

Le Président du Conseil syndical

## **RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 19 janvier 2015**

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 22 h

Présents : MM. BIGUEUR, CARTHELIER, DESCLOS, DOIRET, FRAUDET, GROSJEAN,  
LENORMAND, MASSÉ, VINCENT, WEILL,  
Invité : M. JOSSERAND,  
FONCIA M. BARUH.

---

### **Copropriétaires débiteurs**

Les copropriétaires débiteurs pour leurs règlements de charges courantes ou de travaux restent en faible nombre. Le montant critique reste limité à environ 15 000 Euros.

En fonction des montants et de la durée des non règlements les divers modes de mise en recouvrement sont appliqués : rappels, puis contentieux, voire procédures.

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

Sa date est fixée au **26 mars**.

Le conseil a retenu les créneaux de dates pour les tâches préparatoires : vérification des comptes (vers le 12 février), Conseil syndical pour arrêter la révision du budget des charges générales et l'ordre du jour de l'assemblée (18 février).

Sortant du ravalement du bâtiment C, on cherchera à limiter les dépenses en 2015. Un premier tour de table a regardé ce qui pourrait être envisagé, soit à l'initiative du Conseil, soit sur initiatives individuelles (jardin partagé par exemple).

Pour aider à préciser des points sur lesquels des décisions pourraient devoir être proposées, on retient :

- Quelques essais qui seront faits pour voir comment pourraient être éventuellement améliorées les bordures de pied des arbres sur les parkings.
- Le bassin présente des fuites importantes, soit par vieillissement de la résine d'étanchéité, soit par déformation et fentes de plusieurs murets. Des devis sont demandés.
- Le contrôle quinquennal des ascenseurs a été fait en novembre par le cabinet ECA. On relève le besoin d'une mise en sécurité des fosses des monte-poubelles. Le syndic affinera l'analyse du rapport pour que puisse n'être retenu que ce qui sera jugé strictement obligatoire.
- Mises aux normes non terminées pour certains ascenseurs.

## **Chauffage**

L'importance de ce poste (dépense et confort) continue à être suivi de très près.

On prévoit un compte rendu spécifique par M. Josserand sur ce poste majeur de dépenses à l'assemblée générale.

La dépense en 2014 devrait nous être favorable, périodes froides réduites et prix du gaz plutôt raisonnable. A l'échéance de juillet de notre contrat gaz, notre syndic examinera la possibilité éventuelle d'un fournisseur mieux disant.

Nous nous étions engagés à réaliser un équilibrage total du chauffage dans tous nos bâtiments.

Pour le bâtiment C (chaufferie Ponceau 2), après plusieurs réglages la température moyenne de base est convenable. Il existe toutefois encore des distorsions de températures importantes entre certains appartements, trop ou pas assez chauffés. Un réglage individuel sera proposé systématiquement à chaque résidant dans les jours prochains. La procédure se met en place avec notre chauffagiste COFELY.

Pour les bâtiments A et B (chaufferie Ponceau 1), on va attendre le retour d'expérience du bâtiment C et adapter la procédure de réglage aux équipements propres à ces bâtiments.

Certaines interventions de COFELY en chaufferie (pompes, vannes, petites fuites) traînent en longueur.

## **Ascenseurs**

L'intervention d'OTIS pour dépannage demande toujours des démarches répétées de la part de notre syndic et de nos gardiens.

La panne aléatoire sur les portes de cabine du monte charge du C18 a duré plus d'un mois. Elle a été très mal ressentie par les résidants. Panne délicate certes, mais OTIS n'a sans doute pas fait intervenir suffisamment vite les meilleures compétences de ses services.

## **Autres points traités**

### ***M. Péricoli***

Les nouvelles durée de travail et les nouveaux horaires du samedi matin ont été mis en place.

Les événements récents et le renforcement des mesures de sécurité sur le territoire national peuvent entraîner le rappel à tout moment de M. Péricoli, réserviste, pour des périodes pouvant durer jusqu'à plusieurs semaines. Le conseil demande à M. Baruh d'assurer en cas d'appel le remplacement de M. Péricoli pour assurer au moins la sortie des poubelles et l'entretien minimal de la Résidence.

### ***Drainage du terrain au pied du bât B***

L'absence de nouvelles infiltrations, le peu de précipitations, le désir de ne pas nous lancer dans des travaux qui peuvent être coûteux sans véritablement savoir où l'on va, font que l'on n'a pas avancé.

### ***Ravalement du bâtiment C***

Les comptes vont être définitivement arrêtés.

De l'eau en terrasse et une obstruction des gaines de descente a conduit notre syndic à demander à l'entreprise COULON de ré-intervenir pour faire un nettoyage complet sous les dalles, nettoyage qui fut insuffisant en fin du chantier. Le nettoyage vient d'être fait par la société COULON.

### ***Boursouflures en façade du C***

La difficulté d'accès pour purger et traiter ces boursouflures exige une compétence particulière faisant intervenir des cordistes. On attend les derniers devis.

### ***Affaissements vers l'aire de lavage***

On souhaiterait si possible un sondage des sols avant de nous lancer dans des travaux qui pourraient s'avérer coûteux.

### ***Macarons d'autorisation de stationnement***

Le conseil a donné son accord. Ils seront identiques aux macarons actuels, les zones bleues remplacées par du rose parme.

Leur validité couvrira la période 2015-2016.

### ***Travaux Century 21***

Les travaux se prolongent.

Le comportement de cette société nous a profondément choqués et déçus : interventions directes auprès de nos prestataires (COFELY pour agir sur le chauffage collectif) sans passer par le Syndic, modifications et piètre réalisation des travaux de fenêtres sur l'arrière...

M. Baruh a dû intervenir.

### ***Vide-ordures***

Au bâtiment C les vide-ordures 16-F5 et 18-F3/F4 vont faire l'objet d'une inspection par caméras avant toute décision de travaux sur les gaines endommagées.

Jeter des objets lourds, telles des bouteilles, dans les vide-ordures casse les gaines et présente un danger pour le gardien.

Une réparation de l'ensemble de la gaine, si elle s'avérait nécessaire, peut coûter très cher. Cela a déjà été très mal vécu par des résidents qui n'étaient bien sûr, pour la grande majorité, pas responsables du comportement irresponsable de quelques uns.

### ***Gros travaux dans les appartements***

Les résidents doivent systématiquement se rapprocher du Syndic lorsqu'ils envisagent des travaux importants dans leur appartement.

Des contraintes fortes de sécurité et de règlements généraux ou propres à la Résidence portent sur les cloisons, la nature des revêtements de sols, l'impossibilité de fixations au plafond (gainés de chauffage), les changements de fenêtres et volets (nature, esthétique générale, couleur...)...

### ***Encombrants***

Une nouvelle fois...

Les poubelles et locaux à poubelles ne doivent absolument pas, et en aucun cas, recevoir des débris et gravas de chantiers qui doivent être portés dans les déchetteries municipales.

Les encombrants ne peuvent non plus y être déposés, ou abandonnés dans les sous-sols des bâtiments.

C'est l'ensemble des résidents qui doit payer l'enlèvement de ces objets abandonnés par ceux qui avec désinvolture ne respectent pas les impératifs minimaux du vivre ensemble.

### ***Bruits***

Les bruits de travaux qui se multiplient les jours fériés ou en dehors des heures ouvrables sont difficilement supportables.

S'il est normal aussi de faire occasionnellement un peu de bruits pour une rencontre festive, la répétition fréquente, et la durée anormale de ce qui se passe chez certains, deviennent intolérables pour les voisins.