

Le Président du Conseil syndical

RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 9 octobre 2014

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 22 h

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

Présentation de M. BARUH

M. Baruh est le nouveau gestionnaire FONCIA de notre résidence. Il a succédé à Mme Attal et nous travaillons avec lui depuis plusieurs mois déjà.

Il a plus de huit ans d'expérience en gestion de copropriétés et connaît bien Châtillon.

Par ailleurs, c'est M. Lecaron qui suit désormais la comptabilité de notre résidence. Il remplace Mme Brigi qui s'occupait déjà de nous à la SIB et qui a pris sa retraite.

Examen des Copropriétaires débiteurs

La situation reste stable.

Les divers niveaux de procédures sont appliqués : rappels, puis contentieux, voire procédures.

Examen des résolutions de l'assemblée générale 2014

Après quelques remarques sur le déroulement même de l'assemblée, le conseil est passé aux résolutions.

Résolution 14 : Drainage du terrain au pied du bât B

M. Baruh et le conseil syndical progressent lentement (défaillance d'entreprises, recherche de la meilleure solution tant technique que financière). Très prochainement, SANITRA doit nous proposer une solution et un devis.

Résolution 16 : Peinture de l'escalier du 17 Gabriel Péri

L'augmentation du coût, sous estimé dans la résolution de 2013, a été refusée et les travaux ne

peuvent donc pas être faits.

Une résolution d'abandon de la réfection sera proposée à la prochaine AG. Elle permettra de rembourser les appels de fond inutilement appelés.

Ravalement du bâtiment C et travaux annexes

Le ravalement du bâtiment C s'est déroulé de manière très satisfaisante, dans les délais prévus, et sans incidents significatifs. La réception des travaux est imminente mais M. Baruh tient à ce que les ultimes détails de finition soient bien réglés.

La prestation de l'architecte maître d'œuvre, M. Croué a été compétente et rigoureuse.

L'entreprise COULON a mis sur le chantier une équipe de grande qualité technique, et très à l'écoute des remarques globales ou individuelles qui pouvaient lui être faites.

Chaque mercredi matin la réunion de chantier, avec compte-rendu systématique et examen du cahier de correspondance, a réuni l'architecte, les responsables et chef de chantier de Coulon, notre gestionnaire FONCIA, MM. Carthelier et Fraudet du conseil syndical, et M. Péricoli.

Quelques dépenses supplémentaires ont été engagées : essentiellement des pierres de parement comme prévu au contrat pour dépassement de quelques unités par rapport à l'évaluation a priori, les joints et la peinture des plaques latérales des fenêtres de chambres non prévus au contrat.

Travaux annexes

On a profité de la présence de l'entreprise COULON pour lui faire faire quelques travaux annexes : bandeau du bâtiment C en façade, bandeau du bâtiment A sur toute sa longueur, remplacement de pierres de parement tombées au rez-de-chaussée arrière du bâtiment A.

Par ailleurs des boursofflures apparues aux niveaux supérieurs en façade du C devront être purgées et traitées. Plusieurs devis sont en cours.

Entreprise de chauffage COFELY

Le travail très approfondi de MM. Josserand et Deschamps sur l'analyse de nos dépenses de chauffage, et sur l'exécution par COFELY des contrats décennaux de nos deux chaufferies, nous a conduits à demander à FONCIA d'organiser une réunion à un niveau responsable de COFELY pour répondre à nos préoccupations. Cette réunion s'est tenue en juin. Elle nous a rassurés sur les engagements contractuels, techniques et financiers, de notre prestataire. Elle a permis aussi de faire connaître nos remarques sur les défaillances de certaines prestations et sur le manque de retour ou de comptes rendus auxquels nous sommes confrontés.

M. Baruh a organisé une nouvelle réunion le 1^{er} octobre pour faire le point, obtenir un relevé des engagements pris en juin, et obtenir régulièrement l'information détaillée et récente des interventions de COFELY.

On prévoit une opération d'équilibrage des températures de tous les bâtiments dans le courant de l'hiver.

Prix du gaz

Depuis plusieurs années nous avons quitté le tarif réglementé et bénéficié ainsi d'un prix plus favorable. Les engagements contractuels sont annuels.

Nous avons demandé à M. Baruh de veiller à ne pas rater la prochaine possibilité de revoir le fournisseur qui pourrait être le mieux disant.

Ascenseurs OTIS

Une réunion a permis de revenir sur plusieurs engagements non respectés de notre ascensoriste, sur la durée de certaines interventions et sur plusieurs défauts jamais corrigés. Là aussi nous souhaitons un meilleur échange d'informations entre le prestataire, les intervenants, nous-mêmes et M. Péricoli.

Proposition de jardin partagé

M. Grosjean a rapporté le souhait de jeunes familles de la résidence d'y créer un jardin partagé à caractère pédagogique et de loisir pour les enfants.

Le premier projet présenté au conseil apparaissait totalement utopique. Une nouvelle proposition se montre beaucoup plus réaliste.

Afin de préparer ce qui pourrait devenir un projet de résolution pour la prochaine assemblée générale, un groupe de travail a été constitué pour approfondir la localisation possible et la proposition technique de ce jardin, pour examiner les questions relatives à l'exploitation et aux problèmes de responsabilité, pour discerner les éventuelles incidences sur le règlement de copropriété. Le groupe se compose initialement de MM. Grosjean, Josserand et Desclos.

Espaces verts

Le lierre a été partiellement élagué derrière le bassin. M. Baruh demandera un devis pour traiter ce qui reste en parties hautes du côté du petit bois et prendra contact avec la mairie pour ce qui relève du Parc des sarments ; en plus du lierre très développé des rejets et arbustes ont envahi grilles et grillages.

On reverra également le traitement des massifs.

Autres points

Century 21 a demandé d'installer des vannes d'isolation sur la distribution collective du chauffage afin de pouvoir ensuite librement modifier les circuits de distribution du chauffage dans ses locaux. Le règlement de copropriété ne permet pas de donner suite à cette demande.

Du sable sera rajouté autour de l'aire de jeu.

Plusieurs incidents se sont produits avec divers fournisseurs de connexion à la fibre optique lors de dépannages ou d'installations nouvelles.

On prévoit la mise en route du chauffage dans les jours prochains en appliquant la procédure habituelle.

Des vols dans les caves ont eu lieu cet été.

Plus récemment, une douzaine de voitures ont eu un ou deux pneus crevés et parfois des rayures importantes de la carrosserie. M. Péricoli, dans la nuit, a appelé la police qui a relevé tous les dégâts et qui mène une enquête sur cet acte de vandalisme.

Rappelons qu'il est très important de porter systématiquement plainte quand on est victime de tels faits.