

Le Président du Conseil syndical

RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 15 janvier 2014

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 21 h 45

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

Invités : M. JOSSERAND,

Excusés : M. DESCLOS,

FONCIA Mme ATTAL.

État des débiteurs

La situation prend partiellement en compte l'appel tout récent de janvier. Elle explique le montant dû de 106 159 € qui reste dans les niveaux habituels.

Les procédures de recouvrement sont systématiquement mises en œuvre : protocoles d'accord d'étalement, mise en demeure, huissier, relance d'huissier.

Un incident comptable a réclamé à tort des pénalités de retard non justifiées à quelques copropriétaires. Ceci est réglé.

Ravalement du bâtiment C

Une réunion avec M. CROUÉ, notre architecte maître d'œuvre, se tiendra avant la fin janvier pour faire le point sur le planning du chantier

Comme prévu l'installation du chantier débutera à la mi-février : 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 proprement dits.

Auparavant, l'élagage nécessaire aura été fait, en même temps que quelques autres indispensables entre les bâtiments A et B.

Passation des marchés.

Les appels de fonds pour les travaux ont permis de verser une avance de 30% à COULON, ce qui nous permettra de bénéficier de la TVA à 7% sur cette somme.

Les marchés annexes ont été passés.

Stationnement.

La suppression de nombreuses places de parking pendant la durée des travaux va compliquer le stationnement dans la résidence.

Les voitures qui ne seront pas munies du macaron réglementaire pourront être enlevées où qu'elles soient stationnées.

Escalier du 17 Gabriel Péri. Peintures

Recherche de la meilleure entreprise.

Ascenseurs OTIS

On rappelle que le temps de main d'œuvre pour le changement des oculi que nous avons jugé surfacturé par rapport au temps réellement passé a soulevé une contestation de notre part. FONCIA a organisé plusieurs rencontres avec OTIS à un niveau suffisant pour obtenir une décision sur ce litige.

Une remise de 8 000 € sur marchés et prestations a finalement été obtenue. Le conseil a demandé à FONCIA de solder l'affaire sur ces bases.

Divers points restent en litige sur plusieurs postes de l'entretien.

M. WEILL a accepté de reprendre pour le conseil l'analyse des contrats, l'exécution des prestations et les retours d'information de l'entreprise

Chauffage de la Résidence

M. JOSSERAND a fait une étude approfondie des contrats, analysé leur exécution, revu l'information due par l'entreprise COFELY quant à ses interventions. Il a regardé aussi de façon précise les dépenses de gaz.

Il a présenté son étude au conseil auquel il a proposé une liste de recommandations.

Une rencontre avec COFELY devrait permettre de préciser certains points du contrat et de répondre à plusieurs questions sur l'exploitation et les bilans financiers.

Nous étions passés pour le gaz à Gaz de Paris, ce qui avait conduit à une moindre facturation du m³. Mme ATTAL regardera si des prix plus avantageux encore peuvent être obtenus.

A l'occasion de la vérification des comptes 2013, les postes chauffage seront examinés tout particulièrement.

On analysera à nouveau tous les points se rapportant à la régulation du chauffage, avec le souci du meilleur confort et de la moindre dépense possibles.

Par ailleurs, même si la nature des immeubles permet difficilement de prendre des mesures d'amélioration énergétique collectives, on examinera l'information qui pourrait être diffusée quant aux possibilités individuelles réalisables.

Dans les années très proches, on sera soumis à l'établissement obligatoire du bilan énergétique de nos immeubles.

Les mesures provisoires d'exploitation et la durée anormale de remise en état du Pneumatex entraînent une longue période de déséquilibre inconfortable des températures dans le bâtiment C.

Mouvements de terrain et infiltrations au pied des bâtiments A et B

Après plusieurs rencontres sur le terrain, CLAISSE a fini par se déclarer incompétente !

Le conseil a reformulé la demande de travaux pour la pose d'un nouveau drain. Il demande à FONCIA de faire établir des devis à plusieurs entreprises.

Extincteurs SICLI

Les remplacements et les poses complémentaires ont été effectués.

Portail Liberté

Conformément à la demande du conseil le contrat avec KONÉ a été résilié pour être passé à PRECISELEC.

CENTURY 21 et la réfection de la bordure du trottoir rue Gabriel Péri

L'action de FONCIA auprès de CENTURY 21 pour que soit respecté l'engagement de réparer la bordure de trottoir pris par l'ancien propriétaire, CAISSE d'ÉPARGNE, mais non exécuté,, s'est conclue favorablement.

Les travaux seront exécutés après ceux prévus par CENTURY 21.

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

L'expert est passé et a remis son rapport.

Affaissements de terrain arrière du bâtiment C

Plusieurs devis sont demandés.

Local à vélos Bâtiment C

Une nouvelle barre d'accrochage sera posée par M.PERICOLI.

Un râtelier au sol est aussi retenu.

Nettoyage des terrasses

Il devient urgent.

Demande de devis.

Désinsectisation

Le conseil demande que le contrat AUROUSE de désinsectisation des appartements ne prévoit pas un passage annuel systématique, fréquence inutile si l'on tient compte de l'expérience passée.

Fibre et autres câblages internet ou télévision

Le conseil demande à Mme ATTAL de refaire le point sur les conditions juridiques et concrètes des installations.

Propositions de Mme Larrouy

Mme Larrouy a proposé quelques réalisations ponctuelles qui pourraient faciliter la vie dans les parties communes : jardins et abords.

Le conseil réexaminera les points proposés.

Problèmes de voisinage avec Le Barbezingue

Le Président du Conseil syndical a écrit au propriétaire du restaurant Le Barbezingue pour lui demander de ne plus entreposer en permanence une demi-douzaine de poubelles sur le trottoir de la résidence. Les poubelles ont été déplacées.

Par ailleurs, le conseil a demandé au Syndic d'envoyer un courrier au Maire afin que la justification de l'existence d'une zone de livraison soit revue et que la jardinière de protection de l'entrée de notre résidence ne soit plus systématiquement repoussée sur notre bateau d'accès.

Portes des boxes

Les propriétaires qui souhaiteraient remplacer leur porte de box par une nouvelle porte, plus légère ou pour pallier des défauts dus au vieillissement, doivent s'adresser à la société PRECISELEC pour respecter l'esthétique de l'ensemble et qui a déjà opéré à notre satisfaction sur la résidence.

Prochaine réunion du conseil syndical
Mercredi 19 février 2014