

CONSEIL SYNDICAL 14/10/2019

Présents : David Ducreux, Stéphane Bigueur, Jacques-Frédéric Josserand, Patrice Massé, Pierre Deschamps, Carole Paul, Bastien Rebillat, Anne Lebedel, Laurence Vauthier, Thomas Hayter, Sylvaine You.

Delphine D'ANGELO, cabinet Foncia

Excusés : Bernard Weil, Sylvain Grosjean, Mr Juillet

Invité : Jean-Jacques Ingremeau

1) Bilan de l'Assemblée Générale Extraordinaire sur la géothermie du 30/09/2019

Après une présentation claire et détaillée des avantages et inconvénients des options « gaz » versus « géothermie » par Jacques-Frédéric Josserand (membre du Conseil syndical, en charge des questions de chaufferie) et Jean-Jacques Ingremeau (résident du Ponceau, spécialiste des questions d'énergie), les résultats des votes des résolutions 5 et 6 (article 25.1) ont été les suivants :

Résultats du vote Bât. A et B	Inscrits	Présents représentés	Pour	Contre	Abstention
Copropriétaires	142	74	49	25	0
		52,1%	34,5%	17,6%	0,0%
		100,0%	66,2%	33,8%	0,0%
Tantièmes	10746	5357	3521	1836	0
		49,9%	32,8%	17,1%	0,0%
		100,0%	65,7%	34,3%	0,0%

Résultats du vote Bât. C	Inscrits	Présents représentés	Pour	Contre	Abstention
Copropriétaires	106	59	55	4	0
		55,7%	51,9%	3,8%	0,0%
		100,0%	93,2%	6,8%	0,0%
Tantièmes	10000	5848	5445	403	0
		58,5%	54,5%	4,0%	0,0%
		100,0%	93,1%	6,9%	0,0%

Il aurait fallu 33,3% de vote « pour » afin de revoter la résolution 5 selon l'article 24.1 (majorité des présents). Ainsi, les résolutions 5 et 6 ne sont pas adoptées puisque le passage à la géothermie implique un vote positif pour tous les bâtiments.

Le Conseil Syndical a décidé ne pas organiser de nouvelle assemblée extraordinaire dédiée géothermie/gaz (2nd vote possible dans les 3 mois).

Toutefois, le Conseil Syndical souhaite attirer l'attention sur les points suivants :

- Une chaudière du bâtiment C devra absolument être changée dans les 2-3 ans.
- Les 3 autres chaudières devront être changées dans environ 10 ans. On peut également envisager de les remplacer avant pour des chaudières plus efficaces donc consommant moins de gaz (économie).
- Les résultats des votes de l'AG extraordinaire pour tous les bâtiments (A+B+C) montrent que 80% des présents étaient favorables à l'option « géothermie » (voir

tableau ci-dessous) et que c'est le taux d'abstention qui a été critique dans le rejet des résolutions 5 et 6.

Résultats du vote A + B + C	Inscrits	Présents représentés	Pour	Contre	Abstention
Copropriétaires	248	133	104	29	0
		53,6%	41,9%	11,7%	0,0%
		100,0%	78,2%	21,8%	0,0%
Tantièmes	20746	11205	8966	2239	0
		54,0%	43,2%	10,8%	0,0%
		100,0%	80,0%	20,0%	0,0%

Pour ces raisons, le Conseil Syndical va travailler sur les différentes options permettant une optimisation du fonctionnement de la chaufferie, que ce soit par l'établissement de nouveaux contrats gaz ou géothermie, selon des devis détaillés fournis par plusieurs prestataires, pour une projection sur les 10 ans à venir (durée des contrats gaz).

Ces options seront présentées et soumises au vote lors de la prochaine Assemblée Générale 2020.

2) Compteurs d'eau

Les compteurs d'eau chaude ont été installés en 2010 par la société TECHEM. Les contrats arrivent à échéance en Avril 2020.

Il est demandé à Foncia d'obtenir auprès de TECHEM :

- Les Relevés de chaque compteur
- Le nombre de compteurs et de vannes qui ont été changés en 10 ans.

Foncia a approché d'autres sociétés pour obtenir des devis et éventuellement changer de prestataires : ISTA, OCEA, MULTIMAT.

Le choix sera arrêté par le Conseil Syndical et ratifié lors de la prochaine Assemblée Générale.

3) Interphones

Le courrier pour le choix de l'interphone a été envoyé en début de semaine à chaque propriétaire. PRECISELEC démarra les travaux en Janvier. Il sera demandé à PRECISELEC de mettre un exemple de chaque interphone à la loge.

De plus, étant donné le nombre d'interphones à installer, nous allons demander à renégocier le tarif de chaque installation.

4) Compost

Le Conseil Syndical a validé à la demande de nouveaux containers pour le compost auprès de Vallée Sud 92. A l'occasion de leur pose dans le petit bois, Vallée Sud 92 fera une réunion d'information et de formation des résidents.

5) Divers Travaux

- Les travaux EDF sont prévus pour le 1^{er} semestre 2020. Avant validation finale, le Conseil Syndical attend un retour d'EDF sur la remise en état des allées, jardins et parking après les travaux.
- Fuites au 16 rue de la Liberté : des recherches de fuite ont été effectuées chez Mr Bigueur (18^{ème} étage) par la société PRIEZ, mais sans remise en état après travaux. Foncia va relancer la société pour résoudre cette situation.
- Fuite chez Century 21 : un devis de la société PRIEZ a été reçu par Foncia, 2 autres sont en attente de réception.
- Le Conseil Syndical demande à Foncia un état des lieux des fontes remplacées depuis 2013 (par la Société PRIEZ) dans les différents bâtiments de la résidence.

- Le Conseil Syndical a donné son accord pour que Mr Péricoli puisse changer les interrupteurs des caves du bâtiment C (pas de nécessité pour les bâtiments A et B).
- Il va être demandé à Mr Péricoli de réparer le grillage entre les bâtiments A et B.
- Des bornes lumineuses ne fonctionnent plus : il faut refaire des tranchées pour réparer le circuit électrique.

6) Gestion des déchets

Devant les problèmes récurrents pour les différents bâtiments, le Conseil Syndical réfléchit à une meilleure gestion des ordures pour la résidence. Un groupe de travail a été créé pour faire le point sur l'utilisation des poubelles et vide-ordures.

7) Chauffage

Le chauffage a été mis en route le 15 Octobre 2019. COFELY avait réalisé une pré-visite pour s'assurer du bon fonctionnement du réseau.

8) Vie de la résidence

- Propreté : des déchets (notamment des emballages de gâteaux, bouteilles en plastiques...) sont fréquemment ramassés par le gardien le matin. Il appartient à chacun, enfants et adultes, de respecter les espaces communs de la résidence.
- Bâtiment 9C : des enfants ont été retrouvés en train de jouer dans les escaliers, ce qui avant tout peut être dangereux pour eux et occasionne beaucoup de bruit (les cages d'escalier étant très sonores).
- Pour leur sécurité, il est demandé aux enfants de ne pas jouer au skate ou au vélo sur le parking voiture.
- Encore et toujours mauvaise utilisation des vide-ordures : on y jette n'importe quoi, n'importe quand.
- Plusieurs voitures n'ont visiblement pas bougé de leur place depuis des mois, supposant qu'elles ne sont plus en état de marche. Il est demandé aux propriétaires de les enlever. Si cela persiste, Foncia fera intervenir le commissariat de Montrouge.

9) Divers

- Mme d'Angelo, la gestionnaire de résidence chez Foncia, propose d'effectuer des visites régulières de notre co-propriété : la prochaine est prévue le **Mercredi 23 Octobre à 17hr**.
- Les responsables des espaces verts ont un rendez-vous avec la société ESTA-Vivre le Lundi 4 Novembre pour faire le point sur leurs prestations.
- L'étude pour le ravalement des bâtiments A et B a été confiée à CROUE-LANDAZ. Les résultats seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale.
- Mme Vauthier propose de réfléchir à la faisabilité de récupérer les eaux pluviales qui pourraient être utilisées pour le remplissage du bassin et l'arrosage des parterres et pelouses.
- Le Conseil Syndical propose la date du **Mercredi 29 Avril pour la tenue de la prochaine Assemblée Générale**. Foncia va vérifier la disponibilité de la salle et confirmera la date pour la prochaine réunion du Conseil.
- Prochain Conseil Syndical : 9 Décembre 2019.