

Le Président du Conseil syndical

## **RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 20 mai 2015**

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 22 h 15

Présents : MM. BIGUEUR, DESCLOS, DUCREUX, FRAUDET, GROSJEAN, JUNET,  
JOSSERAND, MASSÉ, MODIGLIANI, WEILL,  
Mmes DUSSIOT, VAUTHIER,  
Excusés : MM. CARTHELIER, LENORMAND,  
FONCIA M. BARUH.

---

Rappelons que les comptes rendus sont consultables dans l'espace client du site internet FONCIA

### **Élection du président du Conseil syndical**

Bertrand FRAUDET a été réélu, à l'unanimité, président du nouveau conseil renouvelé le 25 mars 2015 lors de l'Assemblée générale.

### **Analyse de l'assemblée générale 2015**

#### ***Organisation de l'assemblée générale***

Le conseil a examiné la forme et le déroulement de l'assemblée générale : salle, procédures des votes, dépouillements, votes en deuxième lecture, résultats des votes, départs anticipés non signalés, présentations inversées des résolutions pour économie d'envoi du procès-verbal...

De nombreux points doivent obligatoirement être revus et améliorés. M. MASSÉ rassemblera réflexions et propositions.

#### ***Analyse des résolutions***

La conseil a passé en revue les résolutions, principalement celles relatives aux travaux.

Les sondages autour de l'aire de lavage démarreront le 22 mai. L'entreprise BOTTE, après analyses et mesures, se référant aussi à d'importantes archives datant de 50 ans, formulera un diagnostic des causes des affaissements et présentera des recommandations sur les mesures qui devraient être prises ou sur les travaux qui pourraient être nécessaires.

## **Propriétaires débiteurs**

A mi trimestre le montant des sommes dues sur les charges générales ou les travaux par 18 copropriétaires s'élève à 27 000 €, le plus souvent pour le retard d'un trimestre. Trois dossiers plus importants font l'objet des procédures habituelles.

## **Point sur nos principaux prestataires**

### ***COFELY. Chaufferies***

Une réunion est prévue le 8 juin avec des responsables de l'entreprise. Le Conseil sera représenté par MM. FRAUDET et JOSSERAND.

Parmi les principaux points à examiner, sont retenus : qualité des prestations, réactivité, corrections de facturations, situation du contrat P3, informations de COFELY et rapports, problèmes graves et récurrents des pompes de circulation d'eau chaude, commentaires sur les propositions de débouage et équilibrage au bâtiment C, état des vannes et boisseaux aux bâtiments A et B et modalité de mise en œuvre.

Par ailleurs, les consommations de gaz et les facturations font l'objet d'un suivi du conseil de plus en plus systématique et précis .

On examinera ce que peut proposer TECHNEM en matière d'économie d'énergie.

### ***OTIS. Ascenseurs***

Globalement le fonctionnement des ascenseurs est satisfaisant, même si ponctuellement la fréquence des défauts a pu très gênante pour certains (cas du 11 Gabriel Péri entre autres). Certaines demandes spécifiques et récurrentes faites à OTIS attendent cependant toujours des réponses.

Par ailleurs des explications seront demandées à ECA pour comprendre les incohérences que nous avons relevées entre les analyses récentes présentées dans leur dernier rapport quinquennal et les obligations de travaux précédemment présentées. Dans tous les cas il est demandé au syndic de ne plus faire intervenir ECA sur notre résidence.

### ***VEOLIA. Eau***

Les interventions de M. BARUH auprès de VEOLIA n'ont toujours pas reçu de réponses. La non facturation de l'eau pour le bâtiment C, constatée lors de la vérification des comptes, attend une compréhension rapide de ce qui s'est passé chez VEOLIA et chez FONCIA.

Mme VAUTHIER s'est proposée pour regarder l'aspect contractuel d'une telle situation.

Le conseil demande au syndic de faire une étude précise des facturations des années antérieures et d'être attentif à l'année 2015 déjà bien entamée.

### ***SOFRAEVE. Espaces verts***

Une réunion est planifiée sur place avec M. DESCLOS et le responsable de SOFRAEVE pour traiter de l'entretien contractuel et pour relever les travaux spécifiques à faire (abattages d'arbres, lierre, plantations... )

## **Travaux en cours ou à finaliser**

### ***Vide-ordures bât C***

Deux vide-ordures (16 5p et 18 3/4p) ont fait l'objet d'une inspection par caméra. Les gaines ont été brisées par endroit par la chute d'objets lourds interdits. On attend des propositions de réfection. On rappelle que la bonne utilisation des vide-ordures relève du bon sens de chacun.

#### *Trottoir au 17 Gabriel Péri*

La réparation de la bordure du trottoir et de l'asphalte, pour laquelle on attendait la fin des travaux de Century 21, peut maintenant être faite.

#### *Bât. C. Purge de façade et réparation au 16 18ème.*

Imminente avec intervention nécessaire de cordistes.

#### *Bât. C 18. Fuite évacuation d'eaux pluviales entre le 18ème et le 17ème étage.*

On est au niveau des loggias. L'origine des fuites et la solution à apporter sont à reprendre.

#### *Bassin*

La reprise d'étanchéité, qu'il sera nécessaire de présenter à la prochaine Assemblée générale, conduit dès à présent à consulter des entreprises afin de rechercher les meilleures solutions techniques et financières.

## **Vie de la Résidence**

#### *Nos gardiens*

Divers points ont été évoqués sur les plans administratifs ou techniques.

La gestion des absences et les remplacements nous donne satisfaction. La mise en œuvre administrative rigoureuse est toutefois souvent complexe dans les cas d'urgence.

Les travaux supplémentaires de M. Péricoli, au delà de ses unités de valeurs, ont été aussi évoqués. Ils répondent à des besoins divers, et sont pour nous des sources d'efficacité, de qualité et d'économies. Deux exemples récents : la réfection du vernis des bancs, le remplacement du ferme-porte d'entrée du 9B, avec recherche du meilleur prix sur internet (50% d'économie pour les copropriétaires).

#### *Macarons de stationnement*

A peine 2/3 des résidents ont retiré les nouveaux macarons de stationnement 2015-2016.

L'obligation d'affichage résulte d'une décision d'assemblée générale à respecter.

Il est demandé à chacun de se mettre rapidement en règle.

#### *Fenêtres arrière de Century 21*

On rappelle que Century 21 s'est engagé à respecter la peinture noire des encadrements de fenêtres arrière comme pour l'ensemble du bâtiment A.

#### *Bacs à fleurs aux fenêtres.*

Ils sont interdits à défaut d'être solidement arrimés pour assurer une totale sécurité et l'absence de tout risque de chute.

#### *Vols dans les caves*

L'absence d'effractions sur les portes communes d'accès est préoccupante quant à l'origine des vols observés.

La prochaine réunion plénière du Conseil syndical est fixée au mercredi 23 septembre.