

Le Président du Conseil syndical

## **RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 23 octobre 2013**

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 22 h

Présents : MM. BIGUEUR, CARTHELIER, FRAUDET, GROSJEAN, LENORMAND,  
MASSÉ, VINCENT,

Invités : MM. JOSSERAND, CHEVALIER,

Excusés : MM. DESCLOS, DOIRET, WEILL,

FONCIA Mme ATTAL.

---

### **État des débiteurs**

La situation reste dans les valeurs habituelles. 46 057 € sont dus et correspondent essentiellement à des retards sur le règlement du trimestre courant.

Les relances vont être faites bientôt, conformément aux procédures arrêtées.

Il n'y a aucune procédures en cours.

### **Gros travaux**

#### **Ravalement du bâtiment C**

Une réunion avec M. CROUÉ, notre architecte, a précédé la réunion du conseil.

##### Chantier.

Début janvier, une réunion avec l'entreprise COULON fera le point sur le lancement du chantier.

Mi-février, installation du chantier : échafaudage jusqu'au premier étage pour poser les balancelles et préserver la sortie arrière du bâtiment, préparation des accrochages des balancelles sur les terrasses, mise en place des dispositifs de sécurité, libération de deux à trois rangées de parking.

Début mars, démarrage des travaux.

Toutes précisions seront fournies début janvier.

##### Passation du marché.

M. CROUE s'y attelle.

Comme nous l'avons présenté en assemblée générale, l'échéancier des appels de fonds nous permet de retenir, avant la fin de l'année, le versement à l'entreprise d'un acompte de 30% du montant des travaux, garanti par une caution. On bénéficiera sur cette somme de la TVA à 7%. Les paiements qui se feront en 2014 subiront, selon toute vraisemblance, le passage de la TVA à 10%.

L'architecte prend toutes précautions en matière de garanties, d'assurances, en particulier avec le bureau de contrôle, ainsi que de bonnes finitions et d'achèvement des travaux (retenues de deux fois 5%).

## **Escalier du 17 Gabriel Péri. Peintures**

Recherche de la meilleure entreprise.

## **Ascenseurs OTIS**

Mise en conformité des oculi du 15, telle que votée par l'assemblée générale.

Auparavant, une rencontre prochaine est planifiée avec la direction de cette entreprise, des dirigeants de Foncia et nous-mêmes pour exiger que le service, l'entretien, la compétence soient améliorés et que les points en litige soient solutionnés.

## **Autres points et travaux courants**

### **Chauffage et COFELY**

M. Jossierand a rendu compte de l'avancement de son travail sur les contrats, sur leur exécution, sur l'information due par l'entreprise quant à ses interventions. Il continue de travailler sur l'évaluation de la dépense énergétique pour la production spécifique de l'eau chaude et sur les questions de confort : niveau des températures dans les appartements, réglages, équilibrage, sondes extérieures de température...

L'ensemble de l'étude sera revu par le groupe de travail, puis le conseil, afin de pouvoir présenter des recommandations d'amélioration et intervenir en toute connaissance de cause auprès de COFELY.

Les travaux de COFELY de cet été, en particulier le remplacement de pompes de la chaufferie Ponceau I, sont satisfaisants.

### **Élagages**

Le conseil a arrêté un plan d'élitage sur deux postes :

- Traitement de l'ensemble des arbres entre les bâtiments A et B qui débordent sur le parking HLM., ainsi que des arbres proches.
- Arbres du parking arrière du bâtiment C, élagage indispensable car les branches touchent les façades et qu'il y a nécessité de dégager l'emprise du chantier de ravalement.

### **CLAISSE et les mouvements de terrain au pied des bât. A et B**

Avant même de nous avoir envoyé ses propositions de travaux M. Touzet de la société Claisse a pris sa retraite.

Une réunion imminente doit permettre de reprendre les bases qui permettront d'établir des devis pour la vérification ou la création de drains au long de l'arrière des bâtiments A et B. L'objet est de pallier les affaissements de terrain avec les désordres que cela entraîne et de réduire les infiltrations d'eau dans les caves.

### **Extincteurs SICLI**

La commande est passée.

### **Portail Liberté**

Le conseil a décidé de changer de fournisseur, dès que la résiliation du contrat KONÉ sera possible.

Le contrat d'entretien sera passé à PRECISELEC. Le coût est moindre, et service et compétence devraient se trouver améliorés.

### **Entretien de l'aire de jeu**

Le conseil a suivi l'étude de M. Grosjean.

Le contrat ne sera plus confié à KOMPAN mais à RÉCRÉACTION. Son montant est moins élevé pour une même prestation. Le conseil demande au syndic de le signer très vite car nous sommes

en retard, et de veiller ensuite à son bon renouvellement annuel.

### Century 21

Century 21 va acquérir les locaux appartenant jusque là à la Caisse d'Épargne.

Foncia a fait suspendre la vente pour obtenir un fond bloqué au titre des travaux de remise en état du trottoir sur lesquels la caisse d'Épargne s'était engagée. Le syndic va demander à CLAISSE d'analyser les travaux à réaliser.

Par ailleurs, Century 21 envisage d'importants travaux. Mme Attal leur a demandé de fournir des projets détaillés. En effet, si certaines transformations touchent à des parties communes, pour le chauffage en particulier, elles devront faire l'objet d'une résolution d'accord d'assemblée générale.

### Fermeture des portes des halls bât. C

Par très grand vent les portes d'accès aux halls ne se referment pas toujours, surtout au 16.

Deux entreprises consultées proposent de chercher à rééquilibrer les pressions entre l'intérieur et l'extérieur par des grilles peu esthétiques, sans pouvoir garantir leur efficacité.

Le conseil décide de ne rien faire. Quand quelqu'un constate que la porte se ferme mal il est facile de l'accompagner.

### Groom de la porte du 15

Il doit être remplacé par un plus fort. On demandera à M. Péricoli de le changer.

### Groupe électrogène bât. C

Ce qui devait être fait l'a été.

Le groupe électrogène est en ordre de marche.

### Skydômes du bât. C

Les problèmes d'ouverture sont réglés.

Le contrat est à jour.

### Finition et réserves sur le ravalement de la façade avant du bâtiment C

Les choses n'ayant jamais avancé, Mme Attal a engagé les démarches qui devraient permettre de faire jouer la responsabilité dommages ouvrages.

### Affaissements de terrain arrière du bâtiment C

Les deux trous vont faire l'objet d'un sondage, avant qu'ils ne soient bouchés, pour chercher l'origine de l'affaissement.

### Local à vélos Bâtiment C

Le conseil souhaite que des râteliers supplémentaires au sol soient installés.

Il demande aussi que les deux scooters à l'abandon depuis des années puissent être évacués.

### Relevés des compteurs d'eau chaude

On confirme le souhait que le passage pour les relevés électroniques soit signalé afin que les résidents qui désirent faire un relevé de contrôle personnel puissent le faire à la même date.

Le conseil donne son accord pour l'acquisition d'un aspirateur industriel afin de faciliter l'entretien des locaux non couverts par l'entreprise de nettoyage, voire l'évacuation d'eau infiltrée.

\*\*\*

Prochaine réunion du conseil syndical  
Mercredi 15 janvier 2014