

Le Président du Conseil syndical

RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 23 septembre 2015

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 22 h 15

Présents : MM. BIGUEUR, DUCREUX, FRAUDET, GROSJEAN, JUNET,
JOSSERAND, LENORMAND, MASSÉ,
Mmes DUSSIOT, VAUTHIER,

Excusés : MM. CARTHELIER, DESCLOS, MODIGLIANI, WEILL,
FONCIA M. BARUH.

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

Propriétaires débiteurs

Le montant total des sommes dues sur les charges générales ou les travaux s'élève à 17 000 €, le plus souvent pour le retard d'un trimestre. La situation globale n'est donc pas préoccupante. Trois dossiers sont importants et font l'objet d'un suivi permanent ; les procédures habituelles de recouvrement sont appliquées.

Point sur nos principaux prestataires

COFELY. Chaufferies

Le 8 juin une réunion s'est tenue avec des responsables de l'entreprise. Le Conseil était représenté par MM. FRAUDET et JOSSERAND.

Les principaux points examinés ont été : qualité des prestations, réactivité, correction de facturations, situation du contrat P3, informations et rapports de COFELY, problèmes graves et récurrents de pompes de circulation d'eau chaude, commentaires sur les propositions de désembouage et d'équilibrage au bâtiment C, état des vannes et boisseaux aux bâtiments A et B et modalité de mise en œuvre. Une visite approfondie des chaufferies a été faite. Cette réunion a insisté pour que certains des travaux soient rapidement entrepris pour profiter de la période de non chauffage.

Les responsables rencontrés ont changé quelques jours après. Rien n'a été fait pendant l'été. Une légère fuite sur un ballon d'eau chaude alors signalée à Ponceau 2 s'est soudain considérablement aggravée entraînant un gaspillage d'eau et de chauffage.

Les nouveaux responsables de nos installations ont été convoqués d'urgence le 17 septembre. On a repris les termes de la réunion de juin. Quelques premières réactions ont eu lieu mais certaines actions ne pourront maintenant être faites qu'après la nouvelle période de chauffe hivernale.

Les consommations de gaz et les facturations continuent de faire l'objet d'un suivi très attentif du conseil.

OTIS. Ascenseurs

Si le fonctionnement général des ascenseurs reste assez satisfaisant, le cas du 11 Gabriel Péri n'est toujours pas satisfaisant. Certaines demandes spécifiques et récurrentes faites à OTIS, ne serait-ce que le réglage des surcharges, attendent toujours des réponses.

Les travaux de mise aux normes des machineries des monte-poubelles seront réalisés très prochainement.

Après le long travail de M. WEILL pendant de nombreuses années pour suivre la prestation OTIS, souvent avec difficulté mais avec l'opiniâtreté nécessaire, c'est M. JUNET qui assurera dorénavant ce suivi au sein du Conseil.

VEOLIA. Eau

L'entreprise a changé les compteurs. L'avenir devrait enfin être clair quant à l'existence et à la qualité des relevés de consommation.

En ce qui concerne le passé et sa régularisation, Mme VAUTHIER a analysé avec précision la situation depuis 2012. Elle s'est appuyé sur les documents comptables de FONCIA et sur les connaissances de M. Péricoli,. Elle a fait des remarques et proposé des voies de réaction possible sur la base de considérations commerciales et légales.

En conséquence, M. BARUH a pu présenter au conseil un projet de lettre très ferme à l'attention de VEOLIA.

SOFRAEVE. Espaces verts

Les abattages d'arbres morts ont été faits, les remblaiements de terre réalisés.

CLEAN SYSTEM. Nettoyage

Des remarques négatives se sont multipliées depuis quelques mois sur la qualité du nettoyage, sur les techniques employées, ainsi que sur le respect imparfait du contrat.

M. BARUH a envoyé une lettre de remarques et de rappel à CLEAN System.

Un réexamen approfondi du contrat et des prestations demandées devient nécessaire.

Notons toutefois que les paliers souvent encombrés ne facilitent pas toujours le travail des employés de l'entreprise.

Travaux

SONDAGES BOTTE

Les sondages vers l'aire de lavage ont été réalisés.

La société BOTTE, outre son rapport, nous a fourni un document précieux sur les sondages profonds réalisés il y a 50 ans. Un exemplaire en sera conservé par la Copropriété chez nos gardiens, un autre chez FONCIA.

Le rapport conclut que les mouvements du sol sont principalement dus aux marnes vertes qui gonflent et se dégonflent selon l'hygrométrie des sous-sols. On sait que la nature même des sols châillonnais et que les nombreuses constructions nouvelles de Châtillon modifient les écoulements souterrains. L'alimentation en eau de l'aire de lavage et l'évacuation des eaux usées ne sont pas mises en cause.

Le conseil a demandé au syndic de lancer des demandes de devis afin de combler l'effondrement en reprenant aussi la déformation des places de parking voisines.

ERDF. Réseaux électriques basse tension

L'entreprise ERDF, Électricité Réseaux de France, juge indispensable et urgente la reprise complète et à ses frais des réseaux basse tension d'électricité au sein de la résidence.

Le 6 juillet dernier une réunion avec son sous-traitant nous a permis de cerner ces travaux :

- Pose d'un réseau basse tension totalement nouveau. Le bâtiment A sera alimenté par la rue Gabriel Péri, les bâtiments B et C par le boulevard de la Liberté.

- Mises aux normes de ces réseaux. En particulier, installation d'un boîtier extérieur au pied de chaque colonne montante (pratiquement à chaque entrée) assurant une possibilité de coupure de sécurité pompiers.

- Vérification des diverses connexions aux colonnes montantes.

Les travaux seront importants dans les espaces verts, les voies de circulation, les trottoirs de la résidence.

D'ores et déjà nous avons obtenu que les boîtiers, relativement importants, soient encastrés.

Nous attendons maintenant des précisions sur les cheminements et la mise en œuvre des travaux. M. BARUH est très vigilant sur ce point que nous suivrons avec attention.

Autres travaux

Vide-ordures bât C

Les deux vide-ordures (16-5p et 18-3/4p) ont fait l'objet de premières propositions. On attend des précisions et d'autres propositions si possible.

Les conséquences de ces réparations au niveau des appartements concernés bien que non responsables sont importantes. M. MASSÉ examinera en détails les propositions et les questions qui se posent.

Trottoir au 17 Gabriel Péri

La réparation de la bordure du trottoir et de l'asphalte a été suspendue dans l'attente de la tranchée qui va être faite par les travaux d'ERDF.

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

La situation, non réglée, doit être revue pour bien identifier l'origine des dégâts et entreprendre les réparations.

Bassin

On rappelle que la reprise d'étanchéité nécessaire devra être présentée à la prochaine Assemblée générale.

Compte tenu du montant des travaux la recherche de la meilleure solution technique et de l'optimum des coûts va être poursuivie par le Syndic et le conseil syndical.

Autres travaux

Purge et réparation ont été réalisées en façade du C (18ème) par des cordistes.

Une panne importante de la télécommande au portail Liberté est réparée (M. Péricoli).

Changement d'une pompe de relevage complètement rouillée. A faire (M. Péricoli).

Changement des serrures et clés de cave au 9B. A faire (M. Péricoli).

Vie de la Résidence

Assemblée générale

On poursuit, coordonné par M. MASSÉ, l'examen de divers points à améliorer dans le déroulement de nos assemblées générales.

Macarons de stationnement

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

Il est demandé à chacun de se mettre rapidement en règle. Le syndic rappellera cette obligation sur les voitures en situation irrégulière.

Des voitures et des camionnettes sont immobilisées (abandonnées ?) depuis des mois sur le parking.