des travaux additionnels ... c'est ce qui se passera puisque tout a été parfaitement prévu par la maîtrise d'oeuvre.

Enfin je trouve que nous devons toujours bien situer nos rôles respectifs : les propriétaires sont les décideurs, le syndic l'architecte et les différents conseils que nous rétribuons sont nos prestataires de service. À ce titre je trouve normal que si nous posons des questions (même plusieurs fois) nous obtenions toujours une réponse, tout cela de manière courtoise.

Je vous le disais en commençant, il m'arrive de rêver et, je le crois, il se peut qu'un rêve se réalise : le studio du rez de chaussée, entrée D, sera mis à disposition le plus vite possible pour la logistique du banquet final.

Amicalement.

Alain Quéré

ps :

1) Pour info, il se trouve qu'étant scrutateur pour l'AG du 9 février, j'ai relu attentivement le compte rendu. Il contient une erreur répétée (contresens grave). Je l'ai signalée au syndic, sans obtenir à ce jour la correction nécessaire. Je ne désespère pas ... et je suis à votre disposition pour toute précision sur cette question.

2) En ce qui concerne mon rôle au CS j'avais proposé d'aider à la « communication ». À ce titre j'ai contribué à la mise en œuvre de télé-réunions, notamment lors du changement de syndic. J'ai aussi mis en place une page sur le Web (<http://212.ovh> ou 212.ovh) destinée à l'échange au sein du CS, initiative qui n'a pas eu de succès pour l'instant. Je reste disposé à poursuivre dans le même genre d'actions si cela convient au nouveau CS.

3 Il m'est arrivé très rarement d'emprunter l'escalier F, mais, franchement, je comprends l'exaspération de celles et ceux qui doivent l'utiliser quotidiennement sans pouvoir y faire aucune amélioration. A leur place je serais furieux. Je suis donc pleinement solidaire : il faut que la cage de l'escalier F soit refaite au plus vite. De même, laisser des appartements (deux ?) inutilisables, avec un procès qui va nous coûter... c'est inadmissible. J'ai moi même mal supporté les travaux sur les évacuations qui devaient durer un ou deux mois et qui se sont prolongés avec une mauvaise planification. Résultat : mon studio a été indisponible un an. Difficultés analogues pour l'appartement de monsieur Tchang.