

## Bulletin d'information des résidents de l'immeuble Le Panoramis

### N° 7 – septembre 2005

#### EDITORIAL

L'assemblée générale annuelle est une étape importante dans la vie de la copropriété. Il est donc normal que la loi et le règlement de copropriété veillent à ce qu'elle puisse se tenir dans les meilleures conditions d'information et de participation des copropriétaires.

Par suite d'un infortuné concours de circonstances administratives (empêchement d'un responsable comptabilité suite à un accident), le Cabinet Villa, notre Syndic, a frôlé le hors-jeu en diffusant les convocations à la limite extrême de la durée du préavis réglementaire ... voire en le dépassant dans certains cas.

Un copropriétaire a réagi, comme cela était son droit, en menaçant d'invalider le calendrier initial. Un report de la date de l'Assemblée Générale a donc été décidé in extremis ( aux frais du Syndic), pour respecter strictement ce préavis ainsi que la date butoir de la fin du premier semestre.

Nul doute que la leçon a porté et que notre Syndic veillera à l'avenir à mieux respecter la lettre autant que l'esprit des diverses règles auxquelles il doit s'astreindre.

Fallait-il pour autant s'obstiner à maintenir jusqu'au bout la réclamation et perturber ainsi l'agenda de nombreux copropriétaires à la veille de la période des vacances ? Fallait-il prendre le risque d'empêcher ainsi un certain nombre de copropriétaires de participer à l'Assemblée Générale ? Ce décalage s'est d'ailleurs traduit par une baisse significative de la participation (en juin 2005, 48.168 voix présentes ou représentées sur un total de 100.000 voix du Syndicat, soit le plus faible résultat des 16 dernières Assemblées Générales). A chacun son opinion sur ce sujet !

Espérons en tout cas que les prochains mois verront la vie de notre copropriété se dérouler avec une attention plus grande portée à l'information en temps voulu. Nous pourrons alors nous concentrer sur les sujets réellement importants concernant notre communauté

#### Le Conseil Syndical s'étoffe

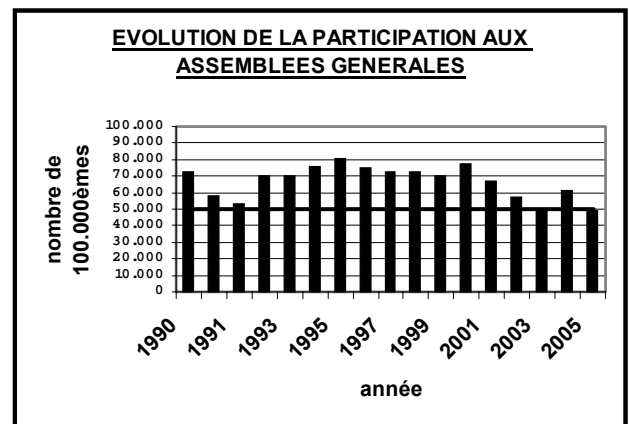
Au delà de l'ordre du jour formel, un appel à renfort du conseil syndical a été lancé au cours de l'assemblée générale. De sympathiques vocations se sont manifestées, Mme Claudine THOMAS, MM. BAUDRY, BEAUVALLET, Thierry LECLERCQ, MIRABEL, MONNET, RIGAUD, Guy THOMAS, dont la participation sera bienvenue au prochain conseil syndical.

Nul doute qu'ils apporteront ainsi un supplément de dynamisme et d'ouverture des points de vue.

#### Le Cabinet Villa est repris par ICADE GFF

Début juin 2005, le Cabinet Villa (60.000 logements, 14 M d'euros de chiffre d'affaires et 200 collaborateurs) a été repris par ICADE GFF (200.000 logements, 32 M d'euros de chiffre d'affaires). Nul doute que cette intégration dans un leader de la gestion immobilière, membre du groupe de la Caisse des Dépôts, constituera une avancée favorable dans le domaine de la gestion informatisée et de la communication avec les copropriétaires.

#### L'assemblée Générale de la copropriété



Le compte-rendu de l'assemblée générale du 30 juin 2005 est rédigé et signé du président. Il sera prochainement disponible sur Internet dans la rubrique Assemblées Générales du site [www.le-panoramis.net](http://www.le-panoramis.net)

---

## **Le Panoramis jugé selon les critères d'une enquête sur les desiderata des acheteurs d'immobilier**

Une récente enquête réalisée par le groupe d'agences immobilières Century 21, sur un échantillon de population de plus de 3.500 personnes, a mis en évidence les principaux desiderata des futurs acquéreurs ou futurs locataires d'appartement.

Cette image idéale colle parfaitement aux principales caractéristiques de notre résidence. Jugez-en plutôt :

- Désir d'un quartier agréable : 80% - *merci aux jardins de notre résidence et à la proximité du Bois de Vincennes et des bords de Marne.*
- Transport en commun à moins de 1 km : 77% - *merci au RER à 500 m.*
- Services et commerces à moins de 10 minutes : 75% - *merci à la pharmacie, au salon de coiffure, au teinturier et au magasin AZ au pied de notre immeuble et merci aux commerces de la rue de Paris et de la place Montgolfier.*
- Immeuble postérieur à 1970 : 80% - *merci aux promoteurs de la résidence Karine devenue Panoramis (1975-1980).*
- Chauffage collectif ou individuel-collectif : 60% - *merci à notre chauffage au sol.*
- éléments d'une sécurité accrue : interphone 43% et gardien 26% - *merci à nos gardiens qui apportent également un sympathique et précieux élément de dialogue et de service.*
- Présence d'un balcon : 65% - *merci aux architectes qui ont équipé d'un balcon tous les appartements des étages du Panoramis.*
- Présence d'une cave : 54% - *463 caves sont disponibles au Panoramis*
- Présence d'un parking : 82% - *844 parkings ou box sont disponibles au Panoramis.*
- Présence d'ascenseurs : 69 % – *Tous les étages du Panoramis sont accessibles par ascenseurs.*

Ce palmarès explique, si besoin en était encore, le succès rencontré par les appartements du Panoramis sur le marché immobilier. Les niveaux de prix évoqués dans notre précédent bulletin en sont la conséquence immédiate. Le vote récent d'une provision pour gros travaux, est le gage du souci de maintenir la qualité de vie de notre résidence,

---

## **Le portrait du conseiller syndical selon une enquête récente de l'ARC**

Il y a entre 700.000 et 1.000.000 de conseillers syndicaux. L'ARC ( Association des Responsables de Copropriété) a lancé, en début 2005, une enquête à ce sujet parmi ses membres.

*L'ARC est la plus importante association de copropriétaires. Elle a comme objectif d'informer et, le cas échéant, de défendre ses membres. Elle participe aux principaux organes de concertation relatifs à l'immobilier. L'enquête a permis de recueillir 1.228 questionnaires. Nous*

*examinerons dans cette première partie le portrait des conseillers syndicaux types, tel qu'il ressort des réponses. Nous reviendrons ultérieurement sur la partie de l'enquête concernant les rapports entre les conseillers syndicaux et leurs interlocuteurs (les Syndics et les copropriétaires).*

Un petit tiers des conseillers sont des femmes, deux gros tiers sont des hommes.

42 % des conseillers ont moins de 60 ans. On note qu'il y a exactement autant de « jeunes » (moins de 50 ans) que d'anciens (plus de 70 ans). Cela veut dire que les conseils syndicaux ne sont pas le club du troisième âge que quelques-uns ont encore en tête.

47 % sont des « retraités » ; parmi les actifs, plus de 75 % sont des cadres.

Si on examine les raisons avancées par les conseillers à leur participation, les réponses donnent dans 91 % des cas, l'objectif de contrôler la gestion du syndic, et, dans seulement 52 % des cas, celui d'aider le syndic. Comme on le voit, la fonction « contrôle » est déterminante aux yeux des conseillers interrogés, ce que trop de syndics n'admettent pas toujours.

La question sur l'ancienneté dans la fonction montre qu'une petite moitié sont conseillers depuis moins de cinq ans et seulement un petit tiers « dure » plus de 10 ans. Enfin, les conseillers sont à une très forte majorité des mono propriétaires occupants (85 %).

Le conseiller-type est donc bien un copropriétaire occupant son logement et attentif à la gestion quotidienne de sa copropriété.

---

## **Exposition Patchwork d'ADIRKA**

Comme rapidement évoqué lors de notre Bulletin N° 6, le groupe Patchwork d'Adirka organise une exposition de l'ensemble de ses réalisations du 8 au 18 septembre 2005 (salle Adirka – entre le 22 et le 24, avenue des Canadiens - de 11 heures à 19 heures). Une chronique évoque cette activité sur notre site Internet.

---

## **Le Syndicat vend un box au 2<sup>ème</sup> sous-sol**

Le Syndicat de la copropriété met en vente un box au 2ème sous-sol - Mise à prix minimum 15.000 € hors frais - faire offre au Syndic, M. SICARD au 01 40 82 68 01 avant le 15 septembre 2005

---

Le site Internet est remis à jour au cours de la première quinzaine de septembre 2005.

Le bulletin est distribué dans les 550 boîtes aux lettres de la résidence.

---

contact pour le bulletin, le courrier et le site Internet :

[www.le-panoramis.net](http://www.le-panoramis.net)

[webmestre@le-panoramis.net](mailto:webmestre@le-panoramis.net)

Léon GRISAY - 22, avenue des Canadiens - Saint-Maurice